

Organização
Luiz Antonio Scavone Junior
Tatiana Bonatti Peres

LEI DO INQUILINATO

Comentada artigo por artigo
Visão atual na doutrina e jurisprudência

3^a
edição revista,
atualizada
e ampliada

Lei 8.245/1991

Inclui **MATERIAL
SUPLEMENTAR**

Locação e pandemia:
Aplicação da Lei 14.010/2020



Prefácio

José Manoel de Arruda Alvim Netto



LEI DO INQUILINATO

Comentada artigo por artigo

Visão atual na doutrina e jurisprudência



O GEN | Grupo Editorial Nacional – maior plataforma editorial brasileira no segmento científico, técnico e profissional – publica conteúdos nas áreas de concursos, ciências jurídicas, humanas, exatas, da saúde e sociais aplicadas, além de prover serviços direcionados à educação continuada.

As editoras que integram o GEN, das mais respeitadas no mercado editorial, construíram catálogos inigualáveis, com obras decisivas para a formação acadêmica e o aperfeiçoamento de várias gerações de profissionais e estudantes, tendo se tornado sinônimo de qualidade e seriedade.

A missão do GEN e dos núcleos de conteúdo que o compõem é prover a melhor informação científica e distribuí-la de maneira flexível e conveniente, a preços justos, gerando benefícios e servindo a autores, docentes, livreiros, funcionários, colaboradores e acionistas.

Nosso comportamento ético incondicional e nossa responsabilidade social e ambiental são reforçados pela natureza educacional de nossa atividade e dão sustentabilidade ao crescimento contínuo e à rentabilidade do grupo.

Organização

Luiz Antonio Scavone Junior
Tatiana Bonatti Peres

LEI DO INQUILINATO

Comentada artigo por artigo
Visão atual na doutrina e jurisprudência

3^a
edição revista,
atualizada
e ampliada

Lei 8.245/1991



■ 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: 28.08.2020

■ 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 © 2021 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.**

L534

Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência / organização Luiz Antonio Scavone Junior, Tatiana Bonatti Peres. – 3. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021.

Inclui bibliografia

ISBN 978-85-309-9111-1

1. Brasil. [Lei do inquilinato (1991)]. 2. Locação de imóveis – Brasil. I. Scavone Junior, Luiz Antonio. II. Peres, Tatiana Bonatti.

20-63878

CDU: 347.453(81)

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

abdr
ASSOCIAÇÃO
DE BIBLIOTECÁRIOS
DE BRASILEIRAS
Respeite o direito autoral

“Construções

O espaço da moradia é obtido através de regulamento.

A casa é feita à base de pedras.

O lar é formado pela educação.

A subsistência é mantida com trabalho.

A família é sustentada nos alicerces do respeito.

*A vida feliz é construída na consciência tranquila com a
bênção do amor.”*

Emmanuel

SOBRE OS AUTORES

Organizadores e coautores

LUIZ ANTONIO SCAVONE JUNIOR

Doutor e Mestre em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Professor dos cursos de graduação em Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie em São Paulo. Professor titular do curso e do mestrado em Direito da Escola Paulista de Direito – EPD. Coordenador e professor do curso de pós-graduação em Direito Imobiliário da Escola Paulista de Direito – EPD. Advogado militante e administrador de empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Autor, coautor e coordenador de diversas obras jurídicas.

TATIANA BONATTI PERES

Doutora e Mestre em Direito Civil pela PUC-SP. Graduada pela PUC-SP. Advogada em São Paulo. Autora de obras e diversos artigos jurídicos na área de Direito Civil.

Demais coautores

ADRIANA MARCHESINI DOS REIS

MBA em Direito do Seguro e Resseguro da Escola Superior Nacional de Seguros (ESNS), da Fundação Nacional de Seguro (Funenseg). Especialista em regulação de sinistros complexos de seguro garantia. Especialista em negociações internacionais e em economia política internacional. Graduada em Relações Internacionais e em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Membro efetivo da Comissão de Direito Securitário da OAB-SP no triênio 2016/2018. Autora de diversos textos e artigos. Advogada atuante na área consultiva de grandes riscos.

ALESSANDRO SCHIRRMEISTER SEGALLA

Mestre em Direito Civil pela USP. Especialista em Direito do Consumidor pela PUC-SP. Pós-graduado em Processo Civil pela PUC-SP. Professor dos cursos de graduação em Direito da UNIFMU, da USJT e da Escola Paulista de Direito – EPD.

