

# SUMÁRIO

Apresentação .....	7
Prefácio .....	9

## **Capítulo 1 – Aspectos processuais gerais da Lei de Locações**

– ROGERIO LICASTRO TORRES DE MELLO..... 19

1.1 Tramitação dos processos nas férias e feriados forenses .....	19
1.2 Competência nas ações locatícias.....	24
1.2.1 A competência em razão do território.....	25
1.2.2 A competência definida prioritariamente conforme o foro de eleição .....	27
1.2.3 Subsidiariamente, o foro da situação da coisa .....	29
1.2.4 A regra do foro da situação do bem locado não se aplica a hipóteses de execução ou cobrança de aluguéis .....	30
1.3 O valor da causa nas ações locatícias .....	32
1.4 A citação, a intimação e a notificação nas ações de locação...	35
1.4.1 Sobre as comunicações processuais postais: a polêmica acerca do aviso de recebimento .....	37
1.4.2 A prática de atos processuais por fax: posterior regramento pela Lei 9.800/1999.....	40
1.5 O efeito devolutivo: conceito .....	41
1.5.1 O exclusivo efeito devolutivo da apelação como regra nas ações locatícias .....	43

## **Capítulo 2 – As ações de despejo – ROGERIO LICASTRO TORRES**

DE MELLO..... 47

2.1 Liminares em ação de despejo .....	50
2.1.1 As situações legalmente previstas para a concessão de liminares de despejo .....	52
2.1.2 A condição geral: a caução .....	52
2.1.3 Dispensa de caução: possibilidade excepcional .....	55

2.1.4	O tempo para desocupação decretada liminarmente: 15 dias .....	56
2.1.5	Primeira hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, I, da Lei de Locações): descumprimento do mútuo acordo de desocupação.....	57
2.1.6	Segunda hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, II, da Lei de Locações): extinção do contrato de trabalho .....	59
2.1.7	Terceira hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, III, da Lei de Locações): término do prazo de locação para temporada .....	60
2.1.8	Quarta hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, IV, da Lei de Locações): falecimento do inquilino sem deixar sucessor legítimo para a locação .....	61
2.1.9	Quinta hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, V, da Lei de Locações): permanência do sublo- catário no imóvel, uma vez extinto contrato com o locatário .....	63
2.1.10	Sexta hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, VI, da Lei de Locações): necessidade de reparações urgentes no imóvel locado .....	63
2.1.11	Sétima hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, VII, da Lei de Locações): não apresentação de nova garantia.....	64
2.1.12	Oitava hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, VIII, da Lei de Locações): extinção do prazo de locação não residencial e intenção de retomada .....	65
2.1.13	Nona hipótese legal de liminar de despejo (art. 59, § 1.º, IX, da Lei de Locações): falta de pagamento em contrato de locação desprovido de garantia.....	66
2.1.14	Além das liminares de despejo especificamente previstas na Lei 8.245/1991, seriam admissíveis liminares em ações de despejo a título de antecipação de tutela?....	66
2.1.15	Tutela antecipada: generalidades .....	67
2.1.16	As tutelas antecipadas nas ações de despejo .....	71
2.1.17	Haveria o óbice da irreversibilidade? .....	74

---

2.1.18 Hipótese especial de concessão de tutelas antecipadas: tutelas de evidência, não necessariamente atreladas ao risco. Abuso do direito de defesa, manifesto propósito protelatório e incontrovérsia.....	77
2.2 A necessidade de cientificação do sublocatário, uma vez proposta ação de despejo em face do locatário. Necessidade, também, de cientificação do fiador.....	78
2.3 O § 3.º inserido no art. 59 da Lei de Locações pela Lei 12.112/2009.....	80
2.4 Art. 60 da Lei 8.245/1991: ações de despejo fundadas na necessidade de obras no imóvel locado.....	81
2.5 Art. 61 da Lei 8.245/1991: concordância do locatário com a desocupação .....	83
2.6 Art. 62 da Lei 8.245/1991: as ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguéis e acessórios da locação.....	84
2.6.1 Aspectos gerais da ação de despejo por falta de pagamento.....	84
2.6.2 A mudança da redação do <i>caput</i> do art. 62 da Lei 8.245/1991.....	85
2.6.3 A possibilidade de cumulação do pedido de despejo por falta de pagamento com a cobrança dos aluguéis e acessórios da locação .....	86
2.6.4 A inclusão do fiador no polo passivo da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação .....	87
2.6.5 Documento obrigatório da petição inicial da ação de despejo por falta de pagamento: a memória de cálculo do débito discriminada.....	90
2.6.6 A questão do interesse de agir para cumulação de despejo com cobrança quando a avença locatícia se der por escrito. Não seria o caso de ação de execução por quantia certa relativamente aos aluguéis e aos encargos em atraso?.....	91
2.6.7 Concomitância da ação de despejo cumulada com cobrança e da ação executiva de aluguéis e encargos: é possível?.....	93

