

SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA

# A LEI DO INQUILINATO COMENTADA

ARTIGO POR ARTIGO

**11<sup>a</sup>**  
**edição** 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.
- Nas obras em que há material suplementar *on-line*, o acesso a esse material será disponibilizado somente durante a vigência da respectiva edição. Não obstante, a editora poderá franquear o acesso a ele por mais uma edição.
- 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 © 2019 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.: (21) 3543-0770 – Fax: (21) 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

- Data de fechamento: 29.01.2019

■ **CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.**  
**SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.**

---

S718L

Souza, Sylvio Capanema de

A Lei do Inquilinato comentada: artigo por artigo / Sylvio Capanema de Souza. – 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-309-8523-3

1. Brasil. [Lei do Inquilinato (1991)]. 2. Locação de imóveis – Brasil. I. Título.

19-54839

CDU: 347.453(81)(094.5)

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

---

INTRODUÇÃO .....	1
INTRODUÇÃO DAS EDIÇÕES ANTERIORES .....	5
INTRODUÇÃO DA EDIÇÃO ATUALIZADA.....	9

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

<b>TÍTULO I – DA LOCAÇÃO</b> .....	11
<b>Capítulo I – Disposições Gerais</b> .....	13
Seção I – Da Locação em Geral.....	13
Contrato de locação .....	13
Conceito de imóvel urbano.....	16
Dissolução das locações referidas no parágrafo único .....	25
Novos modelos de locação .....	26
O <i>coworking</i> .....	27
O direito real de laje .....	28
A multipropriedade.....	28
Do conceito de solidariedade.....	29
Da solidariedade dos locadores .....	30
Da solidariedade dos locatários .....	32
Solidariedade mista .....	33
Consequências processuais da solidariedade dos locatários .....	33
A vênua conjugal e o advento do Código Civil de 2002 .....	41
A denúncia antecipada diante das modificações do mercado.....	46
Da ata notarial .....	55
Do aviso prévio.....	57
Da locação feita pelo usufrutuário .....	59
Da anuência do nu-proprietário.....	64
Consolidação da propriedade em mãos do usufrutuário.....	64
Instituição do usufruto durante a locação .....	65

A proteção do locatário .....	65
Locação celebrada pelo usuário do imóvel .....	66
Locação feita pelo fiduciário .....	66
O novo Código Civil e o fideicomisso .....	67
Prazo para a desocupação .....	68
Consolidação da propriedade em mãos do fiduciário.....	68
Prazo para a desocupação .....	70
Condição de adquirente.....	71
Notificação feita por representante.....	72
Aluguel-pena.....	72
Cláusula de vigência .....	73
A denúncia da locação na retrovenda.....	79
A rescisão da promessa de compra e venda .....	80
Da locação de imóvel e da alienação fiduciária.....	80
Mútuo acordo .....	82
Infração legal ou contratual.....	83
Falta de pagamento de aluguel e demais encargos.....	85
Realização de reparações urgentes.....	85
A sucessão na locação residencial .....	89
A sucessão na locação não residencial.....	94
Seção II – Das Sublocações.....	109
Seção III – Do Aluguel.....	112
A revisão judicial nas locações não residenciais.....	121
A ação revisional e os acordos anteriores.....	122
A ação revisional e as locações antigas .....	124
Seção IV – Dos Deveres do Locador e do Locatário.....	129
Seção V – Do Direito de Preferência.....	162
Seção VI – Das Benfeitorias.....	178
Da validade da cláusula exonerativa da indenização .....	181
Seção VII – Das Garantias Locatícias.....	185
A caução de bens móveis.....	187
A caução de imóveis .....	190
A exoneração do fiador .....	194
A exoneração do fiador e a Lei nº 12.112/2009.....	198
Anuência do cônjuge do fiador nas transações referentes à locação .....	198
A nova hipótese de substituição da garantia. ....	203
Seção VIII – Das Penalidades Criminais e Cíveis.....	208
Seção IX – Das Nulidades.....	214

<b>Capítulo II – Das Disposições Especiais</b> .....	217
Seção I – Da Locação Residencial .....	217
Considerações introdutórias .....	217
As hipóteses do artigo 9º .....	223
A extinção do contrato de trabalho .....	224
Retomada para uso próprio ou para uso residencial de ascendente ou descendente .....	225
Retomada para realização de obras voluntárias .....	227
A denúncia condicionada após cinco anos .....	229
Seção II – Da Locação para Temporada .....	232
Seção III – Da Locação Não Residencial .....	243
Considerações introdutórias .....	243
O prazo da renovação .....	247
Retomada para realização de obras .....	255
Retomada para uso próprio .....	257
Presunção de sinceridade .....	259
Dispositivo vetado .....	265
Casos de extinção da locação .....	269
<b>TÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS</b> .....	283
<b>Capítulo I – Das Disposições Gerais</b> .....	285
Considerações introdutórias .....	285
I – Da tramitação dos processos durante as férias forenses .....	289
II – Competência do foro .....	290
II.a – Foro de eleição .....	291
II.b – Ação ajuizada em foro diverso .....	291
II.c – Competência funcional das varas regionais .....	291
III – Valor da causa .....	292
IV – Citação postal .....	294
V – Dos efeitos dos recursos .....	296
V.a – Efeitos dos embargos infringentes .....	298
V.b – Efeitos dos recursos especial e extraordinário .....	298
<b>Capítulo II – Das Ações de Despejo</b> .....	299
Considerações preliminares .....	299
Casos em que se admite a liminar: .....	305
1º) Mútuo acordo .....	305
2º) Rescisão de contrato de trabalho .....	305
3º) Término do prazo de temporada .....	306
4º) Morte do locatário .....	306

