

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.....	42
Art. 3.º.....	49
Art. 4.º.....	51
Art. 5.º.....	55
Art. 6.º.....	59
Art. 7.º.....	60
Art. 8.º.....	64
Art. 9.º.....	70

Art. 10	75
Art. 11	77
Art. 12	80
Art. 13	82

Seção II Das sublocações

Art. 14	88
Art. 15	91
Art. 16	92

Seção III Do aluguel

Art. 17	94
Art. 18	97
Art. 19	99
Art. 20	102
Art. 21	103

Seção IV Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22	104
Art. 23	113
Art. 24	123
Art. 25	124
Art. 26	124

Seção V Do direito de preferência

Art. 27	125
Art. 28	130
Art. 29	132
Art. 30	135

Art. 31	137
Art. 32	138
Art. 33	141
Art. 34	150

Seção VI
Das benfeitorias

Art. 35	152
Art. 36	156

Seção VII
Das garantias locatícias

Art. 37	157
Art. 38	170
Art. 39	181
Art. 40	183
Art. 41	190
Art. 42	192

Seção VIII
Das penalidades criminais e civis

Art. 43	192
Art. 44	196

Seção IX
Das nulidades

Art. 45	202
---------------	-----

Capítulo II
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I
Da locação residencial

Art. 46	206
---------------	-----

Art. 47	211
---------------	-----

Seção II
Da locação para temporada

Art. 48	218
Art. 49	219
Art. 50	219

Seção III
Da locação não residencial

Art. 51	220
Art. 52	239
Art. 53	245
Art. 54	246
Art. 55	252
Art. 56	252
Art. 57	253

TÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58	254
---------------	-----

Capítulo II
DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59	259
Art. 60	269
Art. 61	270
Art. 62	271
Art. 63	284
Art. 64	287

Art. 65	288
Art. 66	290

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

Art. 67	292
---------------	-----

Capítulo IV
DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68	305
Art. 69	311
Art. 70	312

Capítulo V
DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71	313
Art. 72	324
Art. 73	338
Art. 74	341
Art. 75	343

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76	345
Art. 77	351
Art. 78	353
Art. 79	353
Art. 80	356
Art. 81	356
Art. 82	358
Art. 83	361

Art. 84	362
Art. 85	362
Art. 86	363
Art. 87 (VETADO)	365
Art. 88 (VETADO)	366
Art. 89	367
Art. 90	369
PARTE III — PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO INQUILINÁRIA	373
PARTE IV — SUBSÍDIOS JURISPRUDENCIAIS APLICÁVEIS, COM ALGUMAS ADAPTAÇÕES, À LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO SOB O REGIME DA NOVA LEI INQUILINÁRIA	379
1. Locações regidas pelo Código Civil	381
2. Forma	381
3. Objeto	382
4. Locação de estabelecimento de ensino e de hospitais	382
5. Efeitos relativos ao pagamento do aluguel e dos demais encargos locatícios	383
6. Indenização e direito de retenção por benfeitorias	387
7. Aluguel de permanência e arbitramento	389
8. Responsabilidade civil	389
9. Infração contratual e legal	392
10. Mudança de destinação	395
11. Locação mista	396
12. Prorrogação da locação	396
13. Garantias locatícias	397
14. Sublocação	399
15. Empréstimo do prédio locado	402
16. Cessão da locação	402
17. Efeitos da alienação do imóvel locado	403
18. Ação revisional de aluguel	408

19. Ação renovatória	412
20. Ação negatória	431
21. Notificação	432
22. Despejo e retomada	435
22.1. Legitimidade <i>ad causam</i>	435
22.2. Denúncia vazia	439
22.3. Retomada para empregado	440
22.4. Retomada para uso próprio ou de parente	440
22.5. Retomada para uso de sociedade de que participe o locador	447
22.6. Retomada para mesmo ramo de negócio e contra empregado ...	448
22.7. Retomada para reforma, demolição e edificação nova	449
22.8. Despejo por infração contratual e legal	450
22.9. Despejo por falta de pagamento	451
22.10. Despejo por duplo fundamento	454
22.11. Abandono do imóvel no curso da ação de despejo	454
22.12. Citação de inquilino no exterior em local incerto	455
22.13. Litisconsórcio necessário	455
22.14. Reconvenção na ação de despejo	455
22.15. Prova pericial	456
22.16. Embargos	456
22.17. Agravo de instrumento	457
22.18. Honorários advocatícios	457
23. Ação de consignação	458
24. Ação reivindicatória	461
25. Interditos possessórios	461
26. Conexão de ações	463
27. Execução	465
28. Extinção da locação	467
PARTE V — ALGUNS DADOS JURISPRUDENCIAIS BASEADOS NA LEI N. 8.245/91	471
1. Enunciados do Centro de Estudos e Debates do extinto 2.º TACSP relativos à Lei n. 8.245/91	473