Professor convidado do Curso Êxito (São José dos Campos-SP), da Escola Superior da Advocacia – ESA (OAB-SP) e da Associação dos Advogados de São Paulo (AASP). Palestrante permanente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI-SP). Advogado e consultor jurídico em São Paulo. Autor de obras e artigos jurídicos.

BEATRIZ VILLAÇA AVOGLIO DE SOUZA MARCOMINI

Graduada pela Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Pós-graduada em Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Advogada em São Paulo.

CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA

Graduado pela Faculdade de Direito da Universidade Mackenzie de São Paulo, em 1998. Especialista em Direito Privado e Direito Processual Civil pela Escola Estadual Paulista da Magistratura. Advogado. Colaborador da Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira – Enfam. Integrante da Comissão Permanente de Estudos de Direito Imobiliário, do Instituto dos Advogados de São Paulo – IASP. Colaborador no caderno de imóveis do jornal *O Estado de São Paulo* e do *Diário das Leis Imobiliárias – Boletim do Direito Imobiliário*.

CAMILA ALVES REZENDE

Graduada pela Universidade de Uberaba/MG. Pós-graduada em Direito Imobiliário pela FMU. Advogada em Uberaba/MG.

CARLA WAINER CHALRÉO LGOW

Mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Professora de Direito Civil de cursos de pós-graduação *lato sensu* no Rio de Janeiro. Autora de obras jurídicas. Advogada.

CHRISTIANE MACARRON FRASCINO

Mestra em Direito Civil pela PUC-SP. Graduada pela PUC-SP. Advogada em São Paulo. Coautora de obras jurídicas. Professora de Direito Civil na Universidade de Mogi das Cruzes – SP, de 2011 a 2013.

DANIEL WILLIAN GRANADO

Doutor, Mestre e Especialista em Direito Processual Civil pela PUC-SP. Graduado pela PUC-SP. Professor da pós-graduação *lato sensu* da PUC-SP e das Faculdades Damásio. Professor de Direito Processual Civil da FMU – Faculdades Metropolitanas Unidas. Membro do Conselho Editorial da *Revista Forense*. Membro da

Comissão Permanente de Estudos de Processo Constitucional do IASP. Coordenador Editorial e Membro Fundador da Academia de Pesquisas e Estudos Jurídicos – APEJUR. Advogado.

EDUARDO ARANHA ALVES FERREIRA

Doutorando em Direito Processual Civil pela PUC-SP. Mestre em Direito pela PUC-SP. Graduado em Direito pela PUC-Campinas. Professor do curso de bacharelado em Direito da Unita Faculdade (Campinas/SP). Membro do Conselho Editorial da *Revista Forense*. Advogado.

EDUARDO SANTOS BEZERRA

Mestre em Direito Comercial pela PUC-SP. Especialista em Direito Comercial pelo Mackenzie-SP. Advogado em São Paulo. Coautor de obras jurídicas. Ex-Secretário-geral da Comissão de Direito Empresarial da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo (2010/2011).

EVERALDO AUGUSTO CAMBLER

Doutor, Mestre e Graduado em Direito pela PUC-SP. Advogado, consultor jurídico e parecerista em São Paulo. Professor-assistente Doutor em Direito Civil da PUC-SP. Coordenador do curso de especialização em Direito Imobiliário do Cogea da PUC-SP. Professor titular do programa de pós-graduação *stricto sensu* (mestrado e doutorado) da Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo – FADISP. Presidente da Comissão Permanente de Estudos de Direito Imobiliário, do Instituto dos Advogados de São Paulo – IASP. Membro do corpo editorial de diversas revistas jurídicas. Árbitro da Câmara de Mediação e Arbitragem da Sociedade Rural Brasileira. Autor de diversos artigos e livros jurídicos.

FRANKLIN GOMES FILHO

Advogado. LL.M. (Master of Laws) em Corporate Law na New York University – NYU. Especialista em Direito dos Contratos pelo Instituto de Ensino e Pesquisa – Insuper. Graduado pela Universidade Salvador.

FREDERICO FAVACHO

Advogado e árbitro. Mestre em Filosofia do Direito pela USP. MBA pela FGV/SP. Pós-graduado em Direito Processual Civil pela PUC-SP e em Direito Internacional pela Guildhall University. LL.M. em International Commercial Practice pela Lazarsky University e LL.M. em Direito Marítimo e Portuário pela Maritime Law Academy. FCI Arb. Membro do Comitê Brasileiro de Arbitragem – CBAR, do Instituto Brasileiro de Estudo do Direito de Energia – IBDE e do Center for International Law Study – CILS.

