

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.....	39
Art. 3.º.....	46
Art. 4.º.....	49
Art. 5.º.....	52
Art. 6.º.....	56
Art. 7.º.....	58
Art. 8.º.....	61
Art. 9.º.....	67

Art. 10	72
Art. 11	74
Art. 12	78
Art. 13	80

Seção II Das sublocações

Art. 14	85
Art. 15	88
Art. 16	89

Seção III Do aluguel

Art. 17	91
Art. 18	94
Art. 19	96
Art. 20	99
Art. 21	100

Seção IV Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22	101
Art. 23	109
Art. 24	120
Art. 25	121
Art. 26	121

Seção V Do direito de preferência

Art. 27	122
Art. 28	127
Art. 29	128
Art. 30	132

Art. 31	134
Art. 32	135
Art. 33	138
Art. 34	147

Seção VI
Das benfeitorias

Art. 35	149
Art. 36	153

Seção VII
Das garantias locatícias

Art. 37	153
Art. 38	166
Art. 39	176
Art. 40	178
Art. 41	185
Art. 42	187

Seção VIII
Das penalidades criminais e civis

Art. 43	187
Art. 44	191

Seção IX
Das nulidades

Art. 45	197
---------------	-----

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I
Da locação residencial

Art. 46	201
---------------	-----

Art. 47	206
---------------	-----

Seção II
Da locação para temporada

Art. 48	212
Art. 49	213
Art. 50	214

Seção III
Da locação não residencial

Art. 51	215
Art. 52	233
Art. 53	238
Art. 54	240
Art. 55	245
Art. 56	246
Art. 57	247

TÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58	248
---------------	-----

Capítulo II
DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59	252
Art. 60	262
Art. 61	263
Art. 62	264
Art. 63	277
Art. 64	280

Art. 65	281
Art. 66	283

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

Art. 67	285
---------------	-----

Capítulo IV
DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68	297
Art. 69	303
Art. 70	305

Capítulo V
DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71	306
Art. 72	317
Art. 73	330
Art. 74	333
Art. 75	334

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76	336
Art. 77	342
Art. 78	344
Art. 79	344
Art. 80	347
Art. 81	347
Art. 82	349
Art. 83	352

Art. 84	353
Art. 85	353
Art. 86	354
Art. 87 (VETADO)	356
Art. 88 (VETADO)	357
Art. 89	358
Art. 90	360
PARTE III — PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO INQUILINÁRIA	363
PARTE IV — SUBSÍDIOS JURISPRUDENCIAIS APLICÁVEIS, COM ALGUMAS ADAPTAÇÕES, À LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SOB O REGIME DA NOVA LEI INQUILINÁRIA	369
1. Locações regidas pelo Código Civil	371
2. Forma	371
3. Objeto	372
4. Locação de estabelecimento de ensino e de hospitais	372
5. Efeitos relativos ao pagamento do aluguel e dos demais encargos locatícios	373
6. Indenização e direito de retenção por benfeitorias	377
7. Aluguel de permanência e arbitramento	379
8. Responsabilidade civil	379
9. Infração contratual e legal	382
10. Mudança de destinação	385
11. Locação mista	386
12. Prorrogação da locação	386
13. Garantias locatícias	387
14. Sublocação	389
15. Empréstimo do prédio locado	392
16. Cessão da locação	392
17. Efeitos da alienação do imóvel locado	393
18. Ação revisional de aluguel	398

19. Ação renovatória	402
20. Ação negatória	421
21. Notificação	422
22. Despejo e retomada	425
22.1. Legitimidade <i>ad causam</i>	425
22.2. Denúncia vazia	429
22.3. Retomada para empregado	430
22.4. Retomada para uso próprio ou de parente	430
22.5. Retomada para uso de sociedade de que participe o locador	437
22.6. Retomada para mesmo ramo de negócio e contra empregado ...	438
22.7. Retomada para reforma, demolição e edificação nova	439
22.8. Despejo por infração contratual e legal	440
22.9. Despejo por falta de pagamento	441
22.10. Despejo por duplo fundamento	444
22.11. Abandono do imóvel no curso da ação de despejo	444
22.12. Citação de inquilino no exterior em local incerto	445
22.13. Litisconsórcio necessário	445
22.14. Reconvenção na ação de despejo	445
22.15. Prova pericial	446
22.16. Embargos	446
22.17. Agravo de instrumento	447
22.18. Honorários advocatícios	447
23. Ação de consignação	448
24. Ação reivindicatória	451
25. Interditos possessórios	451
26. Conexão de ações	453
27. Execução	455
28. Extinção da locação	457

