

*Maria Helena Diniz*

Mestre e Doutora em Teoria Geral do Direito e Filosofia do Direito pela PUCSP. Livre-docente e Titular de Direito Civil da PUCSP por concurso de títulos e provas. Professora de Direito Civil (na graduação), de Filosofia do Direito, de Teoria Geral do Direito e de Direito Civil Comparado nos cursos de pós-graduação (mestrado e doutorado) em Direito da PUCSP. Coordenadora do Núcleo de Pesquisa em Direito Civil Comparado nos cursos de pós-graduação em Direito da PUCSP.

LEI DE LOCAÇÕES DE  
IMÓVEIS URBANOS  
C O M E N T A D A

(Lei n. 8.245, de 18-10-1991)

**13ª edição**  
**revista e atualizada**

**2014**



Rua Henrique Schaumann, 270, Cerqueira César — São Paulo — SP  
CEP 05413-909

PABX: (11) 3613 3000

SAC/JUR: 0800 055 7688

De 2ª a 6ª, das 8:30 às 19:30

saraivajur@editorasaraiva.com.br

Acesse: [www.editorasaraiva.com.br/direito](http://www.editorasaraiva.com.br/direito)

## FILIAIS

### AMAZONAS/RONDÔNIA/RORAIMA/ACRE

Rua Costa Azevedo, 56 — Centro

Fone: (92) 3633-4227 — Fax: (92) 3633-4782 — Manaus

### BAHIA/SERGIPE

Rua Agripino Dória, 23 — Brotas

Fone: (71) 3381-5854 / 3381-5895

Fax: (71) 3381-0959 — Salvador

### BAURUR (SÃO PAULO)

Rua Monsenhor Claro, 2-55/2-57 — Centro

Fone: (14) 3234-5643 — Fax: (14) 3234-7401 — Baurur

### CEARÁ/PIAUI/MARANHÃO

Av. Filomena Gomes, 670 — Jacarecanga

Fone: (85) 3238-2323 / 3238-1384

Fax: (85) 3238-1331 — Fortaleza

### DISTRITO FEDERAL

SIA/SUL Trecho 2 Lote 850 — Setor de Indústria e Abastecimento

Fone: (61) 3344-2920 / 3344-2951

Fax: (61) 3344-1709 — Brasília

### GOIÁS/TOCANTINS

Av. Independência, 5330 — Setor Aeroporto

Fone: (62) 3225-2882 / 3212-2806

Fax: (62) 3224-3016 — Goiânia

### MATO GROSSO DO SUL/MATO GROSSO

Rua 14 de Julho, 3148 — Centro

Fone: (67) 3382-3682 — Fax: (67) 3382-0112 — Campo Grande

### MINAS GERAIS

Rua Além Paraíba, 449 — Lagoinha

Fone: (31) 3429-8300 — Fax: (31) 3429-8310 — Belo Horizonte

### PARÁ/AMAPÁ

Travessa Apinagés, 186 — Batista Campos

Fone: (91) 3222-9034 / 3224-9038

Fax: (91) 3241-0499 — Belém

### PARANÁ/SANTA CATARINA

Rua Conselheiro Laurindo, 2895 — Prado Velho

Fone/Fax: (41) 3332-4894 — Curitiba

### PERNAMBUCO/PARAÍBA/R. G. DO NORTE/ALAGOAS

Rua Corredor do Bispo, 185 — Boa Vista

Fone: (81) 3421-4246 — Fax: (81) 3421-4510 — Recife

### RIBEIRÃO PRETO (SÃO PAULO)

Av. Francisco Junqueira, 1255 — Centro

Fone: (16) 3610-5843 — Fax: (16) 3610-8284 — Ribeirão Preto

### RIO DE JANEIRO/ESPÍRITO SANTO

Rua Visconde da Santa Isabel, 113 a 119 — Vila Isabel

Fone: (21) 2577-9494 — Fax: (21) 2577-8867 / 2577-9565 — Rio de Janeiro

### RIO GRANDE DO SUL

Av. A. J. Renner, 231 — Farrapos

Fone/Fax: (51) 3371-4001 / 3371-1467 / 3371-1567

Porto Alegre

### SÃO PAULO

Av. Antártica, 92 — Barra Funda

Fone: PABX (11) 3616-3666 — São Paulo

103.940.013.001

962828

ISBN 978-85-02-21488-0

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Diniz, Maria Helena

Lei de locações de imóveis urbanos comentada :  
(Lei n. 8.245, de 18-10-1991) / Maria Helena Diniz.  
— 13. ed. rev. e atual. — São Paulo : Saraiva, 2014.