GABRIEL SEIJO LEAL DE FIGUEIREDO

Doutor e Mestre em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Graduado pela Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia. Professor da Faculdade Baiana de Direito. Membro do Instituto dos Advogados de São Paulo, do Instituto dos Advogados da Bahia, do Instituto de Direito Privado e do Institute for Transnational Arbitration. Advogado em São Paulo e Salvador.

GISELA SAMPAIO DA CRUZ GUEDES

Professora adjunta do Departamento de Direito Civil da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Doutora e Mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Professora de Direito Civil dos cursos de pós-graduação do CEPED/UERJ, da Fundação Getúlio Vargas e da PUC-Rio. Professora da Escola de Magistratura do Rio de Janeiro – EMERJ. Advogada, parecerista e árbitra.

JOÃO LUÍS ZARATIN LOTUFO

Mestre em Direito Civil pela PUC-SP. Pós-graduado em Direito Civil Italiano e Europeu pela Scuola di Specializzazione in Diritto Civile dell'Università di Camerino. Membro da Comissão dos Novos Advogados do IASP. Bacharel em Direito pela PUC-SP. Advogado em São Paulo.

LEONARD ZIESEMER SCHMITZ

Doutor e Mestre em Direito Processual Civil pela PUC-SP. Pesquisador convidado da Harvard Law School/EUA (2018). Pesquisador em política judiciária na George Washington University – GWU/EUA (2007) e em filosofia política na Università Degli Studi di Padova – UNIPD/Itália (2009). Advogado.

LUIZ ALEXANDRE CYRILLO PINHEIRO MACHADO COGAN

Mestre em Processo Penal pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP. Promotor de Justiça do Estado do Ceará. Membro do Conselho Editorial da *Revista da Escola Superior do Ministério Público do Estado do Ceará*. Professor convidado do curso de pós-graduação *lato sensu* em Direito Penal e Processo Penal da PUC-SP (Cogeae).

MARCELO CHIAVASSA DE MELLO PAULA LIMA

Doutor em Direito Civil pela Universidade de São Paulo (USP). Mestre em Direito Civil pela PUC-SP. Pós-graduando em Direito Civil Italiano e Europeu pela Scuola di Specializzazione dell'Università degli Studi di Camerino. Especialista em Direito Contratual pela PUC-SP. Professor de Direito Civil, Direito Digital e Direito da

Inovação da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Autor de artigos jurídicos nas áreas de Direito Civil, Direito Digital, Direito Processual Civil e Direito do Consumidor. Advogado com atuação na área cível e na regulação de novas tecnologias.

MARCELO TERRA

Advogado. Sócio de Duarte Garcia, Serra Netto e Terra – Sociedade de Advogados. Graduado pela Faculdade de Direito da USP. Membro do Conselho Jurídico do Secovi-SP. Cofundador do curso de pós-graduação em Negócios Imobiliários do Secovi-SP. Idealizador do curso de especialização em Direito Imobiliário Empresarial, organizado pela Universidade Secovi-SP. Vencedor do “Prêmio Master Imobiliário”, concedido pela FIABCI-Brasil, na categoria “Consultoria Jurídica”. Conselheiro Nato do Secovi-SP em reconhecimento dos relevantes serviços prestados à Indústria Imobiliária. Reconhecido na área de Direito Imobiliário pelos guias internacionais Chambers Latin America, na categoria “Star Individuals” (2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020), pelo The Legal 500 (2012, 2014, 2015, 2017, 2018 e 2019), pelo Who’s Who Legal: Brazil (2010, 2012, 2013, 2014, 2018 e 2019), pelo Leaders League Brasil, na categoria Leading Lawyer, (2019 e 2020) e pelo Best Lawyers (2019). De acordo com a última edição do guia Chambers Latin America 2019, Marcelo Terra (Star individuals) continua sendo recomendado com unanimidade “como a maior referência no mercado”. Indicado, por diversos anos consecutivos, como advogado mais admirado pelo guia Análise Advocacia 500 recomendado nas especialidades Imobiliário e Ambiental, com reconhecida atuação nos setores de agricultura e pecuária, alimentos, bebidas e fumo, bancos, construção e engenharia, financeiro, hotelaria e turismo, imobiliário, produtos de consumo, química e petroquímica e saúde (2018 e 2019).

