

# ÍNDICE

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

## TÍTULO I DA LOCAÇÃO

### Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Seção I

#### Da locação em geral

Art. 1.º .....	13
Art. 2.º .....	37
Art. 3.º .....	44
Art. 4.º .....	47
Art. 5.º .....	49
Art. 6.º .....	53
Art. 7.º .....	55
Art. 8.º .....	59
Art. 9.º .....	64

Art. 10 .....	69
Art. 11 .....	71
Art. 12 .....	75
Art. 13 .....	77

**Seção II**  
**Das sublocações**

Art. 14 .....	82
Art. 15 .....	85
Art. 16 .....	86

**Seção III**  
**Do aluguel**

Art. 17 .....	89
Art. 18 .....	91
Art. 19 .....	93
Art. 20 .....	96
Art. 21 .....	97

**Seção IV**  
**Dos deveres do locador e do locatário**

Art. 22 .....	98
Art. 23 .....	106
Art. 24 .....	116
Art. 25 .....	117
Art. 26 .....	118

**Seção V**  
**Do direito de preferência**

Art. 27 .....	118
Art. 28 .....	123
Art. 29 .....	125
Art. 30 .....	129

Art. 31 .....	130
Art. 32 .....	131
Art. 33 .....	134
Art. 34 .....	142

Seção VI  
Das benfeitorias

Art. 35 .....	144
Art. 36 .....	148

Seção VII  
Das garantias locatícias

Art. 37 .....	148
Art. 38 .....	158
Art. 39 .....	169
Art. 40 .....	169
Art. 41 .....	175
Art. 42 .....	177

Seção VIII  
Das penalidades criminais e civis

Art. 43 .....	177
Art. 44 .....	182

Seção IX  
Das nulidades

Art. 45 .....	187
---------------	-----

Capítulo II  
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I  
Da locação residencial

Art. 46 .....	192
---------------	-----

Art. 47 .....	197
---------------	-----

**Seção II**  
**Da locação para temporada**

Art. 48 .....	203
Art. 49 .....	204
Art. 50 .....	205

**Seção III**  
**Da locação não residencial**

Art. 51 .....	206
Art. 52 .....	223
Art. 53 .....	229
Art. 54 .....	230
Art. 55 .....	235
Art. 56 .....	235
Art. 57 .....	236

**TÍTULO II**  
**DOS PROCEDIMENTOS**

**Capítulo I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 58 .....	236
---------------	-----

**Capítulo II**  
**DAS AÇÕES DE DESPEJO**

Art. 59 .....	241
Art. 60 .....	250
Art. 61 .....	251
Art. 62 .....	252
Art. 63 .....	265
Art. 64 .....	268

Art. 65 .....	269
Art. 66 .....	271

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

Art. 67 .....	273
---------------	-----

**Capítulo IV**  
**DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL**

Art. 68 .....	285
Art. 69 .....	291
Art. 70 .....	293

**Capítulo V**  
**DA AÇÃO RENOVATÓRIA**

Art. 71 .....	294
Art. 72 .....	305
Art. 73 .....	318
Art. 74 .....	321
Art. 75 .....	322

**TÍTULO III**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 76 .....	324
Art. 77 .....	330
Art. 78 .....	332
Art. 79 .....	332
Art. 80 .....	335
Art. 81 .....	335
Art. 82 .....	337
Art. 83 .....	338

Art. 84 .....	339
Art. 85 .....	339
Art. 86 .....	340
Art. 87 (VETADO) .....	342
Art. 88 (VETADO) .....	343
Art. 89 .....	344
Art. 90 .....	346
<b>PARTE III — PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO INQUILINÁRIA .....</b>	<b>349</b>
<b>PARTE IV — SUBSÍDIOS JURISPRUDENCIAIS APLICÁVEIS, COM ALGUMAS ADAPTAÇÕES, À LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SOB O REGIME DA NOVA LEI INQUILINÁRIA .....</b>	<b>355</b>
1. Locações regidas pelo Código Civil .....	357
2. Forma .....	357
3. Objeto .....	358
4. Locação de estabelecimento de ensino e de hospitais .....	358
5. Efeitos relativos ao pagamento do aluguel e dos demais encargos locatícios .....	359
6. Indenização e direito de retenção por benfeitorias .....	362
7. Aluguel de permanência e arbitramento .....	365
8. Responsabilidade civil .....	365
9. Infração contratual e legal .....	368
10. Mudança de destinação .....	371
11. Locação mista .....	372
12. Prorrogação da locação .....	372
13. Garantias locatícias .....	373
14. Sublocação .....	375
15. Empréstimo do prédio locado .....	378
16. Cessão da locação .....	378
17. Efeitos da alienação do imóvel locado .....	380
18. Ação revisional de aluguel .....	384

