

# ÍNDICE

<i>Esta oportunidade</i> .....	21
<i>Prefácio</i> .....	25
<b>PARTE I — LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO: CONCEITO, CARACTERES GERAIS E ELEMENTOS ESSENCIAIS</b> .....	29
<b>PARTE II — COMENTÁRIOS À LEI N. 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991</b> .....	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
<b>PARTE III — PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO INQUILINÁRIA .....</b>	<b>407</b>
<b>PARTE IV — SUBSÍDIOS JURISPRUDENCIAIS APLICÁVEIS, COM ALGUMAS ADAPTAÇÕES, À LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SOB O REGIME DA NOVA LEI INQUILINÁRIA .....</b>	<b>413</b>
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
<b>PARTE V — ALGUNS DADOS JURISPRUDENCIAIS BASEADOS NA LEI N. 8.245/91 .....</b>	<b>505</b>
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
<b>PARTE VI — MODELOS TEXTUAIS DE CONTRATO LOCATÍCIO .....</b>	<b>581</b>
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