

**SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA**

# **A LEI DO INQUILINATO COMENTADA**

ARTIGO POR ARTIGO



revista,  
atualizada  
e ampliada



- 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: 10.02.2023
- 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 © 2023 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](http://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 Corrêa
- **CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.**  
**SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.**

S718L  
14. ed.

Souza, Sylvio Capanema de

A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo / Sylvio Capanema de Souza – 14. ed., rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2023.

Inclui bibliografia e índice  
ISBN 978-65-5964-796-5

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

23-82667

CDU: 347.453(81)(094.5)



Meri Gleice Rodrigues de Souza – Bibliotecária – CRB-7/6439

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

---

|   |           |
|---|-----------|
| INTRODUÇÃO .....  | 1         |
| INTRODUÇÃO DAS EDIÇÕES ANTERIORES .....                         | 5         |
| <b>LEI 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991</b>                      |           |
| <b>TÍTULO I – DA LOCAÇÃO</b> .....                              | <b>9</b>  |
| <b>Capítulo I – Disposições Gerais</b> .....                    | <b>11</b> |
| Seção I – Da Locação em Geral .....                             | 11        |
| Contrato de locação .....                                       | 11        |
| Conceito de imóvel urbano .....                                 | 14        |
| Dissolução das locações referidas no parágrafo único .....      | 23        |
| Novos modelos de locação .....                                  | 24        |
| O <i>coworking</i> .....  | 25        |
| O <i>coliving</i> .....   | 26        |
| O direito real de laje .....                                    | 27        |
| A multipropriedade .....  | 27        |
| Do conceito de solidariedade .....                              | 29        |
| Da solidariedade dos locadores .....                            | 30        |
| Da solidariedade dos locatários .....                           | 31        |
| Solidariedade mista .....                                       | 32        |
| Consequências processuais da solidariedade dos locatários ..... | 32        |
| A vênia conjugal e o advento do Código Civil de 2002 .....      | 39        |
| A denúncia antecipada diante das modificações do mercado .....  | 44        |
| Da ata notarial .....   | 52        |
| Do aviso prévio .....   | 53        |
| Da locação feita pelo usufrutuário .....                        | 55        |
| Da anuência do nu-proprietário .....                            | 59        |
| Consolidação da propriedade em mãos do usufrutuário .....       | 60        |
| Instituição do usufruto durante a locação .....                 | 60        |
| A proteção do locatário .....                                   | 60        |
| Locação celebrada pelo usuário do imóvel .....                  | 61        |
| Locação feita pelo fiduciário .....                             | 61        |

|   |            |
|---|------------|
| O novo Código Civil e o fideicomisso.....   | 62         |
| Prazo para a desocupação .....  | 62         |
| Consolidação da propriedade em mãos do fiduciário.....                              | 63         |
| Prazo para a desocupação .....  | 64         |
| Condição de adquirente .....  | 65         |
| Notificação feita por representante .....   | 65         |
| Aluguel-pena.....   | 66         |
| Cláusula de vigência.....   | 67         |
| A denúncia da locação na retrovenda.....  | 72         |
| A rescisão da promessa de compra e venda.....                                       | 72         |
| Da locação de imóvel e da alienação fiduciária.....                                 | 72         |
| Mútuo acordo.....   | 74         |
| Infração legal ou contratual .....  | 75         |
| Falta de pagamento de aluguel e demais encargos.....                                | 76         |
| Realização de reparações urgentes .....   | 77         |
| A sucessão na locação residencial .....   | 80         |
| A sucessão na locação não residencial.....  | 85         |
| Seção II – Das Sublocações .....  | 99         |
| Seção III – Do Aluguel.....   | 102        |
| A revisão judicial nas locações não residenciais .....                              | 110        |
| A ação revisional e os acordos anteriores.....                                      | 111        |
| A ação revisional e as locações antigas .....                                       | 112        |
| Seção IV – Dos Deveres do Locador e do Locatário .....                              | 118        |
| Seção V – Do Direito de Preferência .....   | 145        |
| Seção VI – Das Benfeitorias.....  | 159        |
| Da validade da cláusula exonerativa da indenização.....                             | 162        |
| Seção VII – Das Garantias Locatícias.....   | 165        |
| A caução de bens móveis.....  | 167        |
| A caução de imóveis.....  | 169        |
| A exoneração do fiador.....   | 174        |
| A exoneração do fiador e a Lei nº 12.112/2009 .....                                 | 177        |
| Anuência do cônjuge do fiador nas transações referentes à locação .....             | 178        |
| A nova hipótese de substituição da garantia.....                                    | 182        |
| Seção VIII – Das Penalidades Criminais e Cíveis.....                                | 186        |
| Seção IX – Das Nulidades .....  | 191        |
| <b>Capítulo II – Das Disposições Especiais .....</b>                                | <b>193</b> |
| Seção I – Da Locação Residencial.....   | 193        |
| Considerações introdutórias.....  | 193        |
| As hipóteses do artigo 9º .....   | 198        |
| A extinção do contrato de trabalho .....  | 199        |
| Retomada para uso próprio ou para uso residencial de ascendente ou descendente..... | 199        |

