

ÍNDICE

<i>Esta oportunidade</i>	XXI
<i>Prefácio</i>	XXV
PARTE I — LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO: CONCEITO, CARACTERES GERAIS E ELEMENTOS ESSENCIAIS	1
PARTE II — COMENTÁRIOS À LEI N. 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991	11

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da locação em geral

Art. 1.º	13
Art. 2.º	42
Art. 3.º	49
Art. 4.º	51
Art. 5.º	54
Art. 6.º	58
Art. 7.º	60
Art. 8.º	64
Art. 9.º	69

Art. 10	75
Art. 11	77
Art. 12	80
Art. 13	82

Seção II
Das sublocações

Art. 14	88
Art. 15	91
Art. 16	92

Seção III
Do aluguel

Art. 17	94
Art. 18	97
Art. 19	99
Art. 20	101
Art. 21	102

Seção IV
Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22	103
Art. 23	112
Art. 24	122
Art. 25	123
Art. 26	123

Seção V
Do direito de preferência

Art. 27	124
Art. 28	129
Art. 29	130
Art. 30	134

Art. 31	136
Art. 32	137
Art. 33	140
Art. 34	149

Seção VI
Das benfeitorias

Art. 35	151
Art. 36	155

Seção VII
Das garantias locatícias

Art. 37	155
Art. 38	170
Art. 39	181
Art. 40	183
Art. 41	190
Art. 42	191

Seção VIII
Das penalidades criminais e civis

Art. 43	192
Art. 44	196

Seção IX
Das nulidades

Art. 45	201
---------------	-----

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I
Da locação residencial

Art. 46	206
---------------	-----

Art. 47	211
---------------	-----

Seção II
Da locação para temporada

Art. 48	217
Art. 49	218
Art. 50	219

Seção III
Da locação não residencial

Art. 51	220
Art. 52	239
Art. 53	245
Art. 54	246
Art. 55	252
Art. 56	252
Art. 57	253

TÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58	254
---------------	-----

Capítulo II
DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59	259
Art. 60	269
Art. 61	270
Art. 62	271
Art. 63	284
Art. 64	287

Art. 65	288
Art. 66	290

Capítulo III
DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL
E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67	292
---------------	-----

Capítulo IV
DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68	304
Art. 69	310
Art. 70	312

Capítulo V
DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71	313
Art. 72	324
Art. 73	337
Art. 74	341
Art. 75	342

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76	345
Art. 77	350
Art. 78	352
Art. 79	353
Art. 80	355
Art. 81	356
Art. 82	358
Art. 83	360

Art. 84	361
Art. 85	362
Art. 86	363
Art. 87 (VETADO)	364
Art. 88 (VETADO)	366
Art. 89	366
Art. 90	368
PARTE III — PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO INQUILINÁRIA	373
PARTE IV — SUBSÍDIOS JURISPRUDENCIAIS APLICÁVEIS, COM ALGUMAS ADAPTAÇÕES, À LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SOB O REGIME DA NOVA LEI INQUILINÁRIA	379
1. Locações regidas pelo Código Civil	381
2. Forma	381
3. Objeto	382
4. Locação de estabelecimento de ensino e de hospitais	382
5. Efeitos relativos ao pagamento do aluguel e dos demais encargos locatícios	383
6. Indenização e direito de retenção por benfeitorias	387
7. Aluguel de permanência e arbitramento	389
8. Responsabilidade civil	389
9. Infração contratual e legal	392
10. Mudança de destinação	395
11. Locação mista	396
12. Prorrogação da locação	396
13. Garantias locatícias	397
14. Sublocação	399
15. Empréstimo do prédio locado	402
16. Cessão da locação	402
17. Efeitos da alienação do imóvel locado	403
18. Ação revisional de aluguel	408

19. Ação renovatória	412
20. Ação negatória	431
21. Notificação	432
22. Despejo e retomada	435
22.1. Legitimidade <i>ad causam</i>	435
22.2. Denúncia vazia	439
22.3. Retomada para empregado	440
22.4. Retomada para uso próprio ou de parente	441
22.5. Retomada para uso de sociedade de que participe o locador	447
22.6. Retomada para mesmo ramo de negócio e contra empregado	448
22.7. Retomada para reforma, demolição e edificação nova	449
22.8. Despejo por infração contratual e legal	450
22.9. Despejo por falta de pagamento	451
22.10. Despejo por duplo fundamento	454
22.11. Abandono do imóvel no curso da ação de despejo	454
22.12. Citação de inquilino no exterior em local incerto	455
22.13. Litisconsórcio necessário	455
22.14. Reconvenção na ação de despejo	455
22.15. Prova pericial	456
22.16. Embargos	456
22.17. Agravo de instrumento	457
22.18. Honorários advocatícios	457
23. Ação de consignação	458
24. Ação reivindicatória	461
25. Interditos possessórios	461
26. Conexão de ações	463
27. Execução	465
28. Extinção da locação	467
PARTE V — ALGUNS DADOS JURISPRUDENCIAIS BASEADOS NA LEI N. 8.245/91	471
1. Enunciados do Centro de Estudos e Debates do extinto 2.º TACSP relativos à Lei n. 8.245/91	473

