

ÍNDICE

<i>Esta oportunidade</i>	21
<i>Prefácio</i>	25
PARTE I — LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO: CONCEITO, CARACTERES GERAIS E ELEMENTOS ESSENCIAIS	29
PARTE II — COMENTÁRIOS À LEI N. 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991	39

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I Da locação em geral

Art. 1.º	41
Art. 2.º	70
Art. 3.º	78
Art. 4.º	81
Art. 5.º	84
Art. 6.º	88
Art. 7.º	89
Art. 8.º	93
Art. 9.º	99

Art. 10	104
Art. 11	106
Art. 12	110
Art. 13	112

Seção II Das sublocações

Art. 14	118
Art. 15	120
Art. 16	121

Seção III Do aluguel

Art. 17	123
Art. 18	126
Art. 19	128
Art. 20	131
Art. 21	132

Seção IV Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22	132
Art. 23	141
Art. 24	151
Art. 25	152
Art. 26	153

Seção V Do direito de preferência

Art. 27	153
Art. 28	158
Art. 29	160
Art. 30	163

Art. 31	165
Art. 32	166
Art. 33	169
Art. 34	178

Seção VI
Das benfeitorias

Art. 35	180
Art. 36	184

Seção VII
Das garantias locatícias

Art. 37	184
Art. 38	200
Art. 39	211
Art. 40	213
Art. 41	222
Art. 42	223

Seção VIII
Das penalidades criminais e civis

Art. 43	224
Art. 44	228

Seção IX
Das nulidades

Art. 45	233
---------------	-----

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I
Da locação residencial

Art. 46	238
---------------	-----

Art. 47	243
---------------	-----

Seção II
Da locação para temporada

Art. 48	249
Art. 49	250
Art. 50	251

Seção III
Da locação não residencial

Art. 51	252
Art. 52	271
Art. 53	277
Art. 54	278
Art. 55	284
Art. 56	284
Art. 57	285

TÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58	286
---------------	-----

Capítulo II
DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59	291
Art. 60	302
Art. 61	303
Art. 62	304
Art. 63	317
Art. 64	320

Art. 65	321
Art. 66	323

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

Art. 67	325
---------------	-----

Capítulo IV
DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68	337
Art. 69	344
Art. 70	346

Capítulo V
DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71	346
Art. 72	358
Art. 73	371
Art. 74	375
Art. 75	376

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76	379
Art. 77	384
Art. 78	386
Art. 79	387
Art. 80	389
Art. 81	390
Art. 82	392
Art. 83	395

Art. 84	396
Art. 85	396
Art. 86	397
Art. 87 (VETADO)	398
Art. 88 (VETADO)	400
Art. 89	400
Art. 90	402
PARTE III — PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO INQUILINÁRIA	407
PARTE IV — SUBSÍDIOS JURISPRUDENCIAIS APLICÁVEIS, COM ALGUMAS ADAPTAÇÕES, À LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SOB O REGIME DA NOVA LEI INQUILINÁRIA	413
1. Locações regidas pelo Código Civil	415
2. Forma	415
3. Objeto	416
4. Locação de estabelecimento de ensino e de hospitais	416
5. Efeitos relativos ao pagamento do aluguel e dos demais encargos locatícios	417
6. Indenização e direito de retenção por benfeitorias	421
7. Aluguel de permanência e arbitramento	423
8. Responsabilidade civil	423
9. Infração contratual e legal	426
10. Mudança de destinação	429
11. Locação mista	430
12. Prorrogação da locação	430
13. Garantias locatícias	431
14. Sublocação	433
15. Empréstimo do prédio locado	436
16. Cessão da locação	436
17. Efeitos da alienação do imóvel locado	437
18. Ação revisional de aluguel	442

19. Ação renovatória	446
20. Ação negatória	465
21. Notificação	466
22. Despejo e retomada	469
22.1. Legitimidade <i>ad causam</i>	469
22.2. Denúncia vazia	473
22.3. Retomada para empregado	474
22.4. Retomada para uso próprio ou de parente	475
22.5. Retomada para uso de sociedade de que participe o locador	481
22.6. Retomada para mesmo ramo de negócio e contra empregado	482
22.7. Retomada para reforma, demolição e edificação nova	483
22.8. Despejo por infração contratual e legal	484
22.9. Despejo por falta de pagamento	485
22.10. Despejo por duplo fundamento	488
22.11. Abandono do imóvel no curso da ação de despejo	488
22.12. Citação de inquilino no exterior em local incerto	489
22.13. Litisconsórcio necessário	489
22.14. Reconvenção na ação de despejo	489
22.15. Prova pericial	490
22.16. Embargos	490
22.17. Agravo de instrumento	491
22.18. Honorários advocatícios	491
23. Ação de consignação	492
24. Ação reivindicatória	495
25. Interditos possessórios	495
26. Conexão de ações	497
27. Execução	499
28. Extinção da locação	501
PARTE V — ALGUNS DADOS JURISPRUDENCIAIS BASEADOS NA LEI N. 8.245/91	505
1. Enunciados do Centro de Estudos e Debates do extinto 2.º TACSP relativos à Lei n. 8.245/91	507

