

SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA

# A LEI DO INQUILINATO COMENTADA

ARTIGO POR ARTIGO



*revista, atualizada  
e ampliada*



- A EDITORA FORENSE se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição (impressão e apresentação a fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo). Nem a editora nem o autor assumem qualquer responsabilidade por eventuais danos ou perdas a pessoa ou bens, decorrentes do uso da presente obra.

Todos os direitos reservados. Nos termos da Lei que resguarda os direitos autorais, é proibida a reprodução total ou parcial de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, fotocópia e gravação, sem permissão por escrito do autor e do editor.

Impresso no Brasil – *Printed in Brazil*

- Direitos exclusivos para o Brasil na língua portuguesa

Copyright © 2017 by

EDITORA FORENSE LTDA.

Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional

Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar – 20040-040 – Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (0XX21) 3543-0770 – Fax: (0XX21) 3543-0896

faleconosco@grupogen.com.br | www.grupogen.com.br

- O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei n. 9.610, de 19.02.1998).

Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei n. 9.610/98).

- Capa: Danilo Oliveira

- Fechamento desta edição: 10/04/2017

- CIP – Brasil. Catalogação na fonte.  
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

S718L

Souza, Sylvio Capanema de, 1938-

A Lei do Inquilinato comentada / Sylvio Capanema de Souza. – 10.ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-309-6756-7

1. Brasil. [Lei do inquilinato (1991)]. 3. Locação de imóveis - Brasil. I. Título.

12-6055.

CDU: 347.453(81)(094.5)

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

---

INTRODUÇÃO .....	1
INTRODUÇÃO DA EDIÇÃO ATUALIZADA.....	5

### LEI 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

TÍTULO I – DA LOCAÇÃO.....	9
Capítulo I – Disposições Gerais.....	11
Seção I – Da Locação em Geral.....	11
Contrato de locação .....	11
Conceito de imóvel urbano.....	14
Dissolução das locações referidas no parágrafo único .....	22
Do conceito de solidariedade.....	24
Da solidariedade dos locadores .....	25
Da solidariedade dos locatários .....	26
Solidariedade mista .....	27
Consequências processuais da solidariedade dos locatários .....	27
A vênia conjugal e o advento do Código Civil de 2002 .....	35
A denúncia antecipada diante das modificações do mercado.....	41
Da ata notarial .....	50
Do aviso prévio.....	51
Da locação feita pelo usufrutuário .....	53
Da anuência do nu-proprietário.....	58
Consolidação da propriedade em mãos do usufrutuário.....	59
Instituição do usufruto durante a locação .....	59
A proteção do locatário .....	60
Locação celebrada pelo usuário do imóvel .....	60

Locação feita pelo fiduciário.....	61
O novo Código Civil e o fideicomisso.....	61
Prazo para a desocupação.....	62
Consolidação da propriedade em mãos do fiduciário.....	62
Prazo para a desocupação.....	65
Condição de adquirente.....	66
Notificação feita por representante.....	66
Aluguel-pena.....	66
Cláusula de vigência.....	67
A denúncia da locação na retrovenda.....	73
A rescisão da promessa de compra e venda.....	74
Da locação de imóvel e da alienação fiduciária.....	74
Mútuo acordo.....	76
Infração legal ou contratual.....	77
Falta de pagamento de aluguel e demais encargos.....	78
Realização de reparações urgentes.....	79
A sucessão na locação residencial.....	83
A sucessão na locação não residencial.....	88
Dispositivo vetado.....	101
Seção II – Das Sublocações.....	102
Seção III – Do Aluguel.....	105
A revisão judicial nas locações não residenciais.....	114
A ação revisional e os acordos anteriores.....	115
A ação revisional e as locações antigas.....	116
Seção IV – Dos Deveres do Locador e do Locatário.....	121
Seção V – Do Direito de Preferência.....	153
Seção VI – Das Benfeitorias.....	167
Da validade da cláusula exonerativa da indenização.....	171
Seção VII – Das Garantias Locatícias.....	174
A caução de bens móveis.....	177
A caução de imóveis.....	179
A exoneração do fiador.....	184
A exoneração do fiador e a Lei 12.112/09.....	187
Seção VIII – Das Penalidades Criminais e Cíveis.....	197
Seção IX – Das Nulidades.....	202
<b>Capítulo II – Das Disposições Especiais.....</b>	<b>205</b>
Seção I – Da Locação Residencial.....	205

Considerações introdutórias.....	205
As hipóteses do artigo 9º.....	210
A extinção do contrato de trabalho.....	211
Retomada para uso próprio ou para uso residencial de ascendente ou descendente.....	213
Retomada para realização de obras voluntárias.....	214
A denúncia condicionada após cinco anos.....	216
Seção II – Da Locação para Temporada.....	219
Seção III – Da Locação Não Residencial.....	226
Considerações introdutórias.....	226
O prazo da renovação.....	229
Retomada para realização de obras.....	237
Retomada para uso próprio.....	239
Presunção de sinceridade.....	241
Dispositivo vetado.....	246
Casos de extinção da locação.....	250
<b>TÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS.....</b>	<b>263</b>
<b>Capítulo I – Das Disposições Gerais.....</b>	<b>265</b>
Considerações introdutórias.....	265
I – Da tramitação dos processos durante as férias forenses.....	269
II – Competência do foro.....	270
II.a – Foro de eleição.....	271
II.b – Ação ajuizada em foro diverso.....	271
II.c – Competência funcional das varas regionais.....	271
III – Valor da causa.....	272
IV – Citação postal.....	274
V – Dos efeitos dos recursos.....	276
V.a – Efeitos dos embargos infringentes.....	278
V.b – Efeitos dos recursos especial e extraordinário.....	278
<b>Capítulo II – Das Ações de Despejo.....</b>	<b>279</b>
Considerações preliminares.....	279
Casos em que se admite a liminar.....	284
1º) Mútuo acordo.....	284
2º) Rescisão de contrato de trabalho.....	285
3º) Término do prazo de temporada.....	286
4º) Morte do locatário.....	286
5º) Extinção da locação, havendo sublocação.....	286
6º) Reparações urgentes.....	286