MARCIO LAMONICA BOVINO

Doutor junto ao programa de pós-graduação *stricto sensu* em Direito da PUC-SP. Mestre em Direitos Difusos e Coletivos pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (2010). Especialista em Direito Civil (UNIFMU/1997) e em Direito Processual Civil (Cogeae/PUC-SP/2003). Graduado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (1993). Autor e coautor de obras jurídicas.

MARCOS LOPES PRADO

Possui graduação em Direito pela USP (2000) e especialização em Direito Contratual pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – Cogeae (2003), em Direito Urbanístico pela SBDP (2002) e em Direito Notarial e Registral Imobiliário pelo IRIB (em 2005). Foi professor da Saint Paul Escola de Negócios, examinador de banca de mestrado profissional na FGV-SP, palestrante e coautor de diversas obras e temas de Direito Imobiliário. Membro da MDDI, Ibradim, IBDIC, Ad

Anotare, GRI Real Estate Club e Smartus. Foi membro da Comissão de Direito Notarial e Registral da OAB-SP (2015/2018). Advogado em São Paulo/SP e sócio da área imobiliária do escritório Cescon, Barrieu, Flesch e Barreto Advogados. Recomendado pelas publicações internacionais *Chambers and Partners, Legal 500, Leaders League, Latin Lawyers* e *Análise Advocacia 500*.

MARESKA TIVERON SALGE DE AZEVEDO

Pós-graduada em Direito Societário pela Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getulio Vargas (FGV – GVLaw). Graduada pela PUC-SP. Coautora de obras jurídicas e autora de artigos jurídicos na área de Direito Empresarial publicados nos principais meios de comunicação especializados. Membro efetiva do IASP. Advogada. Vice-Presidente de Departamento Jurídico e *Compliance*.

MARIANA BITTAR MOURA MATTOS RODRIGUES CAVARIANI

Graduada pela Faculdade de Direito de Franca. Advogada em São Paulo. Pós-graduada em Direito Imobiliário pela Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo (FADISP-SP). Especialista em Negócios Imobiliários pela Faculdade Getulio Vargas de São Paulo (FGV-SP).

RENATO PINHEIRO JABUR

Graduado em Direito pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco – USP. Especialista em Administração de Empresas pela Fundação Getulio Vargas. Professor em cursos de pós-graduação em Direito em São Paulo/SP. Advogado em São Paulo/SP. Integrante do Tribunal de Ética e Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil, seção de São Paulo. Ex-conselheiro titular do Conselho de Tributos e Multas – CTM, do Município de São Bernardo do Campo (2010-2015). Coautor de obras e de diversos artigos jurídicos. Diretor Cultural do Instituto de Direito Societário Aplicado – IDSA para o biênio 2019-2020.

RENNAN FARIA KRÜGER THAMAY

Pós-doutor pela Universidade de Lisboa. Doutor em Direito pela PUC-RS e pela Università degli Studi di Pavia. Mestre em Direito pela Unisinos e pela PUC-Minas. Especialista em Direito pela UFRGS. Professor do programa de graduação e pós-graduação (doutorado, mestrado e especialização) da FADISP. Ex-professor-assistente (visitante) do programa de graduação da USP. Ex-professor do programa de graduação e pós-graduação (*lato sensu*) da PUC-RS. Membro do International Association of Procedural Law (IAPL), do Instituto Iberoamericano de Derecho Procesal (IIDP), do Instituto Brasileiro de Direito Processual (IBDP), do Instituto dos Advogados de São Paulo (IASP), da Academia Brasileira de Direito Processual Civil (ABDPC) e do Centro Brasileiro de Estudos e Pesquisas Judiciais (CEBEPEJ).

Membro do Grupo de Processo Constitucional do IASP. Membro do corpo editorial de diversas revistas nacionais e internacionais. Advogado, consultor jurídico e parecerista.

SABRINA BERARDOCCO

Especialista em Direito Imobiliário e Direito Tributário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Especialista em Direito Empresarial pela Escola Paulista da Magistratura – SP. Professora de Direito Imobiliário no curso de pós-graduação da PUC/SP – Cogear. Advogada. Mestre em Direito Processual Civil pela PUC-SP.