2. Locação de parede para fim publicitário	476
3. Integração de telefone ao imóvel locado	476
4. Cessão e sublocação de contrato locatício	477
5. Alteração da periodicidade do reajustamento do aluguel	478
6. Cláusula contratual <i>ex locato</i>	478
7. Locação residencial e ilegitimidade ativa da administradora	479
8. Adquirente na qualidade de locador	479
9. Sub-rogação pessoal na locação	480
10. Direito de preferência	481
11. Garantia locatícia	482
12. Despesas extraordinárias atribuídas ao locatário	488
13. Locação e condomínio	489
14. Locação e taxas de intermediação e administração imobiliária	489
15. Locação e benfeitorias	490
16. Seguro na locação	490
17. Reparação de dano no imóvel locado	490
18. Locação e massa falida	491
19. Locação e repetição de indébito	491
20. Ressalva do art. 82 da Lei n. 8.245/91	491
21. Prazo para desocupação de imóvel residencial	493
22. Destinação mista do imóvel locado	493
23. Locação e aplicação subsidiária do Código do Consumidor	493
24. Locação e representação processual	494
25. Locadora usufrutuária	494
26. Rescisão contratual da locação	494
27. Ação revisional de aluguel	494
28. Ação revisional <i>ante tempus</i>	496
29. Prazo para revisão do valor locativo	496
30. Revisional e pendência de prazo para desocupação fixado por acordo	497
31. Novo termo inicial do prazo para revisão	497
32. Revisional e prazo para propositura da ação não convencionado pelas partes	497

33. Revisional e fixação do valor locatício	498
34. Revisional e aluguel de atualização anterior por acordo das partes ...	498
35. Revisional e ônus da prova do locatário da ocorrência de acordo .	498
36. Adquirente do prédio locado na revisional	498
37. Revisional e aluguel provisório	499
38. Revisional e <i>pacta sunt servanda</i>	500
39. Revisional e juros moratórios	500
40. Revisional e duplo efeito da apelação	501
41. Locação comercial e renovatória	501
42. Renovatória e <i>accessio temporis</i>	502
43. Renovatória e decadência	503
44. Legitimidade ativa da pessoa jurídica para propor renovatória	504
45. Legitimidade passiva do adquirente do prédio alugado na renova- tória	505
46. Sublocação e renovatória	505
47. Renovatória e revelia	506
48. Renovatória e aluguel provisório	506
49. Renovatória e periodicidade do reajustamento do aluguel	507
50. Renovatória e não-contratação do seguro	507
51. Renovatória e reconvenção	508
52. Renovatória e duplo efeito da apelação	508
53. Renovatória e sucumbência	508
54. Legitimidade ativa e passiva na ação de despejo	509
55. Despejo e mútuo acordo	509
56. Cientificação de fiador da ação de despejo	510
57. Despejo e alteração da estrutura do imóvel locado	510
58. Despejo, demolição e edificação	510
59. Despejo por falta de pagamento	510
60. Revisão de valor locativo no curso da ação de despejo	513
61. Despejo e denúncia vazia	514
62. Despejo e exigência de quantia superior à devida	515
63. Despejo e alteração na destinação do imóvel	515
64. Retomada para desocupação voluntária do imóvel	516

65. Retomada para uso próprio	516
66. Retomada para descendente	516
67. Retomada de imóvel locado para residência de diretor ou preposto ..	517
68. Retomada e presunção de sinceridade	517
69. Despejo e depósito incontroverso	517
70. Reconvenção na ação de despejo	517
71. Caução em ação de despejo	518
72. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis	520
73. Despejo e complementação do débito após a citação	520
74. <i>Emendatio morae</i> no despejo	520
75. Purgação parcial da mora na ação de despejo	523
76. Prorrogação contratual no despejo	524
77. Desnecessidade de cientificação de pensionistas na ação de despejo ..	524
78. Despejo e desvio de uso	524
79. Despejo e prazo de desocupação	525
80. Imissão na posse na ação de despejo	525
81. Retomada e prova de propriedade	526
82. Despejo e medida cautelar para redução do valor locativo	527
83. Despejo e multa compensatória	527
84. Despejo e sucumbência	527
85. Despejo e litigância de má-fé	528
86. Despejo e efeito devolutivo dos recursos especial e extraordinário ...	528
87. Despejo e apelação	528
88. Consignação em pagamento	529
89. Lei n. 8.245/91 e estabelecimento de saúde	533
90. Notificação premonitória e locação	533
91. Locação e obrigação de indenizar	534
92. Cumulação da indenização de dano com a multa compensatória ..	535
93. Cumulação da reparação do dano com o pagamento de contas regulares	536
94. Falta de interesse processual na cobrança de indenização e multa ..	536
95. Pagamento do IPTU pelo locatário	536

96. Litisconsórcio necessário e locação	536
97. <i>Shopping centers</i> na Lei n. 8.245/91	537
98. Inaplicabilidade da nova lei aos processos em curso	540
99. Superveniência de lei nova não atinge locação perfeita e acabada ..	541
100. Fixação de aluguel	541
101. Antecipação da tutela na locação	542
102. Bem de família na fiança locatícia	543
PARTE VI — MODELOS TEXTUAIS DE CONTRATO LOCATÍCIO	545
1. Instrumento particular de contrato de locação	547
1.1. Contrato de locação residencial com fiador	547
1.2. Contrato de locação residencial sem fiador	551
1.3. Contrato de locação de imóvel para fins industriais e comerciais ..	552
1.4. Contrato de sublocação de imóvel para fim residencial	557
2. Modelos de contrato por escritura pública de locação de imóvel	558
2.1. Instrumento público de avença locatícia	558
2.2. Instrumento público de cessão de contrato de locação com fiador ...	560
2.3. Contrato de sublocação predial	561
3. Procuração <i>ad judicium</i> para ação de despejo	562
<i>Bibliografia</i>	563