

Luiz Fux

Ministro do Superior Tribunal de Justiça
Membro da Academia Brasileira de Letras Jurídicas
Professor Titular de Processo Civil da Faculdade de Direito da Universidade do
Estado do Rio de Janeiro (UERJ)

LOCAÇÕES

PROCESSO E PROCEDIMENTOS

**Doutrina • Jurisprudência • Legislação •
Formulários • Quadro Sinótico de Prazos**

5ª edição,
revista e atualizada



Niterói, RJ
2008

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – GENERALIDADES PROCESSUAIS	1
1. Sistema da Lei nº 8.245/91 e Princípios Processuais.....	1
2. Âmbito da Lei	11
3. Intervenção de Terceiros na Lei do Inquilinato.....	14
4. Competência nas Ações Relativas às Locações	24
5. Valor da Causa.....	28
6. Efeitos dos Recursos	29
7. Férias Forenses.....	34
8. Citação – Notificação e Intimação.....	35
9. Bibliografia	36
CAPÍTULO 2 – AÇÃO DE DESPEJO	41
1. Finalidade da Ação	41
2. As Diversas Espécies de Ações de despejo	43
3. Síntese das Causas de Pedir nas Ações de Despejo.....	44
4. Análise das Causas Gerais e Especiais.....	46
4.1. Causas gerais	46
4.2. Causas especiais	55
4.3. Causas especiais relativas às locações não residenciais <i>stricto sensu</i>	56
4.4. Causas especiais relativas às locações comerciais, industriais ou civis com fins lucrativos	57
4.5. Causas especiais relativas às locações residenciais.....	59
5. Ação de Despejo – Condições da Ação.....	67
5.1. Legitimidade das partes.....	68
5.2. Interesse de agir.....	74
5.3. Possibilidade jurídica do pedido.....	75
6. Procedimento – Petição Inicial	75

6.1. Petição inicial.....	76
6.2. O pedido com as especificações	78
6.3. O valor da causa	79
6.4. As provas pretendidas.....	79
6.5. Requerimento de citação do réu.....	79
7. Despejo Liminar.....	81
8. Resposta do Réu.....	88
9. Sentença	91
10. Execução da Sentença – Natureza – Caução.....	92
11. Desnecessidade de Execução – Abandono do Imóvel	95
12. Embargos à Execução	96
13. Embargos de Terceiro	97
14. Ação de Despejo por Falta de Pagamento.....	98
14.1. Peculiaridades procedimentais.....	98
14.2. Requisitos da petição inicial.....	98
14.3. Cumulação de pedidos	101
14.4. Resposta do réu	102
14.5. Purga da mora.....	103
14.6. Legitimidade para purgar a mora	105
14.7. Reconvenção por falta de pagamento	108
14.8. Sentença.....	108
15. Bibliografia	108
CAPÍTULO 3 – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO	113
1. <i>Ratio</i> da Ação.....	113
2. Cabimento da Ação de Consignação.....	116
3. Condições da Ação de Consignação de Alugueres e Acessórios	120
4. Possibilidade Jurídica	120
5. Interesse de Agir.....	121
6. Legitimidade das Partes	121
7. Legitimação Passiva.....	122
8. Litisconsórcio	123
9. Legitimação Passiva – Consignação em Caso de Dúvida – Procedimento.....	123
10. Procedimento da Ação de Consignação em Pagamento de Aluguéis e Acessórios – Petição Inicial.....	127

11. Resposta do Réu.....	130
11.1. A contestação.....	131
12. Depósito não Integral.....	133
13. Reconvenção.....	134
14. Consignação das Obrigações Vincendas.....	137
15. Bibliografia.....	138

CAPÍTULO 4 – AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL..... 141

1. <i>Ratio</i> da Ação.....	141
2. Procedimento da Ação Revisional.....	144
3. Condições da Ação Revisional.....	145
3.1. Legitimidade das partes.....	145
3.2. Interesse processual.....	147
3.3. Possibilidade jurídica do pedido.....	148
4. Procedimento – Petição Inicial.....	150
5. Procedimento – Aluguel Provisório.....	152
6. Exigibilidade do Aluguel Provisório.....	155
7. Resposta do Réu.....	156
8. A Sentença.....	158

CAPÍTULO 5 – AÇÃO RENOVATÓRIA..... 161

1. <i>Ratio</i> da Ação.....	161
2. Generalidades Processuais.....	162
3. Cabimento.....	163
4. Condições da Ação.....	164
4.1. Possibilidade jurídica do pedido.....	165
4.2. Interesse de agir.....	165
4.3. Legitimidade das partes.....	166
5. Pluralidade de Locadores e Locatários.....	166
6. O Sucessor por Ato <i>Inter Vivos</i>	168
7. Sociedade da qual Faça Parte o Locatário.....	169
8. Legitimação do Sublocatário.....	169
9. Legitimidade Passiva.....	170
10. Procedimento.....	172
11. Procedimento – Petição Inicial.....	172