TATIANA ANTUNES VALENTE RODRIGUES

Graduada pela Faculdade de Direito do Largo de São Francisco – USP. Advogada especialista em Família e Sucessões, Planejamento Sucessório e Patrimonial em São Paulo. Coautora de obras jurídicas.

SUMÁRIO

LEI 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 – LEI DO INQUILINATO

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	1
<i>Seção I – Da locação em geral.....</i>	1
Art. 1º – Tatiana Bonatti Peres	1
Art. 2º – Everaldo Augusto Cambler.....	6
Arts. 3º e 4º – Christiane Macarron Frascino	11
Art. 5º – Marcio Lamonica Bovino	18
Arts. 6º e 7º – Christiane Macarron Frascino	21
Art. 8º – Gabriel Seijo Leal de Figueiredo.....	27
Art. 9º – Christiane Macarron Frascino.....	43
Arts. 10 a 12 – Everaldo Augusto Cambler.....	49
Art. 13 – Mareska Tiveron Salge de Azevedo	55
<i>Seção II – Das sublocações.....</i>	65
Arts. 14 a 16 – Tatiana Bonatti Peres e Camila Alves Rezende	65
<i>Seção III – Do aluguel</i>	74
Arts. 17 a 21 – Marcelo Chiavassa de Mello Paula Lima	74
<i>Seção IV – Dos deveres do locador e do locatário.....</i>	95
Art. 22 – Tatiana Bonatti Peres e Franklin Gomes Filho	95

Art. 23 – Tatiana Bonatti Peres	117
Art. 24 – Tatiana Antunes Valente Rodrigues	153
Art. 25 – Renato Pinheiro Jabur	154
Art. 26 – Tatiana Antunes Valente Rodrigues	154
<i>Seção V – Do direito de preferência</i>	155
Arts. 27 a 34 – Gisela Sampaio da Cruz Guedes e Carla Wainer Chalhó Lgow	155
<i>Seção VI – Das benfeitorias</i>	206
Arts. 35 e 36 – Tatiana Antunes Valente Rodrigues	206
<i>Seção VII – Das garantias locatícias</i>	208
Arts. 37 a 40 – Alessandro Schirrmester Segalla	208
Art. 41 – Adriana Marchesini dos Reis	282
Art. 42 – Alessandro Schirrmester Segalla	295
<i>Seção VIII – Das penalidades criminais e civis</i>	296
Arts. 43 e 44 – Luiz Alexandre Cyrilo Pinheiro Machado Cogan	296
<i>Seção IX – Das nulidades</i>	300
Art. 45 – Eduardo Santos Bezerra	300
CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS	317
<i>Seção I – Da locação residencial</i>	317
Arts. 46 e 47 – Sabrina Berardocco	317
<i>Seção II – Da locação para temporada</i>	342
Arts. 48 a 50 – Marcos Lopes Prado	342
<i>Seção III – Da locação não residencial</i>	378
Arts. 51 e 52 – Luiz Antonio Scavone Junior	378
Art. 53 – Mariana Bittar Moura Mattos Rodrigues Cavariani e Beatriz Villaça Avoglio de Souza Marcomini	409
Art. 54 – Marcelo Terra e Caio Mário Fiorini Barbosa	413
Art. 54-A – Frederico Favacho	423
Arts. 55 a 57 – Mariana Bittar Moura Mattos Rodrigues Cavariani e Beatriz Villaça Avoglio de Souza Marcomini	450

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	459
Art. 58 – Leonard Ziesemer Schmitz e Eduardo Aranha Alves Ferreira	459
CAPÍTULO II – DAS AÇÕES DE DESPEJO	468
Arts. 59 a 66 – Marcio Lamonica Bovino	468
CAPÍTULO III – DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO	484
Art. 67 – Daniel Willian Granado	484
CAPÍTULO IV – DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL	491
Arts. 68 a 70 – João Luís Zaratín Lotufo	491
CAPÍTULO V – DA AÇÃO RENOVATÓRIA	506
Arts. 71 a 75 – Luiz Antonio Scavone Junior	506