2. Locação de parede para fim publicitário	510
3. Integração de telefone ao imóvel locado	511
4. Cessão e sublocação de contrato locatício	511
5. Alteração da periodicidade do reajustamento do aluguel	512
6. Cláusula contratual <i>ex locato</i>	512
7. Locação residencial e ilegitimidade ativa da administradora	513
8. Adquirente na qualidade de locador	514
9. Sub-rogação pessoal na locação	514
10. Direito de preferência	515
11. Garantia locatícia	516
12. Despesas extraordinárias atribuídas ao locatário	523
13. Locação e condomínio	523
14. Locação e taxas de intermediação e administração imobiliária	524
15. Locação e benfeitorias	524
16. Seguro na locação	525
17. Reparação de dano no imóvel locado	525
18. Locação e massa falida	525
19. Locação e repetição de indébito	526
20. Ressalva do art. 82 da Lei n. 8.245/91	526
21. Prazo para desocupação de imóvel residencial	527
22. Destinação mista do imóvel locado	528
23. Locação e aplicação subsidiária do Código do Consumidor	528
24. Locação e representação processual	528
25. Locadora usufrutuária	528
26. Rescisão contratual da locação	529
27. Ação revisional de aluguel	529
28. Ação revisional <i>ante tempus</i>	530
29. Prazo para revisão do valor locativo	531
30. Revisional e pendência de prazo para desocupação fixado por acordo	531
31. Novo termo inicial do prazo para revisão	532
32. Revisional e prazo para propositura da ação não convencionado pelas partes	532

33. Revisional e fixação do valor locatício	532
34. Revisional e aluguel de atualização anterior por acordo das partes	533
35. Revisional e ônus da prova do locatário da ocorrência de acordo ..	533
36. Adquirente do prédio locado na revisional	533
37. Revisional e aluguel provisório	533
38. Revisional e <i>pacta sunt servanda</i>	534
39. Revisional e juros moratórios	535
40. Revisional e duplo efeito da apelação	535
41. Locação comercial e renovatória	536
42. Renovatória e <i>accessio temporis</i>	537
43. Renovatória e decadência	538
44. Legitimidade ativa da pessoa jurídica para propor renovatória	539
45. Legitimidade passiva do adquirente do prédio alugado na renovatória	540
46. Sublocação e renovatória	540
47. Renovatória e revelia	541
48. Renovatória e aluguel provisório	541
49. Renovatória e periodicidade do reajustamento do aluguel	541
50. Renovatória e não contratação do seguro	542
51. Renovatória e reconvenção	542
52. Renovatória e duplo efeito da apelação	542
53. Renovatória e sucumbência	542
54. Legitimidade ativa e passiva na ação de despejo	543
55. Despejo e mútuo acordo	544
56. Cientificação de fiador da ação de despejo	544
57. Despejo e alteração da estrutura do imóvel locado	544
58. Despejo, demolição e edificação	544
59. Despejo por falta de pagamento	545
60. Revisão de valor locativo no curso da ação de despejo	547
61. Despejo e denúncia vazia	548
62. Despejo e exigência de quantia superior à devida	550
63. Despejo e alteração na destinação do imóvel	550
64. Retomada para desocupação voluntária do imóvel	550

65. Retomada para uso próprio	550
66. Retomada para descendente	551
67. Retomada de imóvel locado para residência de diretor ou preposto ...	551
68. Retomada e presunção de sinceridade	551
69. Despejo e depósito incontroverso	552
70. Reconvenção na ação de despejo	552
71. Caução em ação de despejo	552
72. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis	554
73. Despejo e complementação do débito após a citação	555
74. <i>Emendatio morae</i> no despejo	555
75. Purgação parcial da mora na ação de despejo	558
76. Prorrogação contratual no despejo	558
77. Desnecessidade de cientificação de pensionistas na ação de despejo	559
78. Despejo e desvio de uso	559
79. Despejo e prazo de desocupação	560
80. Imissão na posse na ação de despejo	560
81. Retomada e prova de propriedade	561
82. Despejo e medida cautelar para redução do valor locativo	562
83. Despejo e multa compensatória	562
84. Despejo e sucumbência	562
85. Despejo e litigância de má-fé	562
86. Despejo e efeito devolutivo dos recursos especial e extraordinário...	562
87. Despejo e apelação	563
88. Consignação em pagamento	563
89. Lei n. 8.245/91 e estabelecimento de saúde	567
90. Notificação premonitória e locação	567
91. Locação e obrigação de indenizar	568
92. Cumulação da indenização de dano com a multa compensatória...	569
93. Cumulação da reparação do dano com o pagamento de contas regulares	570
94. Falta de interesse processual na cobrança de indenização e multa...	570
95. Pagamento do IPTU pelo locatário	570

96. Litisconsórcio necessário e locação	571
97. <i>Shopping centers</i> na Lei n. 8.245/91	571
98. Inaplicabilidade da nova lei aos processos em curso	575
99. Superveniência de lei nova não atinge locação perfeita e acabada.	575
100. Fixação de aluguel	575
101. Antecipação da tutela na locação	576
102. Bem de família na fiança locatícia	578
PARTE VI — MODELOS TEXTUAIS DE CONTRATO LOCATÍCIO	581
1. Instrumento particular de contrato de locação	583
1.1. Contrato de locação residencial com fiador	583
1.2. Contrato de locação residencial sem fiador	587
1.3. Contrato de locação de imóvel para fins industriais e comerciais	588
1.4. Contrato de sublocação de imóvel para fim residencial	593
2. Modelos de contrato por escritura pública de locação de imóvel.....	594
2.1. Instrumento público de avença locatícia	594
2.2. Instrumento público de cessão de contrato de locação com fiador.	596
2.3. Contrato de sublocação predial	597
3. Procuração <i>ad judicium</i> para ação de despejo	598
<i>Bibliografia</i>	599