

SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA

A LEI DO INQUILINATO COMENTADA

ARTIGO POR ARTIGO

12^a
edição 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: 02.03.2020
- 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 © 2020 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 Corrêa
- **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. – 12. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-309-9047-3

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

20-63105

CDU: 347.453(81)(094.5)

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

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 diante das modificações do mercado.....	49
Da ata notarial.....	58
Do aviso prévio.....	59
Da locação feita pelo usufrutuário.....	61
Da anuência do nu-proprietário.....	66
Consolidação da propriedade em mãos do usufrutuário.....	67
Instituição do usufruto durante a locação.....	67
A proteção do locatário.....	68

Locação celebrada pelo usuário do imóvel	68
Locação feita pelo fiduciário	69
O novo Código Civil e o fideicomisso	70
Prazo para a desocupação	71
Consolidação da propriedade em mãos do fiduciário	71
Prazo para a desocupação	73
Condição de adquirente	74
Notificação feita por representante	74
Aluguel-pena	75
Cláusula de vigência	76
A denúncia da locação na retrovenda	82
A rescisão da promessa de compra e venda	83
Da locação de imóvel e da alienação fiduciária	83
Mútuo acordo	86
Infração legal ou contratual	87
Falta de pagamento de aluguel e demais encargos	89
Realização de reparações urgentes	89
A sucessão na locação residencial	94
A sucessão na locação não residencial	99
Seção II – Das Sublocações	114
Seção III – Do Aluguel	117
A revisão judicial nas locações não residenciais	127
A ação revisional e os acordos anteriores	128
A ação revisional e as locações antigas	129
Seção IV – Dos Deveres do Locador e do Locatário	135
Seção V – Do Direito de Preferência	168
Seção VI – Das Benfeitorias	184
Da validade da cláusula exonerativa da indenização	188
Seção VII – Das Garantias Locatícias	191
A caução de bens móveis	194
A caução de imóveis	197
A exoneração do fiador	201
A exoneração do fiador e a Lei nº 12.112/2009	205
Anuência do cônjuge do fiador nas transações referentes à locação	205
A nova hipótese de substituição da garantia	210
Seção VIII – Das Penalidades Criminais e Civis	215
Seção IX – Das Nulidades	221

Capítulo II – Das Disposições Especiais	225
Seção I – Da Locação Residencial.....	225
Considerações introdutórias.....	225
As hipóteses do artigo 9º	231
A extinção do contrato de trabalho	232
Retomada para uso próprio ou para uso residencial de ascendente ou descendente	233
Retomada para realização de obras voluntárias	235
A denúncia condicionada após cinco anos.....	237
Seção II – Da Locação para Temporada	240
Seção III – Da Locação Não Residencial	251
Considerações introdutórias.....	251
O prazo da renovação	255
Retomada para realização de obras.....	264
Retomada para uso próprio	267
Presunção de sinceridade.....	268
Dispositivo vetado.....	275
Casos de extinção da locação.....	280
TÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS	295
Capítulo I – Das Disposições Gerais	297
Considerações introdutórias.....	297
I – Da tramitação dos processos durante as férias forenses.....	301
II – Competência do foro.....	302
II.a – Foro de eleição.....	303
II.b – Ação ajuizada em foro diverso	303
II.c – Competência funcional das varas regionais	303
III – Valor da causa	304
IV – Citação postal.....	306
V – Dos efeitos dos recursos.....	308
V.a – Efeitos dos embargos infringentes.....	310
V.b – Efeitos dos recursos especial e extraordinário.....	310
Capítulo II – Das Ações de Despejo	311
Considerações preliminares.....	311
Casos em que se admite a liminar:.....	317
1º) Mútuo acordo	317
2º) Rescisão de contrato de trabalho.....	318
3º) Término do prazo de temporada.....	318
4º) Morte do locatário.....	319

