

STJ00097419

**GEDIEL CLAUDINO DE ARAUJO JÚNIOR**

# **PRÁTICA DE LOCAÇÃO**

**Lei do Inquilinato Anotada  
Questões Práticas  
Modelos**

**4ª Edição  
Revista e Atualizada**

**SÃO PAULO  
EDITORA ATLAS S.A. – 2014**

© 2008 by Editora Atlas S.A.

As edições anteriores deste livro traziam o título *Manual de prática de locação*

1. ed. 2008; 2. ed. 2010; 3. ed. 2013; 4. ed. 2014

Capa: Leonardo Hermano  
Composição: Lino-Jato Editoração Gráfica

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Araujo Júnior, Gediel Claudino de  
Prática de locação: lei do inquilinato anotada : questões práticas :  
modelos / Gediel Claudino de Araujo Júnior. 4. ed.  
São Paulo : Atlas, 2014.

Bibliografia.

ISBN 978-85-224-8520-8

ISBN 978-85-224-8521-5 (PDF)

1. Inquilinato – Leis e legislação – Brasil 2. Locação – Jurisprudência –  
Brasil 3. Locação – Leis e legislação – Brasil I. Título.

13-11003

CDU-347.453.3 (81) (094.56)

**Índices para catálogo sistemático:**

1. Brasil : Leis comentadas : Inquilinato :  
Direito civil 347.453.3(81)(094.56)
2. Lei do Inquilinato : Comentários : Brasil :  
Direito civil 347.453.3(81)(094.56)
3. Leis : Inquilinato : Comentários : Brasil :  
Direito civil 347.453.3(81)(094.56)

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – É proibida a reprodução total  
ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio. A violação dos  
direitos de autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184  
do Código Penal.

Depósito legal na Biblioteca Nacional conforme Lei nº 10.994,  
de 14 de dezembro de 2004.

Impresso no Brasil/Printed in Brazil

BIB = 987998



Editora Atlas S.A.  
Rua Conselheiro Nébias, 1384  
Campos Elísios  
01203 904 São Paulo SP  
011 3357 9144  
atlas.com.br

# Sumário

---

## **1 Lei do Inquilinato anotada, 1**

### **2 Questões teóricas e práticas do direito locatício, 52**

- 1 Quais são os princípios fundamentais do direito contratual que também se aplicam ao contrato de locação?, 52
- 2 Resumidamente, quais são as principais características do contrato de locação?, 53
- 3 Quais cuidados o proprietário deve ter ao alugar seu imóvel?, 53
- 4 Quais cuidados são necessários ao se alugar um imóvel?, 54
- 5 Como deve ser feito o contrato de locação?, 54
- 6 Qual é o prazo máximo, e mínimo, do contrato de locação?, 55
- 7 Na locação residencial, qual é a melhor opção de prazo para o contrato locativo?, 55
- 8 Como agir diante da inadimplência do inquilino?, 56
- 9 Como fazer a notificação do inquilino para que deixe o imóvel?, 57
- 10 Em que casos o locador pode rescindir o contrato de locação e retomar a posse direta do imóvel locado?, 57
- 11 Em que casos o inquilino pode rescindir o contrato de locação e deixar o imóvel locado?, 58
- 12 Como fica a locação no caso de separação ou morte dos inquilinos?, 58
- 13 O aluguel pode ser cobrado antecipadamente?, 59
- 14 Quais são os tipos de garantias do contrato de locação permitidas pela Lei do Inquilinato?, 59
- 15 Qual o limite da responsabilidade do fiador?, 60
- 16 Como o fiador deve proceder para exonerar-se da fiança?, 60
- 17 Quem é responsável pelo pagamento das despesas e taxas do condomínio?, 60

- 18 Como agir nos casos em que o inquilino paga o aluguel, mas fica inadimplente com o pagamento das taxas do condomínio e do imposto predial?, 61
- 19 Quem é responsável pelo pagamento dos impostos e taxas que incidam sobre o imóvel locado?, 62
- 20 Quais as principais características do contrato de locação para temporada?, 62
- 21 O que pode fazer o locatário preterido no seu direito de preferência?, 62
- 22 Quais os requisitos da ação de despejo para uso próprio?, 63
- 23 Quais os requisitos da ação de despejo por falta de pagamento?, 64
- 24 Quais valores devem compor os cálculos a serem apresentados na ação de despejo por falta de pagamento?, 65
- 25 Quais são os requisitos da ação renovatória?, 65
- 26 Quais são os requisitos da ação revisional de aluguel?, 66
- 27 Quais são os requisitos da ação de consignação de aluguel e encargos?, 67
- 28 Quais são os requisitos da ação de adjudicação movida pelo locatário preterido no seu direito de preferência?, 68
- 29 No contrato de locação pode ser cumulada a cobrança da cláusula penal moratória e da cláusula penal compensatória?, 68
- 30 Qual o limite das cláusulas penais moratórias e compensatórias?, 69
- 31 Como deve agir o locador no caso de o inquilino abandonar o imóvel locado?, 70
- 32 Quais foram as principais inovações introduzidas na Lei do Inquilinato pela Lei nº 12.112/09?, 70
- 33 Quais as regras que envolvem o contrato de locação fruto de “construção ajustada”?, 71

### **3 Aspectos teóricos e práticos da redação forense, 73**

- 1 Introdução, 73
- 2 Entrevista com o cliente, 73
- 3 Requisitos legais da petição inicial, 75
- 4 Aspectos práticos da redação da petição inicial, 75
- 5 Da defesa do réu, 79