PARTE V — ALGUNS DADOS JURISPRUDENCIAIS BASEADOS NA LEI N. 8.245/91 461

1. Enunciados do Centro de Estudos e Debates do 2.º TACSP relativos à Lei n. 8.245/91	463
---	-----

2. Locação de parede para fim publicitário	466
3. Integração de telefone ao imóvel locado	466
4. Cessão e sublocação de contrato locatício	467
5. Alteração da periodicidade do reajustamento do aluguel	468
6. Cláusula contratual <i>ex locato</i>	468
7. Locação residencial e ilegitimidade ativa da administradora	469
8. Adquirente na qualidade de locador	469
9. Sub-rogação pessoal na locação	470
10. Direito de preferência	471
11. Garantia locatícia	472
12. Despesas extraordinárias atribuídas ao locatário	477
13. Locação e condomínio	478
14. Locação e taxas de intermediação e administração imobiliária	478
15. Locação e benfeitorias	478
16. Seguro na locação	479
17. Reparação de dano no imóvel locado	479
18. Locação e massa falida	480
19. Locação e repetição de indébito	480
20. Ressalva do art. 82 da Lei n. 8.245/91	480
21. Prazo para desocupação de imóvel residencial	482
22. Destinação mista do imóvel locado	482
23. Locação e aplicação subsidiária do Código do Consumidor	482
24. Locação e representação processual	482
25. Locadora usufrutuária	483
26. Rescisão contratual da locação	483
27. Ação revisional de aluguel	483
28. Ação revisional <i>ante tempus</i>	485
29. Prazo para revisão do valor locativo	485
30. Revisional e pendência de prazo para desocupação fixado por acordo	486
31. Novo termo inicial do prazo para revisão	486
32. Revisional e prazo para propositura da ação não convencionado pelas partes	486

33. Revisional e fixação do valor locatício	486
34. Revisional e aluguel de atualização anterior por acordo das partes ...	487
35. Revisional e ônus da prova do locatário da ocorrência de acordo .	487
36. Adquirente do prédio locado na revisional	487
37. Revisional e aluguel provisório	488
38. Revisional e <i>pacta sunt servanda</i>	489
39. Revisional e juros moratórios	489
40. Revisional e duplo efeito da apelação	489
41. Locação comercial e renovatória	490
42. Renovatória e <i>accessio temporis</i>	491
43. Renovatória e decadência	491
44. Legitimidade ativa da pessoa jurídica para propor renovatória	492
45. Legitimidade passiva do adquirente do prédio alugado na renova- tória	492
46. Sublocação e renovatória	493
47. Renovatória e revelia	493
48. Renovatória e aluguel provisório	493
49. Renovatória e periodicidade do reajustamento do aluguel	494
50. Renovatória e não-contratação do seguro	494
51. Renovatória e reconvenção	494
52. Renovatória e duplo efeito da apelação	494
53. Renovatória e sucumbência	495
54. Legitimidade ativa e passiva na ação de despejo	495
55. Despejo e mútuo acordo	495
56. Cientificação de fiador da ação de despejo	496
57. Despejo e alteração da estrutura do imóvel locado	496
58. Despejo, demolição e edificação	496
59. Despejo por falta de pagamento	496
60. Revisão de valor locativo no curso da ação de despejo	499
61. Despejo e denúncia vazia	499
62. Despejo e exigência de quantia superior à devida	501
63. Despejo e alteração na destinação do imóvel	501
64. Retomada para desocupação voluntária do imóvel	502

65. Retomada para uso próprio	502
66. Retomada para descendente	502
67. Retomada de imóvel locado para residência de diretor ou preposto ..	503
68. Retomada e presunção de sinceridade	503
69. Despejo e depósito incontroverso	503
70. Reconvenção na ação de despejo	503
71. Caução em ação de despejo	504
72. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis	505
73. Despejo e complementação do débito após a citação	506
74. <i>Emendatio morae</i> no despejo	506
75. Purgação parcial da mora na ação de despejo	509
76. Prorrogação contratual no despejo	510
77. Desnecessidade de cientificação de pensionistas na ação de despejo .	510
78. Despejo e desvio de uso	510
79. Despejo e prazo de desocupação	511
80. Imissão na posse na ação de despejo	511
81. Retomada e prova de propriedade	512
82. Despejo e medida cautelar para redução do valor locativo	513
83. Despejo e multa compensatória	513
84. Despejo e sucumbência	513
85. Despejo e litigância de má-fé	514
86. Despejo e efeito devolutivo dos recursos especial e extraordinário ...	514
87. Despejo e apelação	514
88. Consignação em pagamento	515
89. Lei n. 8.245/91 e estabelecimento de saúde	519
90. Notificação premonitória e locação	519
91. Locação e obrigação de indenizar	520
92. Cumulação da indenização de dano com a multa compensatória .	521
93. Cumulação da reparação do dano com o pagamento de contas regulares	522
94. Falta de interesse processual na cobrança de indenização e multa ..	522
95. Pagamento do IPTU pelo locatário	522

96. Litisconsórcio necessário e locação	522
97. <i>Shopping centers</i> na Lei n. 8.245/91	523
98. Inaplicabilidade da nova lei aos processos em curso	526
99. Superveniência de lei nova não atinge locação perfeita e acabada ..	527
100. Fixação do aluguel	527
101. Antecipação da tutela na locação	528
102. Bem de família na fiança locatícia	529
PARTE VI — MODELOS TEXTUAIS DE CONTRATO LOCATÍCIO	531
1. Instrumento particular de contrato de locação	533
1.1. Contrato de locação residencial com fiador	533
1.2. Contrato de locação residencial sem fiador	537
1.3. Contrato de locação de imóvel para fins industriais e comerciais ..	538
1.4. Contrato de sublocação de imóvel para fim residencial	543
2. Modelos de contrato por escritura pública de locação de imóvel	544
2.1. Instrumento público de avença locatícia	544
2.2. Instrumento público de cessão de contrato de locação com fiador ...	546
2.3. Contrato de sublocação predial	547
3. Procuração <i>ad judicium</i> para ação de despejo	548
<i>Bibliografia</i>	549