|   |            |
|---|------------|
| Retomada para realização de obras voluntárias .....                         | 201        |
| A denúncia condicionada após cinco anos .....                               | 202        |
| Seção II – Da Locação para Temporada .....                                  | 205        |
| Seção III – Da Locação Não Residencial .....                                | 214        |
| Considerações introdutórias .....   | 214        |
| O prazo da renovação .....  | 217        |
| Retomada para realização de obras .....                                     | 225        |
| Retomada para uso próprio .....   | 227        |
| Presunção de sinceridade .....  | 228        |
| Dispositivo vetado .....  | 233        |
| Casos de extinção da locação .....  | 237        |
| <b>TÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS</b> .....                                  | <b>249</b> |
| <b>Capítulo I – Das Disposições Gerais</b> .....                            | <b>251</b> |
| Considerações introdutórias .....   | 251        |
| I – Da tramitação dos processos durante as férias forenses .....            | 254        |
| II – Competência do foro .....  | 255        |
| II.a – Foro de eleição .....  | 256        |
| II.b – Ação ajuizada em foro diverso .....                                  | 256        |
| II.c – Competência funcional das varas regionais .....                      | 256        |
| III – Valor da causa .....  | 257        |
| IV – Citação postal .....   | 258        |
| V – Dos efeitos dos recursos .....  | 260        |
| V.a – Efeitos dos embargos infringentes .....                               | 261        |
| V.b – Efeitos dos recursos especial e extraordinário .....                  | 262        |
| <b>Capítulo II – Das Ações de Despejo</b> .....                             | <b>263</b> |
| Considerações preliminares .....  | 263        |
| Casos em que se admite a liminar: .....                                     | 268        |
| 1º) Mútuo acordo .....  | 268        |
| 2º) Rescisão de contrato de trabalho .....                                  | 268        |
| 3º) Término do prazo de temporada .....                                     | 269        |
| 4º) Morte do locatário .....  | 269        |
| 5º) Extinção da locação, havendo sublocação .....                           | 269        |
| 6º) Reparações urgentes .....   | 270        |
| 7º) Término do prazo notificador .....                                      | 270        |
| 8º) Locação não residencial e a expiração do prazo de vigência .....        | 271        |
| 9º) Falta de pagamento do aluguel não estando garantido o contrato .....    | 272        |
| Antecipação da tutela de mérito .....                                       | 275        |
| Cabimento das medidas de urgência e de evidência nas ações de despejo ..... | 275        |
| Casos em que se admite a concordância .....                                 | 284        |
| Considerações preliminares .....  | 285        |
| Modificação do texto .....  | 286        |
| Cumulação de pedidos .....  | 287        |
| Cumulação em face do fiador .....   | 288        |

|   |            |
|---|------------|
| O litisconsórcio necessário.....  | 289        |
| A possibilidade da purgação da mora pelo fiador.....                                  | 289        |
| O novo procedimento para a purgação da mora.....                                      | 290        |
| Da discriminação do valor do débito.....  | 290        |
| A purgação da mora.....   | 291        |
| A atualização do débito.....  | 293        |
| Parcelas componentes da purgação.....   | 293        |
| Da efetivação do depósito judicial .....  | 295        |
| Da impugnação do depósito .....   | 296        |
| Depósito de valor inferior ao pedido.....   | 296        |
| Levantamento do depósito .....  | 298        |
| Depósito das prestações vincendas .....   | 298        |
| Da execução dos aluguéis na cumulação de pedidos .....                                | 299        |
| A audiência de mediação.....  | 300        |
| Ações de despejo no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis .....                        | 305        |
| <b>Capítulo III – Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação .....</b> | <b>319</b> |
| Considerações introdutórias.....  | 320        |
| A ação de consignação no novo Código de Processo Civil e na Lei nº 8.245/91.....      | 321        |
| Consignação extrajudicial .....   | 323        |
| O significado de “acessórios da locação” .....  | 324        |
| A petição inicial e seus requisitos.....  | 325        |
| A correção monetária das prestações oferecidas.....                                   | 326        |
| Da legitimidade ativa e passiva.....  | 326        |
| A citação do réu e o depósito judicial.....   | 327        |
| O pagamento das prestações vincendas .....  | 328        |
| Oportunidade dos depósitos subsequentes.....  | 329        |
| Continuação dos depósitos após a sentença de 1º grau .....                            | 329        |
| Prazo para a resposta do réu .....  | 330        |
| Os efeitos da revelia.....  | 331        |
| A resposta do réu.....  | 331        |
| Reconvenção .....   | 334        |
| A complementação dos depósitos.....   | 335        |
| Cobrança dos aluguéis ou das diferenças.....  | 335        |
| <b>Capítulo IV – Da Ação Revisional de Aluguel .....</b>                              | <b>337</b> |
| Considerações preliminares.....   | 337        |
| O impacto do novo Código de Processo Civil.....                                       | 338        |
| Objetivo da ação .....  | 339        |
| Antecedentes legislativos.....  | 340        |
| As mudanças trazidas pela Lei nº 12.112/2009 ao artigo 68.....                        | 343        |
| O rito da ação revisional.....  | 344        |
| Legitimidade de partes.....   | 346        |
| Ações revisionais sucessivas.....   | 347        |
| A ação revisional e os contratos anteriores .....                                     | 347        |
| A prova da tentativa anterior de acordo.....  | 348        |

