

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	38
Art. 3.º	45
Art. 4.º	47
Art. 5.º	50
Art. 6.º	54
Art. 7.º	56
Art. 8.º	60
Art. 9.º	65

Art. 10	70
Art. 11	72
Art. 12	76
Art. 13	78

Seção II Das sublocações

Art. 14	83
Art. 15	86
Art. 16	87

Seção III Do aluguel

Art. 17	90
Art. 18	92
Art. 19	94
Art. 20	97
Art. 21	98

Seção IV Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22	99
Art. 23	107
Art. 24	117
Art. 25	118
Art. 26	119

Seção V Do direito de preferência

Art. 27	119
Art. 28	124
Art. 29	126
Art. 30	130

Art. 31	131
Art. 32	132
Art. 33	135
Art. 34	143

Seção VI
Das benfeitorias

Art. 35	145
Art. 36	149

Seção VII
Das garantias locatícias

Art. 37	149
Art. 38	159
Art. 39	170
Art. 40	170
Art. 41	176
Art. 42	178

Seção VIII
Das penalidades criminais e civis

Art. 43	178
Art. 44	183

Seção IX
Das nulidades

Art. 45	188
---------------	-----

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I
Da locação residencial

Art. 46	193
---------------	-----

Art. 47	198
---------------	-----

Seção II
Da locação para temporada

Art. 48	204
Art. 49	205
Art. 50	206

Seção III
Da locação não residencial

Art. 51	207
Art. 52	224
Art. 53	230
Art. 54	231
Art. 55	236
Art. 56	236
Art. 57	237

TÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58	237
---------------	-----

Capítulo II
DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59	242
Art. 60	251
Art. 61	252
Art. 62	253
Art. 63	266
Art. 64	269

Art. 65	270
Art. 66	272

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

Art. 67	274
---------------	-----

Capítulo IV
DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68	286
Art. 69	292
Art. 70	294

Capítulo V
DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71	295
Art. 72	306
Art. 73	319
Art. 74	322
Art. 75	323

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76	325
Art. 77	331
Art. 78	333
Art. 79	333
Art. 80	336
Art. 81	336
Art. 82	338
Art. 83	339

Art. 84	340
Art. 85	340
Art. 86	341
Art. 87 (VETADO)	343
Art. 88 (VETADO)	344
Art. 89	345
Art. 90	347
PARTE III — PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO INQUILINÁRIA	351
PARTE IV — SUBSÍDIOS JURISPRUDENCIAIS APLICÁVEIS, COM ALGUMAS ADAPTAÇÕES, À LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SOB O REGIME DA NOVA LEI INQUILINÁRIA	357
1. Locações regidas pelo Código Civil	359
2. Forma	359
3. Objeto	360
4. Locação de estabelecimento de ensino e de hospitais	360
5. Efeitos relativos ao pagamento do aluguel e dos demais encargos locatícios	361
6. Indenização e direito de retenção por benfeitorias	364
7. Aluguel de permanência e arbitramento	367
8. Responsabilidade civil	367
9. Infração contratual e legal	370
10. Mudança de destinação	373
11. Locação mista	374
12. Prorrogação da locação	374
13. Garantias locatícias	375
14. Sublocação	377
15. Empréstimo do prédio locado	380
16. Cessão da locação	380
17. Efeitos da alienação do imóvel locado	381
18. Ação revisional de aluguel	386

19. Ação renovatória	390
20. Ação negatória	409
21. Notificação	410
22. Despejo e retomada	413
22.1. Legitimidade <i>ad causam</i>	413
22.2. Denúncia vazia	417
22.3. Retomada para empregado	419
22.4. Retomada para uso próprio ou de parente	419
22.5. Retomada para uso de sociedade de que participe o locador	426
22.6. Retomada para mesmo ramo de negócio e contra empregado ...	426
22.7. Retomada para reforma, demolição e edificação nova	427
22.8. Despejo por infração contratual e legal	428
22.9. Despejo por falta de pagamento	429
22.10. Despejo por duplo fundamento	432
22.11. Abandono do imóvel no curso da ação de despejo	433
22.12. Citação de inquilino no exterior em local incerto	434
22.13. Litisconsórcio necessário	434
22.14. Reconvenção na ação de despejo	434
22.15. Prova pericial	434
22.16. Embargos	435
22.17. Agravo de instrumento	435
22.18. Honorários advocatícios	436
23. Ação de consignação	436
24. Ação reivindicatória	439
25. Interditos possessórios	439
26. Conexão de ações	442
27. Execução	443
28. Extinção da locação	445
PARTE V — ALGUNS DADOS JURISPRUDENCIAIS BASEA- DOS NA LEI N. 8.245/91	449
1. Enunciados do Centro de Estudos e Debates do 2.º TACSP rela- tivos 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
PARTE VI — MODELOS TEXTUAIS DE CONTRATO LOCATÍCIO	499
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 judicium</i> para ação de despejo	516
<i>Bibliografia</i>	517