

Frederico Abrahão de Oliveira

LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

**Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato
TEORIA E PRÁTICA**



**PAIXÃO
EDITORES**

Porto Alegre, 2015

Copyright © 2015 by Paixão Editores

1ª Edição:
Agosto de 2015

Capa:
André Benício

Editoração Eletrônica:
Paixão Editores

O48l Oliveira, Frederico Abrahão de
Locações de imóveis urbanos: Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato
– teoria e prática. Frederico Abrahão de Oliveira. Porto Alegre: Paixão,
2015.

139 p. ; 16x23 cm.

ISBN 978-85-60392-35-3

1. Direito. 2. Direito imobiliário. 3. Locação de imóveis. 4. Lei do
Inquilinato. 5. Locação de imóveis urbanos. I. Título.

CDU 347.453

(Bibliotecário responsável: Leandro Lima – CRB 10/1273)

Todos os direitos reservados. É expressamente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem prévia autorização do editor. (Lei 9.610, de 19.02.98 – DOU 20.02.98)

Impresso no Brasil
Printed in Brazil

PAIXÃO EDITORES LTDA.
Diretora: Ana Maria C. Paixão

Alameda Coelho Neto, 20 / 303
91340-340 – Porto Alegre/RS – BRASIL
paixaoeditores@paixaoeditores.com
www.paixaoeditores.com

Sumário

I – INTRODUÇÃO / 9

II – O CONTRATO DE LOCAÇÃO / 11

III – ELEMENTOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO / 13

PARTES / 13

Capacidade para Contratar / 13

– Pessoa Física / 13

– Pessoa Jurídica / 14

– Hospitais, Similares e Estabelecimentos de Ensino / 14

– Espólio, Fideicomisso e Usufruto / 16

– Cedentes e Cessionários / 16

FORMA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO / 16

OBJETO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO / 17

Valor do Aluguel e Forma de Pagamento / 17

Reajustes no Valor do Aluguel / 18

Prazo da Locação / 19

– Imóvel Residencial / 19

– Imóvel Comercial / 21

NULIDADES CONTRATUAIS / 24

GARANTIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO / 25

Caução / 25

Fiança / 26

Seguro de Fiança Locatícia / 29

– Alguns dos Termos Mais Utilizados nos Contratos de Seguro de Fiança Locatícia / 31

DEVERES E DIREITOS DAS PARTES / 32

Deveres do Locador / 33

Penalidades Contravencionais Aplicáveis ao Locador e ao Sublocador / 34

Penalidades Criminais Aplicáveis ao Locador e ao Sublocador / 35

Delitos Tipificados no Art. 44 da Lei do Inquilinato / 36

Penalidade Cível Aplicável ao Locador e ao Sublocador / 37

Deveres do Locatário / 38

Direito de Preferência em Caso de Venda de Imóvel Locado / 40

Desistência da Alienação (Venda) do Imóvel para o Locatário / 43

CLÁUSULAS PENAIS CONTRATUAIS / 43

Multas e Indenizações por Perdas e Danos Patrimoniais e Extrapatrimoniais / 43

Multas Aplicáveis Consoante à Legislação / 44

– Código Civil / 44

– Lei do Inquilinato / 45

Multas Convencionadas pelas Partes / 46

As Indenizações Aplicáveis Consoante à Legislação / 46

– Código Civil / 46

– Lei do Inquilinato / 48

As Perdas e Danos Aplicáveis Consoante à Legislação / 50

– Código Civil / 50

– Lei do Inquilinato / 50

LOCAÇÕES AJUSTADAS POR ESCRITO COM PRAZO IGUAL OU SUPERIOR A TRINTA MESES / 51

LOCAÇÕES CONTRATADAS POR ESCRITO OU VERBALMENTE COM PRAZO INFERIOR A 30 MESES, PRORROGADAS AUTOMATICAMENTE / 54

LOCAÇÃO PARA TEMPORADA / 57

LOCAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM / 58

LOCAÇÃO DE VAGAS DE GARAGENS A TERCEIROS NÃO CONDÔMINOS / 60

LOCAÇÃO EM DECORRÊNCIA DE CONTRATO DE TRABALHO / 60

Quando o Locatário É Empregado e Aluga de Terceiros o Imóvel Residencial / 60

Quando o Locatário É Empregado e Aluga do seu Empregador o Imóvel Residencial / 61