7º) Término do prazo notificatório .....	287
8º) Locação não residencial e a expiração do prazo de vigência.....	288
9º) Falta de pagamento do aluguel não estando garantido o contrato .....	289
Antecipação da tutela de mérito .....	293
Cabimento das medidas de urgência e de evidência nas ações de despejo.....	294
Casos em que se admite a concordância .....	303
Considerações preliminares .....	304
Modificação do texto .....	305
Cumulação de pedidos .....	306
Cumulação em face do fiador .....	308
O litisconsórcio necessário.....	309
A possibilidade da purgação da mora pelo fiador .....	310
O novo procedimento para a purgação da mora.....	310
Da discriminação do valor do débito .....	311
A purgação da mora .....	312
A atualização do débito .....	313
Parcelas componentes da purgação .....	314
Da efetivação do depósito judicial.....	316
Da impugnação do depósito .....	316
Depósito de valor inferior ao pedido .....	317
Levantamento do depósito.....	318
Depósito das prestações vincendas .....	319
Da execução dos aluguéis na cumulação de pedidos.....	320
A audiência de mediação .....	321
Ações de despejo no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.....	327
<b>Capítulo III – Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação .....</b>	<b>341</b>
Considerações introdutórias.....	342
A ação de consignação no novo Código de Processo Civil e na Lei nº 8.245/91.....	344
Consignação extrajudicial .....	346
O significado de “acessórios da locação” .....	348
A petição inicial e seus requisitos .....	348
A correção monetária das prestações oferecidas.....	349
Da legitimidade ativa e passiva .....	350
A citação do réu e o depósito judicial.....	351
O pagamento das prestações vincendas .....	352
Oportunidade dos depósitos subsequentes.....	353
Continuação dos depósitos após a sentença de 1º grau.....	354
Prazo para a resposta do réu .....	355

Os efeitos da revelia .....	355
A resposta do réu .....	356
Reconvenção .....	359
A complementação dos depósitos .....	360
Cobrança dos aluguéis ou das diferenças .....	361
<b>Capítulo IV – Da Ação Revisional de Aluguel .....</b>	<b>363</b>
Considerações preliminares .....	363
O impacto do novo Código de Processo Civil .....	364
Objetivo da ação .....	366
Antecedentes legislativos .....	367
O rito da ação revisional .....	372
Legitimidade de partes .....	374
Ações revisionais sucessivas .....	375
A ação revisional e os contratos anteriores .....	375
A prova da tentativa anterior de acordo .....	377
Celebração de acordos anteriores .....	378
Renúncia à ação revisional .....	378
Modificação do prazo, pelas partes .....	379
A petição inicial .....	379
Valor da causa .....	381
Aluguel provisório .....	381
Pedido de fixação do aluguel provisório após a inicial .....	384
Da revisão do aluguel provisório .....	384
Da audiência e da defesa do réu .....	386
Da revelia do réu .....	387
Da competência .....	388
Do princípio da identidade física do juiz .....	388
As provas .....	388
Recursos .....	390
Hipóteses em que não se admite a revisional .....	391
Hipóteses em que se admite a revisional .....	392
Parcelamento das diferenças .....	395
Aluguel definitivo inferior ao provisório .....	395
A ação revisional por iniciativa do locatário .....	398
<b>Capítulo V – Da Ação Renovatória .....</b>	<b>401</b>
Considerações preliminares .....	401
Ação negatória .....	404
Ações renovatórias sucessivas .....	405

I – Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51.....	407
II – Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	408
III – Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia .....	409
IV – Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação ....	410
V – Indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira.....	411
VI – Prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for .....	412
VII – Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário .....	414
Réplica do locatário.....	422
O momento do pedido.....	424
Início da vigência do aluguel provisório .....	425
A revisão do aluguel provisório .....	426
A correção do aluguel provisório .....	427
Não pagamento do aluguel provisório.....	427
Dispositivos vetados .....	436
Dispositivo vetado .....	440
<b>TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....</b>	<b>441</b>
<b>Das Disposições Finais e Transitórias.....</b>	<b>443</b>
Direito intertemporal .....	460
A Lei nº 12.112/09 e os processos em curso .....	461
<b>Formulários / Modelos .....</b>	<b>463</b>
I – Modelos de Notificações e Denúncias.....	464
II – Modelos de Petições Iniciais de Ação de Despejo .....	469
III – Ação de Consignação em Pagamento.....	480
IV – Ação de Revisão de Aluguel .....	482
V – Ação Renovatória.....	484
VI – Petições Diversas.....	486
<b>Direito sumular.....</b>	<b>491</b>
1 – Súmulas do Supremo Tribunal Federal – sobre locação.....	491
2 – Súmulas do II Tribunal de Alçada de São Paulo .....	493



3 – Enunciados aprovados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro .....	493
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>495</b>
<b>RELAÇÃO DE FORMULÁRIOS / MODELOS .....</b>	<b>497</b>
<b>ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO .....</b>	<b>501</b>