1. Locação - Jurisprudência - Brasil 2. Locação -  
Leis e legislação - Brasil I. Título.

CDU-347.453 (81) (094.56)

## Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Leis comentadas : Locação : Direito  
civil 347.453 (81) (094.56)
2. Leis : Locação : Comentários : Brasil : Direito  
civil 347.453 (81) (094.56)

BIB = 991189

*Diretor editorial* Luiz Roberto Curia

*Gerente editorial* Thaís de Camargo Rodrigues

*Assistente editorial* Sarah Raquel Silva Santos

*Produtora editorial* Clarissa Boraschi Maria

*Preparação de originais* Ana Cristina Garcia

Maria Isabel Barreiros Bitencourt Bressan

*Arte e diagramação* Aldo Moutinho de Azevedo

*Revisão de provas* Ana Beatriz Fraga Moreira

Cecília Deus

*Serviços editoriais* Camilla Artioli Loureiro

Elaine Cristina da Silva

*Capa* Studio Bss

*Produção gráfica* Math Rampim

*Impressão* Gráfica Salesianas

*Acabamento* Gráfica Salesianas

**Data de fechamento da edição: 28-10-2013**

Dúvidas?

Acesse [www.editorasaraiva.com.br/direito](http://www.editorasaraiva.com.br/direito)

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem a prévia autorização da Editora Saraiva. A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei n. 9.610/98 e punido pelo artigo 184 do Código Penal.

## 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. 54-A.....	284
Art. 55 .....	285
Art. 56 .....	285
Art. 57 .....	286

TÍTULO II  
DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58 .....	287
---------------	-----

Capítulo II  
DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59 .....	292
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 renova- tória .....	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 .....	548
61. Despejo e denúncia vazia .....	549
62. Despejo e exigência de quantia superior à devida .....	551
63. Despejo e alteração na destinação do imóvel .....	551
64. Retomada para desocupação voluntária do imóvel .....	551

---

65. Retomada para uso próprio .....	551
66. Retomada para descendente .....	552
67. Retomada de imóvel locado para residência de diretor ou preposto ...	552
68. Retomada e presunção de sinceridade .....	552
69. Despejo e depósito incontroverso .....	553
70. Reconvenção na ação de despejo .....	553
71. Caução em ação de despejo .....	553
72. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis .....	555
73. Despejo e complementação do débito após a citação .....	556
74. <i>Emendatio morae</i> no despejo .....	556
75. Purgação parcial da mora na ação de despejo .....	559
76. Prorrogação contratual no despejo .....	559
77. Desnecessidade de cientificação de pensionistas na ação de despejo	560
78. Despejo e desvio de uso .....	560
79. Despejo e prazo de desocupação .....	561
80. Imissão na posse na ação de despejo .....	561
81. Retomada e prova de propriedade .....	562
82. Despejo e medida cautelar para redução do valor locativo .....	563
83. Despejo e multa compensatória .....	563
84. Despejo e sucumbência .....	563
85. Despejo e litigância de má-fé .....	563
86. Despejo e efeito devolutivo dos recursos especial e extraordinário....	563
87. Despejo e apelação .....	564
88. Consignação em pagamento .....	564
89. Lei n. 8.245/91 e estabelecimento de saúde .....	569
90. Notificação premonitória e locação .....	570
91. Locação e obrigação de indenizar .....	570
92. Cumulação da indenização de dano com a multa compensatória...	571
93. Cumulação da reparação do dano com o pagamento de contas regulares .....	572
94. Falta de interesse processual na cobrança de indenização e multa...	572
95. Pagamento do IPTU pelo locatário .....	572

---

96. Litisconsórcio necessário e locação .....	573
97. <i>Shopping centers</i> na Lei n. 8.245/91 .....	573
98. Inaplicabilidade da nova lei aos processos em curso .....	577
99. Superveniência de lei nova não atinge locação perfeita e acabada.	577
100. Fixação de aluguel .....	577
101. Antecipação da tutela na locação .....	578
102. Bem de família na fiança locatícia .....	580
<b>PARTE VI — MODELOS TEXTUAIS DE CONTRATO</b>	
<b>LOCATÍCIO .....</b>	<b>583</b>
1. Instrumento particular de contrato de locação .....	585
1.1. Contrato de locação residencial com fiador .....	585
1.2. Contrato de locação residencial sem fiador .....	589
1.3. Contrato de locação de imóvel para fins industriais e comerciais	590
1.4. Contrato de sublocação de imóvel para fim residencial .....	595
2. Modelos de contrato por escritura pública de locação de imóvel .....	596
2.1. Instrumento público de avença locatícia .....	596
2.2. Instrumento público de cessão de contrato de locação com fiador.	598
2.3. Contrato de sublocação predial .....	599
3. Procuração <i>ad judícia</i> para ação de despejo .....	600
<i>Bibliografia</i> .....	601