

SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA

A LEI DO INQUILINATO COMENTADA

ARTIGO POR ARTIGO

13ª revista,
atualizada
e ampliada
edição



- O autor deste livro e a editora empenharam seus melhores esforços para assegurar que as informações e os procedimentos apresentados no texto estejam em acordo com os padrões aceitos à época da publicação, e todos os dados foram atualizados pelo autor até a data de fechamento do livro. Entretanto, tendo em conta a evolução das ciências, as atualizações legislativas, as mudanças regulamentares governamentais e o constante fluxo de novas informações sobre os temas que constam do livro, recomendamos enfaticamente que os leitores consultem sempre outras fontes fidedignas, de modo a se certificarem de que as informações contidas no texto estão corretas e de que não houve alterações nas recomendações ou na legislação regulamentadora.
- Fechamento desta edição: 26.05.2021
- O Autor e a editora se empenharam para citar adequadamente e dar o devido crédito a todos os detentores de direitos autorais de qualquer material utilizado neste livro, dispondo-se a possíveis acertos posteriores caso, inadvertida e involuntariamente, a identificação de algum deles tenha sido omitida.
- **Atendimento ao cliente: (11) 5080-0751 | faleconosco@grupogen.com.br**
- Direitos exclusivos para a língua portuguesa
Copyright © 2021 by
Editora Forense Ltda.
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar
Rio de Janeiro – RJ – 20040-040
www.grupogen.com.br
- Reservados todos os direitos. É proibida a duplicação ou reprodução deste volume, no todo ou em parte, em quaisquer formas ou por quaisquer meios (eletrônico, mecânico, gravação, fotocópia, distribuição pela Internet ou outros), sem permissão, por escrito, da Editora Forense Ltda.
- Capa: Aurélio Corêa
- **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 Souza; atualização de Beatriz Capanema Young; apresentação do Ministro e Presidente do STF Luiz Lux. – 13. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

Inclui bibliografia e índice

ISBN 978-65-596-4171-0

1. Brasil. [Lei do inquilinato (1991)]. 2. Locação de imóveis – Brasil. I. Young, Beatriz Capanema. II. Lux, Luiz. III. Título.

21-71201

CDU: 347.453(81)(094.5)

Leandra Felix da Cruz Candido – Bibliotecária – CRB-7/6135

ÍNDICE SISTEMÁTICO

INTRODUÇÃO	1
INTRODUÇÃO DAS EDIÇÕES ANTERIORES.....	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.....	25
Novos modelos de locação.....	26
O <i>coworking</i>	27
O <i>coliving</i>	28
O direito real de laje.....	29
A multipropriedade.....	29
Do conceito de solidariedade.....	32
Da solidariedade dos locadores.....	33
Da solidariedade dos locatários.....	34
Solidariedade mista.....	35
Consequências processuais da solidariedade dos locatários.....	35
A vênua conjugal e o advento do Código Civil de 2002.....	43
A denúncia antecipada e a pandemia do Coronavírus.....	50
A denúncia antecipada diante das modificações do mercado.....	51
Da ata notarial	60
Do aviso prévio.....	61
Da locação feita pelo usufrutuário.....	63
Da anuência do nu-proprietário.....	68
Consolidação da propriedade em mãos do usufrutuário	69