Quando o Locatário É o Empregador e Aluga o Imóvel de Terceiros, para Uso do seu Empregado / 62

Quando o Empregador Empresta o Imóvel ao Empregado a Título Gratuito – Comodato / 62

Quando o Empregado Ocupa Bem Público Mediante Autorização de Uso / 63

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL – COMERCIAL / 63

Concessão de Liminar em Ação de Despejo / 65

Ação Renovatória de Locação Comercial (Lei do Inquilinato, Arts. 51 a 53) / 66

Direito Substantivo / 66

Excludentes ao Direito de Renovar / 67

Direito Adjetivo – Condições da Ação / 68

Petição Inicial e Provas que Devem Instruí-la / 69

Contestação / 70

Novo Prazo para a Locação – Dúvida sobre a Expressão “Por Igual Prazo” / 71

CASUÍSTICA DE LOCAÇÕES – DÚVIDAS FREQUENTES / 72

Alienação do Imóvel Durante a Locação / 72

Se o Contrato Encontra-se em Vigência por Prazo Indeterminado / 74

Se o Contrato Encontra-se em Vigência por Prazo Determinado / 75

Morte do Locador ou do Locatário / 75

Separação ou Divórcio do Locatário / 77

Sublocação, Cessão ou Empréstimo de Imóvel Locado / 77

Rescisão Contratual / 79

– Rescisão a Pedido do Locador / 79

– Denúncia Vazia / 79

Hospitais, Unidades Sanitárias Oficiais, Asilos, Estabelecimentos de Saúde e de Ensino – Autorizados e Fiscalizados pelo Poder Público / 81

Despejo por Falta de Pagamento / 81

Desocupação a Pedido do Locatário / 83

Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação / 83

Consignação Extrajudicial de Aluguel e Acessórios da Locação – Código de Processo Civil / 83

Consignação Judicial de Aluguel e Acessórios da Locação – Lei do Inquilinato / 84

Reconvenção – Arts. 315 a 318 do Código de Processo Civil / 86

Ação de Consignação do Imóvel Desocupado Pelo Locatário – Entrega das Chaves em Juízo / 86

Valor da Causa nas Ações Atinentes à Locação de Imóveis / 86

Particularidades Atribuídas pelo Art. 58 da Lei do Inquilinato, aos Procedimentos das Ações de Despejo, Consignação em Pagamento de Aluguel e Acessórios da Locação, Revisionais de Aluguel e Renovatórias de Locação / 87

O Art. 67 da Lei do Inquilinato e os Arts. 890 a 900 do Código de Processo Civil / 87

IV – MODELOS DE CONTRATOS, NOTIFICAÇÕES E PETIÇÕES / 89

CONTRATOS DE LOCAÇÃO / 89

Contrato de Locação Residencial com Prazo Inferior a Trinta Meses (Art. 47 da Lei do Inquilinato) / 89

Contrato de Locação Residencial com Prazo Superior a Trinta Meses (Art. 46 da Lei do Inquilinato) / 94

Contrato de Locação Residencial por Temporada (Art. 48 da Lei do Inquilinato) / 99

Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial – Comercial / 100

NOTIFICAÇÕES – JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS / 102

Notificação / 102

Notificação Extrajudicial / 102

Modelo – Notificação Extrajudicial – Direito de Preferência / 102

Notificação Judicial / 103

Interpelação Judicial / 103

Protesto Judicial / 104

Procedimento Judicial de Notificações, Protestos e Interpelações / 104

– Requisitos para Propositura / 104

– Legitimidade / 105

– Juízo Competente / 105

Modelo – Notificação Judicial – Petição Inicial / 106

PETIÇÕES JUDICIAIS / 107

Modelo – Ação de Despejo por Falta de Pagamento, Cumulada com Cobrança de Aluguéis – Petição Inicial / 107

Fique Atento ao Valor da Causa nas Ações que Cobram “Parcelas Vincendas” / 108

Modelo – Ação de Despejo – Denúncia Vazia / 109

Modelo – Ação de Despejo – Denúncia Motivada (Denúncia Cheia) / 110

Modelo – Ação de Despejo de Imóvel Não Residencial – Comercial / 111

Ação Revisional de Contrato de Locação Comercial / 113

Ação Renovatória de Contrato de Locação Comercial / 114

Ação de Consignação de Aluguel e seus Acessórios / 115

V – LEGISLAÇÃO / 117

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 – LEI DO INQUILINATO / 117