5º) Extinção da locação, havendo sublocação.....	306
6º) Reparações urgentes.....	307
7º) Término do prazo notificatório .....	307
8º) Locação não residencial e a expiração do prazo de vigência.....	308
9º) Falta de pagamento do aluguel não estando garantido o contrato .....	309
Antecipação da tutela de mérito .....	313
Cabimento das medidas de urgência e de evidência nas ações de despejo.....	314
Casos em que se admite a concordância .....	323
Considerações preliminares .....	325
Modificação do texto .....	326
Cumulação de pedidos .....	327
Cumulação em face do fiador .....	329
O litisconsórcio necessário.....	330
A possibilidade da purgação da mora pelo fiador .....	331
O novo procedimento para a purgação da mora.....	331
Da discriminação do valor do débito .....	332
A purgação da mora .....	333
A atualização do débito .....	335
Parcelas componentes da purgação .....	335
Da efetivação do depósito judicial.....	337
Da impugnação do depósito .....	338
Depósito de valor inferior ao pedido .....	339
Levantamento do depósito.....	340
Depósito das prestações vincendas .....	341
Da execução dos aluguéis na cumulação de pedidos.....	342
A audiência de mediação .....	343
Ações de despejo no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.....	350
<b>Capítulo III – Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação .....</b>	<b>365</b>
Considerações introdutórias.....	366
A ação de consignação no novo Código de Processo Civil e na Lei nº 8.245/91.....	368
Consignação extrajudicial.....	370
O significado de “acessórios da locação” .....	372
A petição inicial e seus requisitos .....	372
A correção monetária das prestações oferecidas.....	373
Da legitimidade ativa e passiva .....	374
A citação do réu e o depósito judicial.....	375
O pagamento das prestações vincendas .....	376
Oportunidade dos depósitos subsequentes.....	377
Continuação dos depósitos após a sentença de 1º grau.....	378

Prazo para a resposta do réu .....	379
Os efeitos da revelia .....	379
A resposta do réu .....	380
Reconvenção .....	383
A complementação dos depósitos .....	384
Cobrança dos alugueis ou das diferenças .....	385
<b>Capítulo IV – Da Ação Revisional de Aluguel .....</b>	<b>387</b>
Considerações preliminares .....	387
O impacto do novo Código de Processo Civil .....	388
Objetivo da ação .....	390
Antecedentes legislativos .....	391
As mudanças trazidas pela Lei nº 12.112/2009 ao artigo 68.....	394
O rito da ação revisional .....	397
Legitimidade de partes .....	399
Ações revisionais sucessivas .....	399
A ação revisional e os contratos anteriores .....	400
A prova da tentativa anterior de acordo.....	402
Celebração de acordos anteriores .....	402
Renúncia à ação revisional .....	402
Modificação do prazo, pelas partes.....	403
A petição inicial .....	404
Valor da causa .....	406
Aluguel provisório.....	406
Pedido de fixação do aluguel provisório após a inicial.....	409
Da revisão do aluguel provisório.....	409
Da audiência e da defesa do réu.....	410
Da revelia do réu.....	412
Da competência.....	412
Do princípio da identidade física do juiz .....	412
As provas .....	413
Recursos .....	415
Hipóteses em que não se admite a revisional.....	417
Hipóteses em que se admite a revisional .....	418
Parcelamento das diferenças .....	421
Aluguel definitivo inferior ao provisório .....	421
A ação revisional por iniciativa do locatário.....	424
<b>Capítulo V – Da Ação Renovatória.....</b>	<b>427</b>
Considerações preliminares .....	427

Ação negatória.....	429
Ações renovatórias sucessivas.....	431
I – Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51.....	433
II – Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	434
III – Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia.....	435
IV – Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação ....	436
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.....	437
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.....	438
VII – Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.....	440
Réplica do locatário.....	448
O momento do pedido.....	451
Início da vigência do aluguel provisório.....	452
A revisão do aluguel provisório.....	453
A correção do aluguel provisório.....	454
Não pagamento do aluguel provisório.....	454
Dispositivos vetados.....	463
Dispositivo vetado.....	467
<b>TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>	<b>469</b>
<b>Das Disposições Finais e Transitórias.....</b>	<b>471</b>
Direito intertemporal.....	490
A Lei nº 12.112/09 e os processos em curso.....	491
<b>Formulários/Modelos.....</b>	<b>493</b>
I – Modelos de Notificações e Denúncias.....	494
II – Modelos de Petições Iniciais de Ação de Despejo.....	499
III – Ação de Consignação em Pagamento.....	510
IV – Ação de Revisão de Aluguel.....	511
V – Ação Renovatória.....	514
VI – Petições Diversas.....	516



<b>Direito Sumular</b> .....	521
1 – Súmulas do Supremo Tribunal Federal – sobre locação.....	521
2 – Súmulas do II Tribunal de Alçada de São Paulo .....	523
3 – Enunciados aprovados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro .....	524
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	527
<b>RELAÇÃO DE FORMULÁRIOS/MODELOS</b> .....	529
<b>ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO</b> .....	533

**Nota da Editora:** as alterações na organização básica dos órgãos da Presidência da República e dos Ministérios, estabelecidas pela Medida Provisória 870/2019, não foram incorporadas ao conteúdo da obra tendo em vista que, até o fechamento desta edição, as novas estruturas regimentais que constam nos Decretos regulamentadores não estavam em vigor (início previsto para 30.01.2019).