19. Ação renovatória .....	388
20. Ação negatória .....	408
21. Notificação .....	409
22. Despejo e retomada .....	411
22.1. Legitimidade <i>ad causam</i> .....	411
22.2. Denúncia vazia .....	416
22.3. Retomada para empregado .....	417
22.4. Retomada para uso próprio ou de parente .....	417
22.5. Retomada para uso de sociedade de que participe o locador .....	424
22.6. Retomada para mesmo ramo de negócio e contra empregado .....	425
22.7. Retomada para reforma, demolição e edificação nova .....	426
22.8. Despejo por infração contratual e legal .....	427
22.9. Despejo por falta de pagamento .....	428
22.10. Despejo por duplo fundamento .....	431
22.11. Abandono do imóvel no curso da ação de despejo .....	432
22.12. Citação de inquilino no exterior em local incerto .....	432
22.13. Litisconsórcio necessário .....	432
22.14. Reconvenção na ação de despejo .....	433
22.15. Prova pericial .....	433
22.16. Embargos .....	433
22.17. Agravo de instrumento .....	434
22.18. Honorários advocatícios .....	434
23. Ação de consignação .....	435
24. Ação reivindicatória .....	438
25. Interditos possessórios .....	438
26. Conexão de ações .....	440
27. Execução .....	442
28. Extinção da locação .....	444

**PARTE V — ALGUNS DADOS JURISPRUDENCIAIS BASEADOS NA LEI N. 8.245/91 .....** 449

1. Enunciados do Centro de Estudos e Debates do 2.º TACSP relativos à Lei n. 8.245/91 .....	451
---	-----

2. Locação de parede para fim publicitário .....	454
3. Integração de telefone ao imóvel locado .....	454
4. Cessão e sublocação de contrato locatício .....	455
5. Alteração da periodicidade do reajustamento do aluguel .....	455
6. Cláusula contratual <i>ex locato</i> com periodicidade e índice fora dos padrões legais .....	456
7. Locação residencial e ilegitimidade ativa da administradora .....	456
8. Adquirente na qualidade de locador .....	456
9. Sub-rogação pessoal na locação .....	456
10. Direito de preferência .....	456
11. Garantia locatícia .....	457
12. Despesas extraordinárias atribuídas ao locatário .....	460
13. Locação e condomínio .....	461
14. Locação e taxas de intermediação e administração imobiliária ....	461
15. Locação e benfeitorias .....	461
16. Seguro na locação .....	462
17. Reparação de dano no imóvel locado .....	462
18. Locação e massa falida .....	462
19. Locação e repetição de indébito .....	462
20. Ressalva do art. 82 da Lei n. 8.245/91 .....	462
21. Prazo para desocupação de imóvel residencial .....	463
22. Destinação mista do imóvel locado .....	463
23. Locação e aplicação subsidiária do Código do Consumidor .....	463
24. Locação e representação processual .....	464
25. Locadora usufrutuária .....	464
26. Rescisão contratual da locação .....	464
27. Ação revisional de aluguel .....	464
28. Ação revisional <i>ante tempus</i> .....	466
29. Prazo para revisão do valor locativo .....	466
30. Revisional e pendência de prazo para desocupação fixado por acordo .....	467
31. Novo termo inicial do prazo para revisão .....	467