12. Distribuição da Petição Inicial – Decadência do Direito à Renovação.....	177
13. Resposta do Réu.....	178
14. Contestação.....	179
15. Resposta do Réu – Pedidos do Réu – Ação Dúplice.....	182
16. A Sentença – Renovação – Prazo de Reconvenção – Outros Efeitos.....	186

CAPÍTULO 6 – TUTELA ANTECIPADA..... 189

1. Generalidades	189
1.1. Natureza dúplice da tutela antecipada.....	190
1.2. Impossibilidade jurídica do pedido de tutela antecipada	192
2. A Tutela Antecipada no Âmbito das Obrigações Locatícias Assumidas pelo Locador	193
3. A Tutela Antecipada no Âmbito das Obrigações Assumidas pelo Locatário.....	195
4. A Tutela Antecipada nas Ações Locatícias	198
5. A Tutela Antecipada nas Ações Locatícias Atípicas.....	198
6. A Tutela Antecipada nas Ações Locatícias Típicas	203
6.1. A tutela antecipada nas ações de despejo	203
6.2. A tutela antecipada na ação de consignação em pagamento	206
6.3. A tutela antecipada na ação revisional de aluguel.....	207
6.4. A tutela antecipada na ação renovatória	207

CAPÍTULO 7 – JUIZADOS ESPECIAIS E LOCAÇÕES 211

1. Princípio da Economia Processual.....	211
2. Princípio da Simplicidade e Informalidade.....	212
3. Princípio da Oralidade.....	213

CAPÍTULO 8 – AS AÇÕES LOCATIVAS À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA..... 221

1. Súmulas dos Tribunais	221
2. As Questões Locativas e a Jurisprudência da Lavra do Autor.....	227
3. Jurisprudência Temática	240

CAPÍTULO 9 – FORMULÁRIOS.....	255
Petição Inicial – Revisão de Aluguel.....	255
Contestação em Revisional com Contraproposta Obrigatória.....	256
Apelação em Ação Revisional.....	257
Embargos de Declaração na Ação de Revisão de Aluguel.....	258
Embargos Infringentes – Revisional de Aluguel.....	259
Petição Inicial – Ação Renovatória.....	260
Contestação com Preliminar de Carência Renovatória.....	261
Contestação Renovatória com Pedido de Despejo.....	261
Apelação de Sentença em Ação Renovatória que Concedeu o Despejo.....	262
Embargos de Declaração na Ação Renovatória.....	263
Renovatória – Recurso Especial.....	263
Renovatória – Recurso Extraordinário.....	269
Consignação em Pagamento por Recusa do Locador.....	274
Consignação em Pagamento – Dúvida Sobre Quem Deve Receber.....	275
Contestação – Insuficiência de Depósito.....	276
Reconvenção com Pedido de Despejo e Cobrança das Diferenças.....	277
Despejo Cumulado com Cobrança.....	278
Pedido de Purga de Mora com Impugnação Parcial do Débito.....	279
Agravo de Despacho que Concedeu Despejo Liminar.....	280
Apelação de Sentença Proferida em Despejo por Falta de Pagamento.....	281
Embargos Infringentes.....	282
Petição Inicial de Despejo por Infração Contratual.....	285
Notificação Prévia – Denúncia Vazia.....	286
Petição Inicial – Retomada em Razão de Infração Contratual.....	286
Ação de Ressarcimento.....	287
Petição Inicial – Retomada para Uso Próprio.....	288
Requerimento de Concessão de Efeito Suspensivo ao Recurso.....	289
Impugnação do Valor da Causa.....	290
Exceção de Incompetência Relativa pelo Descumprimento do Foro de Eleição.....	291
Argüição de Incompetência Absoluta em Razão de Causa Aforada fora da Situação do Imóvel, à Míngua de Foro de Eleição.....	291
Denúnciação da Lide do Locatário ao Locador pela Falta de Afronta no Curso da Ação Movida pelo Novo Adquirente.....	292
Pedido de Assistência de Beneficiário da Locação.....	293

Intervenção de Terceiros – Pedido de Assistência de Sublocatário da Totalidade do Imóvel.....	293
Petição Inicial – Com Pedido de Despejo Liminar.....	293
Resposta do Réu	294
Embargos de Retenção por Benfeitorias	295
Quadro Sinótico de Prazos Processuais.....	296
CAPÍTULO 10 – PERGUNTAS & RESPOSTAS SOBRE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	303
ÍNDICE ANALÍTICO DA LEI Nº 8.245/91.....	319
ÍNDICE REMISSIVO.....	329
LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991	341