5º) Extinção da locação, havendo sublocação	319
6º) Reparações urgentes.....	320
7º) Término do prazo notificatório	321
8º) Locação não residencial e a expiração do prazo de vigência.....	321
9º) Falta de pagamento do aluguel não estando garantido o contrato.....	322
Antecipação da tutela de mérito.....	326
Cabimento das medidas de urgência e de evidência nas ações de despejo	327
Casos em que se admite a concordância	337
Considerações preliminares.....	338
Modificação do texto	339
Cumulação de pedidos	340
Cumulação em face do fiador	342
O litisconsórcio necessário.....	343
A possibilidade da purgação da mora pelo fiador.....	344
O novo procedimento para a purgação da mora	344
Da discriminação do valor do débito	345
A purgação da mora.....	346
A atualização do débito	348
Parcelas componentes da purgação	349
Da efetivação do depósito judicial	351
Da impugnação do depósito.....	352
Depósito de valor inferior ao pedido.....	352
Levantamento do depósito.....	354
Depósito das prestações vincendas.....	354
Da execução dos aluguéis na cumulação de pedidos	356
A audiência de mediação.....	357
Ações de despejo no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.....	363
Capítulo III – Da Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação	381
Considerações introdutórias.....	382
A ação de consignação no novo Código de Processo Civil e na Lei nº 8.245/91	384
Consignação extrajudicial.....	386
O significado de “acessórios da locação”	388
A petição inicial e seus requisitos.....	389
A correção monetária das prestações oferecidas.....	390
Da legitimidade ativa e passiva.....	390
A citação do réu e o depósito judicial.....	391
O pagamento das prestações vincendas	393
Oportunidade dos depósitos subsequentes	393
Continuação dos depósitos após a sentença de 1º grau	394

Prazo para a resposta do réu	395
Os efeitos da revelia.....	396
A resposta do réu.....	397
Reconvenção	399
A complementação dos depósitos.....	401
Cobrança dos aluguéis ou das diferenças.....	402
Capítulo IV - Da Ação Revisional de Aluguel	403
Considerações preliminares.....	403
O impacto do novo Código de Processo Civil	404
Objetivo da ação	406
Antecedentes legislativos.....	407
As mudanças trazidas pela Lei nº 12.112/2009 ao artigo 68.....	410
O rito da ação revisional.....	413
Legitimidade de partes	415
Ações revisionais sucessivas.....	415
A ação revisional e os contratos anteriores.....	416
A prova da tentativa anterior de acordo.....	418
Celebração de acordos anteriores.....	418
Renúncia à ação revisional.....	418
Modificação do prazo, pelas partes.....	419
A petição inicial.....	420
Valor da causa	422
Aluguel provisório.....	422
Pedido de fixação do aluguel provisório após a inicial.....	425
Da revisão do aluguel provisório.....	425
Da audiência e da defesa do réu	427
Da revelia do réu	428
Da competência.....	428
Do princípio da identidade física do juiz.....	429
As provas	429
Recursos.....	431
Hipóteses em que não se admite a revisional	433
Hipóteses em que se admite a revisional	434
Parcelamento das diferenças.....	437
Aluguel definitivo inferior ao provisório	437
A ação revisional por iniciativa do locatário	440
Capítulo V - Da Ação Renovatória	443
Considerações preliminares.....	443

Ação negatória	445
Ações renovatórias sucessivas.....	447
I – Prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51.....	449
II – Prova do exato cumprimento do contrato em curso.....	450
III – Prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia.....	451
IV – Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação.....	452
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.....	453
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.....	454
VII – Prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título opo- nível ao proprietário	456
Réplica do locatário.....	464
O momento do pedido	467
Início da vigência do aluguel provisório	468
A revisão do aluguel provisório.....	469
A correção do aluguel provisório	470
Não pagamento do aluguel provisório	470
Dispositivos vetados	479
Dispositivo vetado.....	483
TÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	485
Das Disposições Finais e Transitórias.....	487
Direito intertemporal.....	506
A Lei nº 12.112/09 e os processos em curso	507
Formulários/Modelos.....	509
I – Modelos de Notificações e Denúncias.....	510
II – Modelos de Petições Iniciais de Ação de Despejo.....	515
III – Ação de Consignação em Pagamento	526
IV – Ação de Revisão de Aluguel	527
V – Ação Renovatória	530
VI – Petições Diversas.....	532
Direito Sumular.....	537
1 – Súmulas do Supremo Tribunal Federal – sobre locação	537

2 – Súmulas do II Tribunal de Alçada de São Paulo.....	539
3 – Enunciados aprovados pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro.....	539
BIBLIOGRAFIA	543
RELAÇÃO DE FORMULÁRIOS/MODELOS.....	545
ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO	549