

Sumário

1 Lei do Inquilinato anotada, 1

2 Questões teóricas e práticas do direito locatício, 41

- 1 Quais são os princípios fundamentais do direito contratual que também se aplicam ao contrato de locação?, 41
- 2 Resumidamente, quais são as principais características do contrato de locação?, 42
- 3 Quais cuidados o proprietário deve ter ao alugar seu imóvel?, 43
- 4 Quais cuidados são necessários ao se alugar um imóvel?, 43
- 5 Como deve ser feito o contrato de locação?, 43
- 6 Qual é o prazo máximo, e mínimo, do contrato de locação?, 44
- 7 Como agir diante da inadimplência do inquilino?, 44
- 8 Como fazer a notificação do inquilino para que deixe o imóvel?, 45
- 9 Em que casos o locador pode rescindir o contrato de locação e retomar a posse direta do imóvel locado?, 45
- 10 Em que casos o inquilino pode rescindir o contrato de locação e deixar o imóvel locado?, 46
- 11 Como fica a locação no caso de separação ou morte dos inquilinos?, 47
- 12 O aluguel pode ser cobrado antecipadamente?, 47
- 13 Quais são os tipos de garantias do contrato de locação permitidas pela Lei do Inquilinato?, 47
- 14 Qual o limite da responsabilidade do fiador?, 48
- 15 Como o fiador deve proceder para exonerar-se da fiança?, 48
- 16 Quem é responsável pelo pagamento das despesas e taxas do condomínio?, 49
- 17 Como agir nos casos em que o inquilino paga o aluguel, mas fica inadimplente com o pagamento das taxas do condomínio e do imposto predial?, 49

- 18 Quem é responsável pelo pagamento dos impostos e taxas que incidam sobre o imóvel locado?, 50
- 19 Quais as principais características do contrato de locação para temporada?, 50
- 20 O que pode fazer o locatário preterido no seu direito de preferência?, 50
- 21 Quais os requisitos da ação de despejo para uso próprio?, 51
- 22 Quais os requisitos da ação de despejo por falta de pagamento?, 52
- 23 Quais valores devem compor os cálculos a serem apresentados na ação de despejo por falta de pagamento?, 53
- 24 Quais são os requisitos da ação renovatória?, 54
- 25 Quais são os requisitos da ação revisional de aluguel?, 55
- 26 Quais são os requisitos da ação de consignação de aluguel e encargos?, 55
- 27 Quais são os requisitos da ação de adjudicação movida pelo locatário preterido no seu direito de preferência?, 56
- 28 No contrato de locação pode ser cumulada a cobrança da cláusula penal moratória e da cláusula penal compensatória?, 56
- 29 Como deve agir o locador no caso de o inquilino abandonar o imóvel locado?, 57

3 Modelos e formulários, 58

- 1 Contrato de locação residencial garantido por fiador (casa), 58
- 2 Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado), 61
- 3 Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado com despesas condominiais e impostos já incluídas no aluguel), 63
- 4 Contrato de locação residencial garantido por caução em dinheiro (casa), 65
- 5 Contrato de locação residencial garantido por caução em bem imóvel, 67
- 6 Contrato de locação residencial garantido por caução em bem móvel, 69
- 7 Contrato de locação residencial garantido por seguro de fiança locatícia, 71
- 8 Contrato de locação não residencial garantido por fiador, 73
- 9 Contrato de locação não residencial garantido por caução em bem imóvel, 75
- 10 Contrato de locação para temporada com pagamento antecipado do aluguel, 77
- 11 Ação de adjudicação arrimada na infração ao direito de preferência, 79
- 12 Ação de consignação de aluguel, 81
- 13 Ação declaratória buscando a extinção da fiança (rito ordinário), 83
- 14 Ação declaratória buscando a extinção da fiança (rito sumário), 85
- 15 Ação de despejo por falta de pagamento, 87
- 16 Ação de despejo por falta de pagamento (com notificação dos fiadores), 89
- 17 Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos encargos locatícios, 91
- 18 Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos encargos locatícios (locação garantida por fiadores), 93
- 19 Ação de despejo por denúncia vazia fundada no término do contrato de locação firmado por escrito e com prazo de trinta meses, 95

- 20 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação vigendo por prazo indeterminado, 97
- 21 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial”, 99
- 22 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial” vigendo por prazo indeterminado, 101
- 23 Ação de despejo para uso próprio, 103
- 24 Ação de despejo para uso próprio (ajuizada junto ao Juizado Especial Cível – JEC), 105
- 25 Ação de despejo para uso de ascendente ou descendente, 107
- 26 Ação de despejo para realização de obras determinadas pelo Poder Público, 109
- 27 Ação de despejo para realização de obras para melhoria do imóvel, 111
- 28 Ação de despejo por término do contrato de trabalho, 113
- 29 Ação de despejo em razão da alienação do imóvel, 115
- 30 Ação de despejo com amparo em quebra de acordo, 117
- 31 Ação de despejo arrimada no decurso de prazo quinquenal, 119
- 32 Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título extrajudicial (contrato de locação), 121
- 33 Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título judicial (petição de início da fase executiva – intimação advogado), 123
- 34 Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título judicial (petição de início da fase executiva – intimação pessoal executados), 125
- 35 Ação de indenização por perdas e danos arrimada em desvio de uso, 127
- 36 Ação de indenização por perdas e danos arrimada em infração ao direito de preferência, 129
- 37 Ação renovatória, 131
- 38 Ação revisional de aluguel, 133
- 39 Contestação de ação de consignação de aluguel com reconvenção pedindo despejo por falta de pagamento, 135
 - 39.1 Contestação, 135
 - 39.2 Reconvenção, 137
- 40 Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito e com prazo de 30 meses, 139
- 41 Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito vencido e prorrogado por prazo indeterminado, 141
- 42 Contestação de ação de despejo para uso próprio, 144
- 43 Contestação de ação de despejo por falta de pagamento, 146
- 44 Embargos de declaração em razão de omissão quanto ao valor da caução, 149
- 45 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento sob arrimo de nulidade da r. sentença de primeiro grau, 150

- 46 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento em razão de rejeição da preliminar de inépcia da inicial, 154
- 47 Recurso especial em ação de despejo, 157
- 48 Petição requerendo a purgação da mora, 161
- 49 Petição requerendo imissão de posse em razão de o inquilino ter abandonado o imóvel locado, 162
- 50 Petição requerendo vista com escopo de preparar resposta, 163
- 51 Notificação judicial (ação de notificação), 164
- 52 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), pedindo a desocupação do imóvel, 165
- 53 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando locatário sobre desejo de venda do imóvel (direito de preferência), 166

Bibliografia, 167