Instituição do usufruto durante a locação	69
A proteção do locatário	70
Locação celebrada pelo usuário do imóvel	70
Locação feita pelo fiduciário.....	71
O novo Código Civil e o fideicomisso.....	72
Prazo para a desocupação	73
Consolidação da propriedade em mãos do fiduciário.....	73
Prazo para a desocupação.....	75
Condição de adquirente	76
Notificação feita por representante.....	76
Aluguel-pena.....	77
Cláusula de vigência.....	78
A denúncia da locação na retrovenda.....	84
A rescisão da promessa de compra e venda.....	85
Da locação de imóvel e da alienação fiduciária.....	85
Mútuo acordo.....	88
Infração legal ou contratual	89
Falta de pagamento de aluguel e demais encargos.....	91
Realização de reparações urgentes.....	91
A sucessão na locação residencial.....	96
A sucessão na locação não residencial.....	101
Seção II – Das Sublocações.....	117
Seção III – Do Aluguel	120
A alta do Índice Geral de Preços – Mercado (IGPM) no ano de 2020.....	126
A revisão judicial nas locações não residenciais	130
A ação revisional e os acordos anteriores.....	131
A ação revisional e as locações antigas.....	132
A ação revisional de aluguel em decorrência da pandemia da Covid-19	132
Seção IV – Dos Deveres do Locador e do Locatário.....	139
Seção V – Do Direito de Preferência.....	172
Seção VI – Das Benfeitorias	188
Da validade da cláusula exonerativa da indenização	192
Seção VII – Das Garantias Locatícias	196
A caução de bens móveis.....	199
A caução de imóveis.....	201
A exoneração do fiador.....	207
A exoneração do fiador e a Lei nº 12.112/2009	210
Anuência do cônjuge do fiador nas transações referentes à locação.....	211
A nova hipótese de substituição da garantia.....	216
Seção VIII – Das Penalidades Criminais e Cíveis	222
Seção IX – Das Nulidades.....	227

Capítulo II – Das Disposições Especiais	231
Seção I – Da Locação Residencial.....	231
Considerações introdutórias.....	231
As hipóteses do artigo 9º	237
A extinção do contrato de trabalho	238
Retomada para uso próprio ou para uso residencial de ascendente ou descendente	239
Retomada para realização de obras voluntárias	241
A denúncia condicionada após cinco anos.....	243
Seção II – Da Locação para Temporada	246
Seção III – Da Locação Não Residencial.....	258
Considerações introdutórias.....	258
O prazo da renovação	262
Retomada para realização de obras.....	271
Retomada para uso próprio	273
Presunção de sinceridade.....	275
Dispositivo vetado.....	281
Casos de extinção da locação.....	287
A revisão e a extinção dos contratos <i>built to suit</i> em tempos de pandemia	297
TÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS	303
Capítulo I – Das Disposições Gerais	305
Considerações introdutórias.....	305
I – Da tramitação dos processos durante as férias forenses.....	309
II – Competência do foro	310
II.a – Foro de eleição.....	311
II.b – Ação ajuizada em foro diverso	311
II.c – Competência funcional das varas regionais	311
III – Valor da causa	312
IV – Citação postal.....	314
V – Dos efeitos dos recursos.....	316
V.a – Efeitos dos embargos infringentes.....	318
V.b – Efeitos dos recursos especial e extraordinário.....	318
Capítulo II – Das Ações de Despejo	319
Considerações preliminares.....	319
Casos em que se admite a liminar:.....	325
1º) Mútuo acordo	325
2º) Rescisão de contrato de trabalho.....	326
3º) Término do prazo de temporada.....	326
4º) Morte do locatário.....	327
5º) Extinção da locação, havendo sublocação	327
6º) Reparações urgentes.....	328