2. Locação de parede para fim publicitário	476
3. Integração de telefone ao imóvel locado	477
4. Cessão e sublocação de contrato locatício	477
5. Alteração da periodicidade do reajustamento do aluguel	478
6. Cláusula contratual <i>ex locato</i>	478
7. Locação residencial e ilegitimidade ativa da administradora	479
8. Adquirente na qualidade de locador	480
9. Sub-rogação pessoal na locação	480
10. Direito de preferência	481
11. Garantia locatícia	483
12. Despesas extraordinárias atribuídas ao locatário	489
13. Locação e condomínio	489
14. Locação e taxas de intermediação e administração imobiliária	490
15. Locação e benfeitorias	490
16. Seguro na locação	491
17. Reparação de dano no imóvel locado	491
18. Locação e massa falida	491
19. Locação e repetição de indébito	492
20. Ressalva do art. 82 da Lei n. 8.245/91	492
21. Prazo para desocupação de imóvel residencial	493
22. Destinação mista do imóvel locado	494
23. Locação e aplicação subsidiária do Código do Consumidor	494
24. Locação e representação processual	494
25. Locadora usufrutuária	494
26. Rescisão contratual da locação	495
27. Ação revisional de aluguel	495
28. Ação revisional <i>ante tempus</i>	497
29. Prazo para revisão do valor locativo	497
30. Revisional e pendência de prazo para desocupação fixado por acordo	497
31. Novo termo inicial do prazo para revisão	498
32. Revisional e prazo para propositura da ação não convencionado pelas partes	498

33. Revisional e fixação do valor locatício	498
34. Revisional e aluguel de atualização anterior por acordo das partes	499
35. Revisional e ônus da prova do locatário da ocorrência de acordo ..	499
36. Adquirente do prédio locado na revisional	499
37. Revisional e aluguel provisório	500
38. Revisional e <i>pacta sunt servanda</i>	501
39. Revisional e juros moratórios	501
40. Revisional e duplo efeito da apelação	501
41. Locação comercial e renovatória	502
42. Renovatória e <i>accessio temporis</i>	503
43. Renovatória e decadência	504
44. Legitimidade ativa da pessoa jurídica para propor renovatória	505
45. Legitimidade passiva do adquirente do prédio alugado na renovatória	506
46. Sublocação e renovatória	506
47. Renovatória e revelia	507
48. Renovatória e aluguel provisório	507
49. Renovatória e periodicidade do reajustamento do aluguel	507
50. Renovatória e não contratação do seguro	508
51. Renovatória e reconvenção	508
52. Renovatória e duplo efeito da apelação	508
53. Renovatória e sucumbência	509
54. Legitimidade ativa e passiva na ação de despejo	509
55. Despejo e mútuo acordo	510
56. Cientificação de fiador da ação de despejo	510
57. Despejo e alteração da estrutura do imóvel locado	510
58. Despejo, demolição e edificação	511
59. Despejo por falta de pagamento	511
60. Revisão de valor locativo no curso da ação de despejo	513
61. Despejo e denúncia vazia	514
62. Despejo e exigência de quantia superior à devida	516
63. Despejo e alteração na destinação do imóvel	516
64. Retomada para desocupação voluntária do imóvel	516

65. Retomada para uso próprio	516
66. Retomada para descendente	517
67. Retomada de imóvel locado para residência de diretor ou preposto ...	517
68. Retomada e presunção de sinceridade	517
69. Despejo e depósito incontroverso	518
70. Reconvenção na ação de despejo	518
71. Caução em ação de despejo	519
72. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis	520
73. Despejo e complementação do débito após a citação	521
74. <i>Emendatio morae</i> no despejo	521
75. Purgação parcial da mora na ação de despejo	524
76. Prorrogação contratual no despejo	525
77. Desnecessidade de cientificação de pensionistas na ação de despejo	525
78. Despejo e desvio de uso	525
79. Despejo e prazo de desocupação	526
80. Imissão na posse na ação de despejo	526
81. Retomada e prova de propriedade	527
82. Despejo e medida cautelar para redução do valor locativo	528
83. Despejo e multa compensatória	528
84. Despejo e sucumbência	528
85. Despejo e litigância de má-fé	528
86. Despejo e efeito devolutivo dos recursos especial e extraordinário....	529
87. Despejo e apelação	529
88. Consignação em pagamento	529
89. Lei n. 8.245/91 e estabelecimento de saúde	533
90. Notificação premonitória e locação	534
91. Locação e obrigação de indenizar	535
92. Cumulação da indenização de dano com a multa compensatória...	536
93. Cumulação da reparação do dano com o pagamento de contas regulares	536
94. Falta de interesse processual na cobrança de indenização e multa...	536
95. Pagamento do IPTU pelo locatário	537

96. Litisconsórcio necessário e locação	537
97. <i>Shopping centers</i> na Lei n. 8.245/91	538
98. Inaplicabilidade da nova lei aos processos em curso	541
99. Superveniência de lei nova não atinge locação perfeita e acabada.	541
100. Fixação de aluguel	541
101. Antecipação da tutela na locação	542
102. Bem de família na fiança locatícia	544
PARTE VI — MODELOS TEXTUAIS DE CONTRATO LOCATÍCIO	547
1. Instrumento particular de contrato de locação	549
1.1. Contrato de locação residencial com fiador	549
1.2. Contrato de locação residencial sem fiador	553
1.3. Contrato de locação de imóvel para fins industriais e comerciais	554
1.4. Contrato de sublocação de imóvel para fim residencial	559
2. Modelos de contrato por escritura pública de locação de imóvel	560
2.1. Instrumento público de avença locatícia	560
2.2. Instrumento público de cessão de contrato de locação com fiador.	562
2.3. Contrato de sublocação predial	563
3. Procuração <i>ad judicium</i> para ação de despejo	564
<i>Bibliografia</i>	565