

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

---

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	1
<b>INTRODUÇÃO DA EDIÇÃO ATUALIZADA</b> .....	5

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

<b>TÍTULO I – DA LOCAÇÃO</b> .....	7
<b>Capítulo I – Disposições Gerais</b> .....	9
Seção I – Da Locação em Geral .....	9
Contrato de locação .....	9
Conceito de imóvel urbano.....	12
Dissolução das locações referidas no parágrafo único .....	19
Do conceito de solidariedade.....	20
Da solidariedade dos locadores .....	21
Da solidariedade dos locatários .....	23
Solidariedade mista.....	24
Consequências processuais da solidariedade dos locatários.....	24
A vênua conjugal e o advento do Código Civil de 2002 .....	31
A denúncia antecipada diante das modificações do mercado .....	36
Do aviso prévio.....	43
Da locação feita pelo usufrutuário.....	45
Da anuência do nu-proprietário .....	49
Consolidação da propriedade em mãos do usufrutuário.....	50
Instituição do usufruto durante a locação.....	51
A proteção do locatário.....	51
Locação celebrada pelo usuário do imóvel.....	51
Locação feita pelo fiduciário .....	52
O novo Código Civil e o fideicomisso.....	53
Prazo para a desocupação .....	53
Consolidação da propriedade em mãos do fiduciário .....	54
Prazo para a desocupação.....	56
Condição de adquirente .....	56

Notificação feita por representante .....	56
Aluguel-pena .....	57
Cláusula de vigência .....	58
A denúncia da locação na retrovenda .....	63
A rescisão da promessa de compra e venda .....	63
Mútuo acordo .....	65
Infração legal ou contratual .....	66
Falta de pagamento de aluguel e demais encargos .....	67
Realização de reparações urgentes .....	68
A sucessão na locação residencial .....	72
A sucessão na locação não residencial .....	76
Dispositivo vetado .....	88
Seção II – Das Sublocações .....	89
Seção III – Do Aluguel .....	92
A revisão judicial nas locações não residenciais .....	101
A ação revisional e acordos anteriores .....	102
A ação revisional e as locações antigas .....	102
Seção IV – Dos Deveres do Locador e do Locatário .....	107
Seção V – Do Direito de Preferência .....	142
Seção VI – Das Benfeitorias .....	156
Da validade da cláusula exonerativa da indenização .....	159
Seção VII – Das Garantias Locatícias .....	163
A caução de bens móveis .....	165
A caução de imóveis .....	167
A exoneração do fiador .....	171
Seção VIII – Das Penalidades Criminais e Cíveis .....	183
Seção IX – Das Nulidades .....	188
<b>Capítulo II – Das Disposições Especiais .....</b>	<b>191</b>
Seção I – Da Locação Residencial .....	191
Considerações introdutórias .....	191
As hipóteses do artigo 9º .....	196
A extinção do contrato de trabalho .....	197
Retomada para uso próprio ou para uso residencial de ascendente ou descendente .....	198
Retomada para realização de obras voluntárias .....	200
A denúncia condicionada após cinco anos .....	202
Seção II – Da Locação para Temporada .....	205
Seção III – Da Locação Não Residencial .....	211
Considerações introdutórias .....	211
O prazo da renovação .....	214
Retomada para realização de obras .....	221
Retomada para uso próprio .....	223
Presunção de sinceridade .....	225
Dispositivo vetado .....	231
Casos de extinção da locação .....	235

<b>TÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS</b> .....	243
<b>Capítulo I – Das Disposições Gerais</b> .....	245
Considerações introdutórias .....	245
I – Da tramitação dos processos durante as férias forenses .....	248
II – Competência do foro .....	249
II.a – Foro de eleição .....	250
II.b – Ação ajuizada em foro diverso .....	251
II.c – Competência funcional das varas regionais .....	251
III – Valor da causa .....	251
IV – Citação postal .....	253
V – Dos efeitos dos recursos .....	254
V.a – Efeitos dos embargos infringentes .....	256
V.b – Efeitos dos recursos especial e extraordinário .....	256
<b>Capítulo II – Das Ações de Despejo</b> .....	257
Casos em que se admite a liminar: .....	260
1º) Mútuo acordo .....	260
2º) Rescisão de contrato de trabalho .....	261
3º) Término do prazo de temporada .....	262
4º) Morte do locatário .....	262
5º) Extinção da locação, havendo sublocação .....	262
6º) Reparações urgentes .....	262
7º) Término do prazo notificatório .....	263
8º) Locação não residencial e a expiração do prazo de vigência .....	264
9º) Falta de pagamento do aluguel não estando garantido o contrato .....	264
Antecipação da tutela de mérito .....	266
Cabimento da antecipação da tutela nas ações de despejo .....	266
Casos em que se admite a concordância .....	275
Considerações preliminares .....	276
Modificação do texto .....	277
Cumulação de pedidos .....	278
Cumulação em face do fiador .....	280
O litisconsórcio necessário .....	280
A possibilidade da purgação da mora pelo fiador .....	281
O novo procedimento para a purgação da mora .....	282
Da discriminação do valor do débito .....	282
A purgação da mora .....	283
A atualização do débito .....	284
Parcelas componentes da purgação .....	285
Da efetivação do depósito judicial .....	287
Da impugnação do depósito .....	288