2.6.8	Art. 62, II, da Lei 8.245/1991: a chamada “purgação da mora” .....	95
2.6.9	Art. 62, III, da Lei 8.245/1991.....	97
2.6.10	Art. 62, IV, da Lei 8.245/1991 .....	98
2.6.11	Art. 62, VI, da Lei 8.245/1991: em caso de pedidos cumulados de despejo e de cobrança, a execução dos aluguéis e encargos não está condicionada à desocupação do imóvel.....	98
2.6.12	Art. 62, parágrafo único: a impossibilidade de emenda da mora se o locatário já houver tentado fazê-lo nos 24 meses anteriores .....	99
2.6.13	Art. 63 da Lei 8.245/1991: o julgamento de procedência da ação e a determinação de desocupação do bem locado.....	100
2.6.14	O art. 64 da Lei 8.245/1991: exigência de caução para a efetivação do despejo coativo.....	102
2.6.15	O art. 65 da Lei 8.245/1991.....	104
2.6.16	O art. 66 da Lei 8.245/1991.....	104
<b>Capítulo 3 – Ação de consignação em pagamento de aluguéis e acessórios – CLÁUDIO CINTRA ZARIF.....</b>		107
3.1	Possibilidade de consignação de chaves.....	109
3.2	Procedimento da ação consignatória de aluguéis e acessórios.....	116
3.2.1	Procedimento da consignação extrajudicial.....	119
3.2.2	Procedimento da consignação judicial .....	120
3.3	Fixação do termo final do prazo para depósito das prestações na mesma relação processual.....	129
<b>Capítulo 4 – Ação revisional de aluguel – CLÁUDIO CINTRA ZARIF.....</b>		133
4.1	Natureza jurídica da ação revisional.....	137
4.2	A questão do triênio previsto no art. 19.....	139
4.3	Possibilidade de manejo da ação revisional durante o prazo para desocupação do imóvel.....	142
4.4	Procedimento da ação revisional .....	145
4.5	Fixação de aluguel provisório.....	147

4.6	Defesa do réu .....	152
4.7	Perícia para a fixação do novo valor locativo.....	154
4.8	Fixação do novo aluguel por sentença .....	154
4.9	Possibilidade de desocupação do imóvel .....	159
4.10	Sucumbência na ação revisional .....	159
4.11	Da responsabilização do fiador pelo valor fixado na revisional de aluguel .....	160

## **Capítulo 5 – Ação renovatória – LUÍS EDUARDO SIMARDI**

	FERNANDES.....	163
5.1	Nota introdutória .....	163
5.2	A Lei de Luvas.....	164
5.3	Objetivo da renovatória .....	165
5.4	As luvas .....	167
5.5	O fundo de comércio .....	168
5.6	Locações alcançadas .....	170
5.7	Requisitos para a renovatória .....	170
5.7.1	Contrato escrito e por prazo determinado.....	171
5.7.2	Prazo mínimo de cinco anos .....	171
5.7.2.1	Prazo ininterrupto .....	172
5.7.2.2	Contrato inicial por prazo pouco inferior a cinco anos .....	176
5.7.3	Exploração do mesmo ramo por três anos .....	179
5.7.3.1	Prova dessa circunstância .....	182
5.8	Legitimidade ativa na renovatória.....	183
5.8.1	Locatário .....	183
5.8.2	Sublocatário.....	184
5.8.3	Cessionário.....	186
5.8.3.1	Cessão da locação e autorização do locador .....	187
5.8.4	Sucessor.....	189
5.8.5	Sociedade .....	190
5.8.6	Sócio sobrevivente .....	193
5.8.7	Indústria e sociedade civil com fim lucrativo .....	193
5.9	Legitimidade passiva.....	195
5.9.1	Locador .....	195

5.9.2	Sublocador.....	195
5.9.2.1	Cessão da locação pelo locatário .....	196
5.9.3	Sucessores .....	197
5.10	Prazo para a propositura da ação.....	197
5.10.1	Prazo decadencial.....	198
5.11	Exceção de retomada .....	201
5.11.1	Obras determinadas pelo Poder Público .....	202
5.11.2	Modificação que aumente o valor do negócio ou da propriedade .....	203
5.11.3	Retomada do imóvel para uso próprio .....	205
5.11.3.1	Retomada para uso residencial .....	207
5.11.4	Retomada do imóvel para transferência do fundo de comércio .....	208
5.11.5	Vedação à exploração do mesmo ramo de atividade..	210
5.11.6	Espaço em <i>shopping center</i> – outra exceção.....	212
5.12	Petição inicial da ação renovatória .....	213
5.12.1	Valor da causa .....	215
5.12.2	Manifestação sobre a realização da audiência de conciliação ou mediação .....	217
5.12.3	Prova do preenchimento dos requisitos do art. 51, I, II e III .....	218
5.12.4	Prova do exato cumprimento do contrato em curso.	218
5.12.4.1	A emenda da mora em ação de despejo .....	221
5.12.5	Prova da quitação dos impostos e taxas .....	225
5.12.6	Indicação clara e precisa das condições oferecidas .....	226
5.12.7	Fiador.....	228
5.12.8	Prova da cessão ou da sucessão .....	229
5.12.9	Desnecessidade de o contrato de locação estar registrado.....	230
5.13	Contestação .....	231
5.13.1	Ausência de contestação – revelia .....	232
5.13.2	Ação dúplice.....	234
5.13.3	Matéria de defesa .....	235
5.13.3.1	Não preenchimento dos requisitos legais ....	235
5.13.3.2	Proposta de aluguel inferior ao real .....	236

---

5.13.3.2.1 Proposta das partes e limites da fixação.....	237
5.13.3.3 Melhor proposta de terceiro .....	240
5.13.3.4 Exceção de retomada .....	242
5.14 Instrução probatória.....	243
5.15 Benfeitorias .....	244
5.15.1 Benfeitorias e cálculo do novo aluguel .....	246
5.16 Aluguel provisório .....	248
5.17 Alteração de periodicidade e indexador.....	252
5.18 Sentença .....	252
5.18.1 Extinção sem julgamento de mérito .....	253
5.18.2 Renovação – procedência .....	254
5.18.2.1 Novo período – prazo.....	254
5.18.3 Não renovação – improcedência .....	257
5.18.3.1 Desocupação em 30 dias, se o locador pedir	258
5.18.4 Condenação em honorários advocatícios.....	260
5.19 Execução das diferenças .....	263
5.20 Indenização ao locatário.....	264
<b>Bibliografia</b> .....	267
<b>Índice alfabético-remissivo</b> .....	271