7º) Término do prazo notificadorio.....	329
8º) Locação não residencial e a expiração do prazo de vigência.....	329
9º) Falta de pagamento do aluguel não estando garantido o contrato.....	330
Antecipação da tutela de mérito.....	334
Cabimento das medidas de urgência e de evidência nas ações de despejo.....	335
Casos em que se admite a concordância.....	345
Considerações preliminares.....	347
Modificação do texto.....	348
Cumulação de pedidos.....	349
Cumulação em face do fiador.....	350
O litisconsórcio necessário.....	351
A possibilidade da purgação da mora pelo fiador.....	352
O novo procedimento para a purgação da mora.....	353
Da discriminação do valor do débito.....	354
A purgação da mora.....	355
A atualização do débito.....	357
Parcelas componentes da purgação.....	357
Da efetivação do depósito judicial.....	359
Da impugnação do depósito.....	360
Depósito de valor inferior ao pedido.....	361
Levramento do depósito.....	363
Depósito das prestações vincendas.....	363
Da execução dos aluguéis na cumulação de pedidos.....	364
A audiência de mediação.....	365
Ações de despejo no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.....	372
Capítulo III – Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação.....	389
Considerações introdutórias.....	390
A ação de consignação no novo Código de Processo Civil e na Lei nº 8.245/91.....	392
Consignação extrajudicial.....	394
O significado de “acessórios da locação”.....	396
A petição inicial e seus requisitos.....	397
A correção monetária das prestações oferecidas.....	398
Da legitimidade ativa e passiva.....	398
A citação do réu e o depósito judicial.....	399
O pagamento das prestações vincendas.....	401
Oportunidade dos depósitos subsequentes.....	401
Continuação dos depósitos após a sentença de 1º grau.....	402
Prazo para a resposta do réu.....	403
Os efeitos da revelia.....	404
A resposta do réu.....	405
Reconvenção.....	407
A complementação dos depósitos.....	409
Cobrança dos aluguéis ou das diferenças.....	410

Capítulo IV - Da Ação Revisional de Aluguel	411
Considerações preliminares.....	411
O impacto do novo Código de Processo Civil.....	412
Objetivo da ação.....	414
Antecedentes legislativos.....	415
As mudanças trazidas pela Lei nº 12.112/2009 ao artigo 68.....	418
O rito da ação revisional.....	421
Legitimidade de partes.....	423
Ações revisionais sucessivas.....	423
A ação revisional e os contratos anteriores.....	424
A prova da tentativa anterior de acordo.....	426
Celebração de acordos anteriores.....	426
Renúncia à ação revisional.....	426
Modificação do prazo, pelas partes.....	427
A revisão de aluguel em decorrência da pandemia da Covid-19.....	428
A petição inicial.....	428
Valor da causa.....	430
Aluguel provisório.....	431
Pedido de fixação do aluguel provisório após a inicial.....	433
Da revisão do aluguel provisório.....	434
Da audiência e da defesa do réu.....	435
Da revelia do réu.....	436
Da competência.....	437
Do princípio da identidade física do juiz.....	437
As provas.....	437
Recursos.....	439
Hipóteses em que não se admite a revisional.....	442
Hipóteses em que se admite a revisional.....	443
Parcelamento das diferenças.....	445
Aluguel definitivo inferior ao provisório.....	446
A ação revisional por iniciativa do locatário.....	449
 Capítulo V - Da Ação Renovatória	 451
Considerações preliminares.....	451
Ação negatória.....	453
Ações renovatórias sucessivas.....	455
I - Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51.....	457
II - Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	458
III - Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia.....	459
IV - Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação.....	460
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.....	461
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.....	462
VII Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.....	464
Réplica do locatário.....	472
O momento do pedido.....	475
Início da vigência do aluguel provisório.....	476
A revisão do aluguel provisório.....	477
A correção do aluguel provisório.....	478
Não pagamento do aluguel provisório.....	478
Dispositivos vetados.....	487
Dispositivo vetado.....	491
TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	493
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	495
Direito intertemporal.....	514
A Lei nº 12.112/09 e os processos em curso.....	515
FORMULÁRIOS/MODELOS.....	517
I – Modelos de notificações e denúncias.....	518
II – Modelos de petições iniciais de ação de despejo.....	523
III – Ação de consignação em pagamento.....	534
IV – Ação de revisão de aluguel.....	535
V – Ação renovatória.....	538
VI – Petições diversas.....	540
DIREITO SUMULAR.....	545
1 – Súmulas do Supremo Tribunal Federal sobre locação.....	545
2 – Súmulas do II Tribunal de Alçada de São Paulo.....	547
3 – Enunciados aprovados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.....	547
BIBLIOGRAFIA.....	551
RELAÇÃO DE FORMULÁRIOS/MODELOS.....	553
ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO.....	557