### **4 Procuração *ad judicium* (mandato judicial), 80**

- 1 Contrato de mandato, 80
- 2 Mandato judicial, 81
- 3 Substabelecimento, 82
- 4 Responsabilidade civil dos advogados, 82
- 5 Base legal, 82

### **5 Modelos e formulários, 83**

- 1 Contrato de locação residencial garantido por fiador (casa), 83
- 2 Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado), 86

- 3 Contrato de locação residencial garantido por fiador (apartamento ou casa em condomínio fechado com despesas condominiais e impostos já incluídas no aluguel), 88
- 4 Contrato de locação residencial garantido por caução em dinheiro (casa), 90
- 5 Contrato de locação residencial garantido por caução em bem imóvel, 92
- 6 Contrato de locação residencial garantido por caução em bem móvel, 94
- 7 Contrato de locação residencial garantido por seguro de fiança locatícia, 96
- 8 Contrato de locação residencial sem garantia, 98
- 9 Contrato de locação não residencial garantido por fiador, 100
- 10 Contrato de locação não residencial garantido por caução em bem imóvel, 102
- 11 Contrato de locação para temporada com pagamento antecipado do aluguel, 104
- 12 Contrato de prestação de serviços advocatícios, 106
- 13 Ação de adjudicação arrimada na infração ao direito de preferência, 108
- 14 Ação de consignação de aluguel, 110
- 15 Ação declaratória buscando a extinção da fiança (rito ordinário), 112
- 16 Ação declaratória buscando a extinção da fiança (rito sumário), 114
- 17 Ação de despejo por falta de pagamento, 116
- 18 Ação de despejo por falta de pagamento (locação sem garantia), 118
- 19 Ação de despejo por falta de pagamento (com notificação dos fiadores), 120
- 20 Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos encargos locatícios (locação sem garantia), 122
- 21 Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos encargos locatícios (locação garantida por fiadores), 124
- 22 Ação de despejo por denúncia vazia fundada no término do contrato de locação firmado por escrito e com prazo de trinta meses, 126
- 23 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em não apresentação de nova garantia, 128
- 24 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação vigendo por prazo indeterminado, 130
- 25 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial” (esta ação deve ser ajuizada em até 30 dias do fim do contrato), 132
- 26 Ação de despejo por denúncia vazia fundada em contrato de locação “não residencial” vigendo por prazo indeterminado, 134
- 27 Ação de despejo para uso próprio, 136
- 28 Ação de despejo para uso próprio (ajuizada junto ao Juizado Especial Cível – JEC), 138
- 29 Ação de despejo para uso de ascendente ou descendente, 140
- 30 Ação de despejo para realização de obras determinadas pelo Poder Público, 142
- 31 Ação de despejo para realização de obras para melhoria do imóvel, 144
- 32 Ação de despejo por término do contrato de trabalho, 146
- 33 Ação de despejo em razão da alienação do imóvel, 148
- 34 Ação de despejo com amparo em quebra de acordo, 150
- 35 Ação de despejo arrimada no decurso de prazo quinquenal, 152

- 36 Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título extrajudicial (contrato de locação), 154
- 37 Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título judicial (petição de início da fase executiva – intimação advogado), 156
- 38 Ação de execução contra devedor solvente cobrando aluguéis não pagos e outros encargos locatícios, arrimada em título judicial (petição de início da fase executiva – intimação pessoal executados), 158
- 39 Ação de indenização por perdas e danos arrimada em desvio de uso, 160
- 40 Ação de indenização por perdas e danos arrimada em infração ao direito de preferência, 162
- 41 Ação renovatória, 164
- 42 Ação revisional de aluguel, 166
- 43 Contestação de ação de consignação de aluguel com reconvenção pedindo despejo por falta de pagamento, 168
  - 43.1 Contestação, 168
  - 43.2 Reconvenção, 170
- 44 Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito e com prazo de 30 meses, 172
- 45 Contestação de ação de despejo por denúncia vazia fundada em término do contrato firmado por escrito vencido e prorrogado por prazo indeterminado, 174
- 46 Contestação de ação de despejo para uso próprio, 177
- 47 Contestação de ação de despejo por falta de pagamento, 179
- 48 Embargos de declaração em razão de omissão quanto ao valor da caução, 182
- 49 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento sob arrimo de nulidade da r. sentença de primeiro grau, 183
- 50 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento em razão de rejeição da preliminar de inépcia da inicial, 187
- 51 Recurso de apelação em ação de despejo por falta de pagamento arrimada em ilegitimidade passiva da parte e inépcia da petição, requerendo ainda revisão dos honorários (recorrente Curador Especial), 190
- 52 Recurso especial em ação de despejo, 194
- 53 Petição renunciando ao mandato judicial, 198
- 54 Petição requerendo imissão de posse em razão de o inquilino ter abandonado o imóvel locado, 199
- 55 Petição requerendo vista com escopo de preparar resposta, 200
- 56 Procuração *ad judicium* – pessoa jurídica, 201
- 57 Procuração *ad judicium* – pessoa física, 202
- 58 Notificação judicial (ação de notificação), 203
- 59 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), pedindo a desocupação do imóvel, 204

- 60 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando locatário sobre desejo de venda do imóvel (direito de preferência), 205
- 61 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao locatário que o inquilino irá deixar o imóvel locado no prazo de 30 dias, 206
- 62 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao locador sobre sub-rogação em razão de separação fática do casal, 207
- 63 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao fiador sobre a separação fática do casal, 208
- 64 Notificação extrajudicial (entregue via correio, com AR; ou pessoalmente, mediante recibo em cópia), informando ao locador sobre exoneração da fiança, 209
- 65 Substabelecimento de procuração *ad judicium*, 210

*Bibliografia*, 211