

SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA

A LEI DO INQUILINATO COMENTADA

Artigo por artigo

9ª edição

Revista, atualizada e ampliada



RIO DE JANEIRO

- 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.

- Direitos exclusivos para o Brasil na língua portuguesa

Copyright © out./2014 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

forense@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: Rafael Molotievski

Adaptação: Danilo Oliveira

- 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. – 9.ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, out. 2014.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-309-5833-6

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

12-6055.

CDU: 347.453(81)(094.5)

TÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS	247
Capítulo I - Das Disposições Gerais	249
82 Considerações introdutórias.....	249
83 I - DURANTE O DESPACHO JUDICIAL.....	252
84 II - Competência do foro.....	253
85 II a - Foro de eleição.....	254
86 II b - Ação ajuizada em foro diverso.....	257
87 II c - Competência funcional das várias regiões.....	258
88 III - Valor da causa.....	260
ÍNDICE SISTEMÁTICO	
<hr/>	
INTRODUÇÃO	1
INTRODUÇÃO DA EDIÇÃO ATUALIZADA	5
LEI 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991	
TÍTULO I - DA LOCAÇÃO	7
Capítulo I - Disposições Gerais	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.....	21
Da solidariedade dos locadores.....	22
Da solidariedade dos locatários.....	23
Solidariedade mista.....	24
Consequências processuais da solidariedade dos locatários.....	24
A vênia 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	89
Seção II – Das Sublocações	89
Seção III – Do Aluguel.....	92
A revisão judicial nas locações não residenciais	101
A ação revisional e os 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 Civis	184
Seção IX – Das Nulidades.....	188
Capítulo II – Das Disposições Especiais.....	191
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

TÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS	247
Capítulo I – Das Disposições Gerais	249
Considerações introdutórias.....	249
I – Da tramitação dos processos durante as férias forenses.....	252
II – Competência do foro.....	253
II.a – Foro de eleição.....	254
II.b – Ação ajuizada em foro diverso.....	255
II.c – Competência funcional das varas regionais.....	255
III – Valor da causa.....	255
IV – Citação postal.....	257
V – Dos efeitos dos recursos.....	258
V.a – Efeitos dos embargos infringentes.....	260
V.b – Efeitos dos recursos especial e extraordinário.....	261
Capítulo II – Das Ações de Despejo	263
Casos em que se admite a liminar:.....	266
1º) Mútuo acordo.....	266
2º) Rescisão de contrato de trabalho.....	267
3º) Término do prazo de temporada.....	268
4º) Morte do locatário.....	268
5º) Extinção da locação, havendo sublocação.....	268
6º) Reparações urgentes.....	268
7º) Término do prazo notificatório.....	269
8º) Locação não residencial e a expiração do prazo de vigência.....	270
9º) Falta de pagamento do aluguel não estando garantido o contrato.....	270
Antecipação da tutela de mérito.....	272
Cabimento da antecipação da tutela nas ações de despejo.....	272
Casos em que se admite a concordância.....	281
Considerações preliminares.....	282
Modificação do texto.....	283
Cumulação de pedidos.....	284
Cumulação em face do fiador.....	286
O litisconsórcio necessário.....	286
A possibilidade da purgação da mora pelo fiador.....	287
O novo procedimento para a purgação da mora.....	288
Da discriminação do valor do débito.....	289
A purgação da mora.....	290
A atualização do débito.....	290
Parcelas componentes da purgação.....	291
Da efetivação do depósito judicial.....	293
Da impugnação do depósito.....	294

Depósito de valor inferior ao pedido.....	294
Levantamento do depósito	296
Depósito das prestações vincendas	296
Da execução dos aluguéis na cumulação de pedidos	298
Capítulo III – Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação.....	313
Considerações introdutórias	314
A ação de consignação no Código de Processo Civil e na Lei nº 8.245	315
A reforma do Código de Processo Civil e a ação consignatória	317
Consignação extrajudicial	318
A fixação do montante devido.....	319
O significado de “acessórios da locação”.....	319
A petição inicial e seus requisitos	320
A correção monetária das prestações oferecidas	320
Da legitimidade ativa e passiva.....	321
A citação do réu e o depósito judicial	322
O pagamento das prestações vincendas	323
Oportunidade dos depósitos subsequentes	324
Continuação dos depósitos após a sentença de 1º grau.....	325
Prazo para a resposta do réu.....	326
Os efeitos da revelia	327
A resposta do réu.....	328
Reconvenção	330
A complementação dos depósitos	331
Cobrança dos aluguéis ou das diferenças	332
Capítulo IV – Da Ação Revisional de Aluguel.....	335
Considerações preliminares.....	335
Objetivo da ação.....	335
Antecedentes legislativos	336
O rito da ação revisional.....	340
Legitimidade de partes	341
Ações revisionais sucessivas	342
A ação revisional e os contratos anteriores	342
A prova da tentativa anterior de acordo	344
Celebração de acordos anteriores.....	345
Renúncia à ação revisional.....	345
Modificação do prazo, pelas partes	346
A petição inicial.....	346
Valor da causa.....	348
Aluguel provisório.....	348
Pedido de fixação do aluguel provisório após a inicial	351

Da revisão do aluguel provisório	352
Da audiência e da defesa do réu	353
Da revelia do réu	354
Da competência	354
Do princípio da identidade física do juiz	355
As provas	356
Recursos	357
Parcelamento das diferenças	362
Aluguel definitivo inferior ao provisório	362
A ação revisional por iniciativa do locatário	365
Capítulo V – Da Ação Renovatória	367
Considerações preliminares	367
Ação negatória	369
Ações renovatórias sucessivas	370
I – Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51	371
II – Prova do exato cumprimento do contrato em curso	372
III – Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia	373
IV – Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação	373
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	374
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	376
VII – Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título op-nível ao proprietário	377
Réplica do locatário	383
O momento do pedido	386
Início da vigência do aluguel provisório	387
A revisão do aluguel provisório	388
A correção do aluguel provisório	389
Não pagamento do aluguel provisório	389
Dispositivos vetados	397
Dispositivo vetado	401
TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	405
Direito intertemporal	421
A Lei nº 12.112/09 e os processos em curso	423

FORMULÁRIOS / MODELOS.....	425
I – MODELOS DE NOTIFICAÇÕES E DENÚNCIAS	426
II – MODELOS DE PETIÇÕES INICIAIS DE AÇÃO DE DESPEJO	431
III – AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO.....	444
IV – AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL.....	445
V – AÇÃO RENOVATÓRIA.....	448
VI – PETIÇÕES DIVERSAS	450
DIREITO SUMULAR.....	455
1 – Súmulas do Supremo Tribunal Federal – sobre locação.....	455
2 – Súmulas do II Tribunal de Alçada de São Paulo.....	457
3 – Enunciados aprovados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.....	457
BIBLIOGRAFIA.....	459
RELAÇÃO DE FORMULÁRIOS / MODELOS.....	461
ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO.....	465