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76 – Leonard Ziesemer Schmitz e Eduardo Aranha Alves Ferreira	527
Arts. 77 e 78 – Sabrina Berardocco	529
Art. 79 – Tatiana Bonatti Peres	532
Art. 80 – Marcio Lamonica Bovino	532
Art. 81 – Gisela Sampaio da Cruz Guedes e Carla Wainer Chalhó Lgow	533
Art. 82 – Alessandro Schirrmester Segalla	535
Art. 83 – Renato Pinheiro Jabur	536
Art. 84 – Gabriel Seijo Leal de Figueiredo	537
Art. 85 – Marcelo Chiavassa de Mello Paula Lima	537
Art. 86 – Rennan Faria Krüger Thamay	538
Arts. 87 e 88 – Renato Pinheiro Jabur	543
Art. 89 – Tatiana Bonatti Peres	544
Art. 90 – Daniel Willian Granado	544
BIBLIOGRAFIA	547

Referida regra, em verdade, outorga o prazo de 36 meses para a desocupação do imóvel pelo locatário, caso tenha havido acordo judicial ou amigável quanto ao valor do aluguel um ano antes da entrada em vigor desta lei. Diz-se 36 meses, porque por 24 meses o locador não poderá denunciar a locação e, quando o fizer, terá que conceder 12 meses para a desocupação.

Em verdade, passados mais de 20 anos da vigência da Lei 8.245/1991, tal regra não será mais utilizada, pois se destinava a acordos (judiciais ou amigáveis de revisão do aluguel) celebrados até dezembro de 1990 e que só poderiam ser denunciados após 24 meses da entrada em vigor da lei (dezembro de 1991), portanto, somente a partir de dezembro de 1993, com a concessão de prazo de 12 meses para a desocupação. Todos os acordos nesse sentido firmados após 20.12.1991, não são atingidos pela restrição do parágrafo único.

Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Comentários (Tatiana Bonatti Peres):

O presente artigo não representa inovação ao ordenamento jurídico brasileiro, tendo em termos práticos uma finalidade meramente didática. Isto, pois, conforme o § 2º do art. 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-lei 4.657, de 4 de setembro de 1942), “[a] lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior”.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Comentários (Marcio Lamonica Bovino):

Segundo o inc. III do art. 3º da Lei 9.099/1995, apenas as ações de despejo para uso próprio poderão ser julgadas pelos Juizados Especiais Cíveis, cabendo ao locador optar pelo procedimento ordinário caso entenda por mais conveniente. Se o locador for pessoa jurídica e não estiver enquadrado nos conceitos de microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte, Organização da Sociedade Civil de Interesse Público ou sociedades de crédito ao microempreendedor, não poderão valer-se do procedimento do JEC Cível.¹⁰

¹⁰ Lei 9.099/1995: “Art. 8º (...) § 1º Somente serão admitidas a propor ação perante o Juizado Especial: I – as pessoas físicas capazes, excluídos os cessionários de direito de pessoas jurídicas; II – as pessoas enquadradas como microempreendedores individuais, micro-

Art. 81. O inciso II do art. 167 e o art. 169 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 167.

II –

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.”

“Art. 169.

.....

III – o registro previsto no nº 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no nº 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.”

Comentários (Gisela Sampaio da Cruz Guedes e Carla Wainer Chalréo Lgow):

O artigo em comento tem relação com o direito de preferência atribuído ao locatário, examinado detidamente nos comentários aos arts. 27 a 34, *supra*, para os quais remetemos o leitor.

A Lei 6.015/1973 (“Lei de Registros Públicos”), desde sua entrada em vigor, já previa, em seu art. 167, I, 3), a possibilidade de registrar, no Registro Geral de Imóveis (“RGI”), os contratos de locação com cláusula de vigência, de modo a conferir publicidade à pactuação, para que o locatário pudesse exigir a manutenção do contrato de aluguel mesmo após a alienação do imóvel locado a terceiro.

Silenciava, contudo, a respeito da possibilidade de averbar os contratos de locação, mesmo sem cláusula de vigência, para fins de garantir oponibilidade *erga omnes* ao direito de preferência do locatário. Nas palavras de Sylvio Capanema de Souza, “ficam, agora, os registros de imóveis autorizados a proceder à averbação de contratos de locação mesmo que deles não conste cláusula de vigência ou de respeito, e só para assegurar o caráter real do direito de preferência do locatário”¹¹.

empresas e empresas de pequeno porte na forma da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006; III – as pessoas jurídicas qualificadas como Organização da Sociedade Civil de Interesse Público, nos termos da Lei nº 9.790, de 23 de março de 1999; IV – as sociedades de crédito ao microempreendedor, nos termos do art. 1º da Lei nº 10.194, de 14 de fevereiro de 2001”.

¹¹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 405.