32. Revisional e prazo para propositura da ação não convencionado pelas partes .....	467
33. Revisional e fixação do valor locatício .....	467
34. Revisional e aluguel de atualização anterior por acordo das partes ..	468
35. Revisional e ônus da prova do locatário da ocorrência de acordo	468
36. Adquirente do prédio locado na revisional .....	468
37. Revisional e aluguel provisório .....	469
38. Revisional e <i>pacta sunt servanda</i> .....	469
39. Revisional e juros moratórios .....	470
40. Revisional e duplo efeito da apelação .....	470
41. Locação comercial e renovatória .....	470
42. Renovatória e <i>accessio temporis</i> .....	471
43. Renovatória e decadência .....	471
44. Legitimidade ativa da pessoa jurídica para propor renovatória ....	472
45. Legitimidade passiva do adquirente do prédio alugado na renovatória .....	472
46. Sublocação e renovatória .....	473
47. Renovatória e revelia .....	473
48. Renovatória e aluguel provisório .....	473
49. Renovatória e periodicidade do reajustamento do aluguel .....	474
50. Renovatória e não-contratação do seguro .....	474
51. Renovatória e reconvenção .....	474
52. Renovatória e duplo efeito da apelação .....	474
53. Renovatória e sucumbência .....	475
54. Legitimidade ativa e passiva na ação de despejo .....	475
55. Despejo e mútuo acordo .....	475
56. Cientificação de fiador da ação de despejo .....	475
57. Despejo e alteração da estrutura do imóvel locado .....	476
58. Despejo, demolição e edificação .....	476
59. Despejo por falta de pagamento .....	476
60. Revisão de valor locativo no curso da ação de despejo .....	478
61. Despejo e denúncia vazia .....	478
62. Despejo e exigência de quantia superior à devida .....	480

63. Despejo e alteração na destinação do imóvel .....	480
64. Retomada para desocupação voluntária do imóvel .....	481
65. Retomada para uso próprio .....	481
66. Retomada para descendente .....	481
67. Retomada de imóvel locado para residência de diretor ou preposto ..	482
68. Retomada e presunção de sinceridade .....	482
69. Despejo e depósito incontroverso .....	482
70. Reconvenção na ação de despejo .....	482
71. Caução em ação de despejo .....	483
72. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis .....	484
73. Despejo e complementação do débito após a citação .....	485
74. <i>Emendatio morae</i> no despejo .....	485
75. Purgação parcial da mora na ação de despejo .....	487
76. Prorrogação contratual no despejo .....	488
77. Desnecessidade de cientificação de pensionistas na ação de despejo	488
78. Despejo e desvio de uso .....	488
79. Despejo e prazo de desocupação .....	489
80. Imissão na posse na ação de despejo .....	489
81. Retomada e prova de propriedade .....	490
82. Despejo e medida cautelar para redução do valor locativo .....	490
83. Despejo e multa compensatória .....	490
84. Despejo e sucumbência .....	490
85. Despejo e litigância de má-fé .....	491
86. Despejo e efeito devolutivo dos recursos especial e extraordinário ..	491
87. Despejo e apelação .....	491
88. Consignação em pagamento .....	492
89. Lei n. 8.245/91 e estabelecimento de saúde .....	493
90. Notificação premonitória e locação .....	493
91. Locação e obrigação de indenizar .....	494
92. Cumulação da indenização de dano com a multa compensatória.	495
93. Cumulação da reparação do dano com o pagamento de contas regulares .....	495

94. Falta de interesse processual na cobrança de indenização e multa .	496
95. Pagamento do IPTU pelo locatário .....	496
96. Litisconsórcio necessário e locação .....	496
97. <i>Shopping centers</i> na Lei n. 8.245/91 .....	496
98. Inaplicabilidade da nova lei aos processos em curso .....	498
99. Superveniência de lei nova não atinge locação perfeita e acabada .	498
<b>PARTE VI — MODELOS TEXTUAIS DE CONTRATO LOCATÍCIO .....</b>	<b>499</b>
1. Instrumento particular de contrato de locação .....	501
1.1. Contrato de locação residencial com fiador .....	501
1.2. Contrato de locação residencial sem fiador .....	505
1.3. Contrato de locação de imóvel para fins industriais e comerciais ..	506
1.4. Contrato de sublocação de imóvel para fim residencial .....	511
2. Modelos de contrato por escritura pública de locação de imóvel ...	512
2.1. Instrumento público de avença locatícia .....	512
2.2. Instrumento público de cessão de contrato de locação com fiador ...	514
2.3. Contrato de sublocação predial .....	515
3. Procuração <i>ad judícia</i> para ação de despejo .....	516
<i>Bibliografia</i> .....	517