Depósito de valor inferior ao pedido.....	288
Levramento do depósito .....	290
Depósito das prestações vincendas .....	290
Da execução dos aluguéis na cumulação de pedidos .....	292
<b>Capítulo III – Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação.....</b>	<b>307</b>
Considerações introdutórias .....	308
A ação de consignação no Código de Processo Civil e na Lei nº 8.245 .....	309
A reforma do Código de Processo Civil e a ação consignatória .....	311
Consignação extrajudicial .....	312
A fixação do montante devido.....	313
O significado de “acessórios da locação” .....	313
A petição inicial e seus requisitos .....	314
A correção monetária das prestações oferecidas.....	314
Da legitimidade ativa e passiva.....	315
A citação do réu e o depósito judicial .....	316
O pagamento das prestações vincendas .....	317
Oportunidade dos depósitos subsequentes .....	318
Continuação dos depósitos após a sentença de 1º grau.....	319
Prazo para a resposta do réu.....	320
Os efeitos da revelia .....	321
A resposta do réu .....	321
Reconvenção .....	324
A complementação dos depósitos .....	325
Cobrança dos aluguéis ou das diferenças.....	326
<b>Capítulo IV – Da Ação Revisional de Aluguel.....</b>	<b>329</b>
Considerações preliminares.....	329
Objetivo da ação .....	329
Antecedentes legislativos .....	330
O rito da ação revisional.....	334
Legitimidade de partes.....	335
Ações revisionais sucessivas .....	336
A ação revisional e os contratos anteriores.....	336
A prova da tentativa anterior de acordo.....	338
Celebração de acordos anteriores .....	339
Renúncia à ação revisional .....	339
Modificação do prazo, pelas partes.....	340
A petição inicial .....	340
Valor da causa.....	342
Aluguel provisório.....	342
Pedido de fixação do aluguel provisório após a inicial .....	345

Da revisão do aluguel provisório.....	345
Da audiência e da defesa do réu .....	347
Da revelia do réu.....	348
Da competência .....	348
Do princípio da identidade física do juiz.....	349
As provas.....	350
Recursos.....	351
Parcelamento das diferenças.....	353
Aluguel definitivo inferior ao provisório.....	353
A ação revisional por iniciativa do locatário .....	356
<b>Capítulo V – Da Ação Renovatória .....</b>	<b>359</b>
Considerações preliminares.....	359
Ação negatória.....	361
Ações renovatórias sucessivas .....	362
I – Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51 .....	363
II – Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	364
III – Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia .....	365
IV – Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação.....	365
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 .....	366
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.....	368
VII – Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.....	369
Réplica do locatário .....	375
O momento do pedido.....	378
Início da vigência do aluguel provisório.....	379
A revisão do aluguel provisório .....	380
A correção do aluguel provisório.....	381
Não pagamento do aluguel provisório .....	381
Dispositivos vetados .....	389
Dispositivo vetado .....	392
<b>TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....</b>	<b>397</b>
Direito intertemporal.....	413
A Lei nº 12.112/09 e os processos em curso .....	415

<b>FORMULÁRIOS / MODELOS</b> .....	417
I – Modelos de Notificações e Denúncias.....	418
II – Modelos de Petições Iniciais de Ação de Despejo.....	423
III – Ação de Consignação em Pagamento.....	436
IV – Ação de Revisão de Aluguel.....	437
V – Ação Renovatória.....	440
VI – Petições Diversas.....	442
<b>DIREITO SUMULAR</b> .....	447
1 – Súmulas do Supremo Tribunal Federal – sobre locação.....	447
2 – Súmulas do II Tribunal de Alçada de São Paulo.....	449
3 – Enunciados aprovados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.....	449
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	451
<b>RELAÇÃO DE FORMULÁRIOS / MODELOS</b> .....	453
<b>ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO</b> .....	457