|   |            |
|---|------------|
| Celebração de acordos anteriores.....   | 349        |
| Renúncia à ação revisional.....   | 349        |
| Modificação do prazo, pelas partes.....   | 349        |
| A petição inicial.....  | 350        |
| Valor da causa.....   | 352        |
| Aluguel provisório.....   | 352        |
| Pedido de fixação do aluguel provisório após a inicial.....   | 354        |
| Da revisão do aluguel provisório.....   | 354        |
| Da audiência e da defesa do réu.....  | 356        |
| Da revelia do réu.....  | 357        |
| Da competência.....   | 357        |
| Do princípio da identidade física do juiz.....  | 357        |
| As provas.....  | 357        |
| Recursos.....   | 359        |
| Hipóteses em que não se admite a revisional.....  | 361        |
| Hipóteses em que se admite a revisional.....  | 362        |
| Parcelamento das diferenças.....  | 364        |
| Aluguel definitivo inferior ao provisório.....  | 364        |
| A ação revisional por iniciativa do locatário.....  | 367        |
| <b>Capítulo V – Da Ação Renovatória.....</b>  | <b>369</b> |
| Considerações preliminares.....   | 369        |
| Ação negatória.....   | 371        |
| Ações renovatórias sucessivas.....  | 372        |
| I – Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51.....   | 374        |
| II – Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....   | 375        |
| III – Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia.....  | 375        |
| IV – Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação.....  | 376        |
| 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..... | 377        |
| 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.....  | 378        |
| VII – Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.....  | 379        |
| Réplica do locatário.....   | 385        |
| O momento do pedido.....  | 388        |
| Início da vigência do aluguel provisório.....   | 389        |
| A revisão do aluguel provisório.....  | 390        |
| A correção do aluguel provisório.....   | 391        |
| Não pagamento do aluguel provisório.....  | 391        |
| Dispositivos vetados.....   | 398        |
| Dispositivo vetado.....   | 401        |

|   |     |
|---|-----|
| <b>TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</b> .....                               | 403 |
| <b>DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</b> .....  | 405 |
| Direito intertemporal.....  | 420 |
| A Lei nº 12.112/09 e os processos em curso .....  | 421 |
| <b>FORMULÁRIOS/MODELOS</b>  |     |
| I – Modelos de Notificações e Denúncias .....   | 424 |
| II – Modelos de Petições Iniciais de Ação de Despejo .....                                    | 429 |
| III – Ação de Consignação em Pagamento .....  | 439 |
| IV – Ação de Revisão de Aluguel.....  | 441 |
| V – Ação Renovatória .....  | 444 |
| VI – Petições Diversas .....  | 446 |
| <b>DIREITO SUMULAR</b>  |     |
| 1 – Súmulas do Supremo Tribunal Federal – sobre locação.....                                  | 451 |
| 2 – Súmulas do II Tribunal de Alçada de São Paulo .....                                       | 452 |
| 3 – Enunciados aprovados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ..... | 453 |
| 4 – Súmulas do Superior Tribunal de Justiça – sobre locação .....                             | 454 |
| 5 – Enunciados das Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal .....             | 454 |
| <b>BIBLIOGRAFIA</b> .....   | 457 |
| <b>RELAÇÃO DE FORMULÁRIOS/MODELOS</b> .....   | 459 |
| <b>ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO</b> .....  | 461 |