O registro é importante porque, como previsto no já comentado art. 33 da Lei do Inquilinato, o direito à execução específica do direito de preferência diante da alienação indevida do imóvel locado a terceiro depende da averbação do contrato de aluguel junto à matrícula do imóvel pelo menos 30 dias antes da alienação.

Como explicado nos comentários ao art. 33, a publicidade alcançada com a averbação do contrato de locação não eleva o direito de preferência do locatário à categoria dos direitos reais; o que se assegura, com a averbação, são os efeitos reais do direito de preferência: “em ambos os casos [registro do contrato com cláusula de vigência ou averbação para fins do exercício do direito de preferência] objetiva-se, pelo assentamento, a publicidade. Em nenhum deles há direito real: o nível é obrigacional. Todavia, alcançam-se efeitos realiformes, ou eficácia real, por força do ingresso no cadastro e o presumível conhecimento dele derivado”.¹²

Além da possibilidade de averbação do contrato de locação para fins de exercício do direito de preferência, o art. 81 da Lei do Inquilinato incluiu o inc. III ao art. 169 da Lei de Registros Públicos, para permitir expressamente que tal averbação possa ser efetuada mediante apresentação de qualquer uma das vias do contrato, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

A previsão legal foi estabelecida em benefício do locatário, que “poderá proceder à averbação sem depender do locador, que lhe poderia negar a entrega da via do contrato que estivesse em seu poder, ou recusar a autorização”.¹³ Antes da previsão do art. 81, “foram muitos os entraves que os cartórios apresentavam para realizar esses registros, ora exigindo que a via original do contrato fosse apresentada, ora exigindo que todos os proprietários figurassem como locadores”.¹⁴

Louvável, portanto, a inovação legislativa, ao facilitar a averbação do contrato de locação para fins de exercício do direito de preferência. Previsão semelhante, aliás, encontra-se no próprio art. 33 da Lei do Inquilinato, que determina, em seu parágrafo único, que “a averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas”.

Sylvio Capanema de Souza ressalta que poderá haver dificuldades de averbação caso o locador não seja proprietário, e sim mero possuidor do imóvel locado, pois, como visto, a lei exige que o nome do locador coincida ao menos com o nome de um dos proprietários. Diante dessa situação, a seu ver, a questão

¹² SANTOS, Gildo dos. *Locação e despejo*: comentários à Lei 8.245/91. 5. ed. São Paulo: RT, 2004, p. 670.

¹³ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 406.

¹⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato comentada*: doutrina e prática. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2005, p. 372.

poderia ser dirimida pelo juiz, “em processo de dúvida, a ser oferecida pela parte ou pelo Oficial”.¹⁵

Já Gildo dos Santos lembra que a previsão legislativa “tem ainda reflexo direto nos emolumentos a serem pagos à serventia”, pois “o custo da averbação é significativamente menor [que o custo do registro], facilitando economicamente”.¹⁶

No julgamento do Recurso Especial 475.033, o Superior Tribunal de Justiça reiterou os termos do art. 81, ao afirmar que “a averbação no registro de imóveis, de que depende a oponibilidade do contrato de locação ao novo adquirente, tem como requisitos legais a apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador”, e que “possui legitimidade para o registro do contrato de locação (...), sobretudo, o próprio locatário, em cujo interesse dispôs o artigo 81 da Lei do Inquilinato”.¹⁷ No caso concreto, uma das alegações, refutada pelo tribunal, era que o imóvel locado pertencia a mais de um proprietário, e que apenas um deles, no caso o condômino responsável pela administração do imóvel, havia celebrado o contrato de aluguel.

Art. 82. O art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso VII:

“Art. 3º

.....”

VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”

Comentários (Alessandro Schirmeister Segalla):

O artigo sob análise introduziu o inc. VII ao art. 3º da Lei 8.009/1990, conhecida pelo nome de “lei do bem de família”.

Remetemos o leitor aos nossos comentários ao art. 37, II, desta Lei, nos quais já abordamos os precedentes emanados dos Colendos Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça, no sentido de considerar constitucional a penhora do bem de família do fiador.

¹⁵ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 406.

¹⁶ SANTOS, Gildo dos. *Locação e despejo*. 7. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: RT, 2011, p. 670.

¹⁷ STJ, REsp 475.033, 6ª Turma, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, j. 16.12.2003, v.u., DJ 09.12.2004, p. 215.