



(Provisório)

Sumário

PALAVRAS PRÉVIAS

(uma breve introdução ao Manual Prático da Locação e do Despejo):
a busca do equilíbrio e da sensatez na compreensão da locação
de imóveis urbanos (equalizando o sonho da moradia e a lícita
exploração econômica da propriedade privada)..... 19

APRESENTAÇÃO 31

Luiz Mário Moutinho

PREFÁCIO 35

Fredie Didier Jr.

CAPÍTULO 1

LOCAÇÃO E DESPEJO:

aspectos jurídicos relevantes para uma eficiente prática
da locação de imóveis urbanos e das ações de despejo 37

1. Uma prospecção preliminar: o tratamento da locação e do despejo
em uma equilibrada perspectiva constitucional harmonizando o di-
reito à moradia e o direito à propriedade privada..... 38

2.	Roteiro prático para a identificação do campo de aplicação da Lei de Locação de Imóveis Urbanos.....	44
3.	A abrangência da norma especial e as situações contratuais não submetidas à sua disciplina legal	52
3.1.	O alcance da Lei do Inquilinato: locação de imóveis urbanos (para fins residenciais, não residenciais ou mistos) e a não incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor	52
3.2.	Os contratos <i>built to suit</i> e a excepcional e residual incidência da norma especial locatícia.....	60
3.3.	Os imóveis de titularidade das pessoas jurídicas de direito público e das sociedades de economia mista e empresas públicas e a ocupação por terceiros.....	66
3.4.	As vagas autônomas de garagem e a questão da locação de espaços para atividade empresarial de estacionamento de veículos.....	70
3.5.	Os espaços destinados à publicidade	73
3.6.	Os <i>apart hotéis</i> , hotéis-residência e equiparados	75
3.7.	O arrendamento mercantil (<i>leasing</i>) e as suas modalidades	79
4.	Situações contratuais contemporâneas disruptivas e o seu tratamento na prática jurídica: <i>Airbnb</i> , <i>food trucks</i> , <i>coworking</i> , <i>coliving</i> , <i>Unpark</i> e <i>Quinto Andar</i>	81
4.1.	A locação por temporada e a peculiar situação do <i>AirBnb</i>	83
4.2.	Os <i>food trucks</i> e a inexistência de relação locatícia	104
4.3.	O <i>coworking</i> como compartilhamento de espaço para fins profissionais e a não aplicação da Lei de Locações	107
4.4.	O <i>coliving</i> como compartilhamento de espaço para fins pessoais e a não aplicação da Lei de Locações.....	109
4.5.	O <i>Unpark</i> como uma relação consumerista de prestação de serviços de vagas de estacionamento	110
4.6.	A peculiar situação do <i>Quinto Andar</i> e as duas diferentes relações jurídicas decorrentes: locação de imóveis urbanos e consumo	111
5.	A morte de um dos contratantes, a dissolução da relação afetiva e os seus efeitos processuais sobre a ação de despejo	114
5.1.	A morte de um dos contratantes e os efeitos produzidos sobre a locação e sobre a legitimidade processual para a ação de despejo	114

5.2.	A morte de uma das partes durante o procedimento da ação de despejo e a sucessão processual (CPC, art. 110).....	125
5.3.	A sub-rogação legal em favor do cônjuge ou companheiro após a dissolução da relação afetiva e a legitimidade processual adquirida para a ação de despejo	128
5.4.	A pluralidade de sujeitos na locação, a solidariedade determinada por lei e os seus efeitos processuais: litisconsórcio e chamamento ao processo.....	133
6.	O direito de preferência na locação de imóveis urbanos e a ação (ordinária) de preferência na prática.....	140
6.1.	A <i>prática</i> do direito de preferência (prelação) nos contratos de locação de imóveis urbanos: a necessária notificação escrita.....	140
6.2.	A ação indenizatória ajuizada, por opção ou por falta de opção, pelo locatário contra o locador reclamando perdas e danos	147
6.3.	A ação de preferência no caso de venda direta a terceiros com preterição do locatário quando o contrato de locação está registrado no cartório de imóveis	149
6.4.	É possível a retratação da oferta realizada após o exercício da preferência pelo inquilino?	155
7.	A aquisição por um terceiro do bem alugado, quando o locatário não exerceu a preferência, e a legitimidade para a ação de despejo.....	157
8.	A relevância dos prazos contratuais para a ação de despejo: locação por tempo determinado e indeterminado.	166
8.1.	“ <i>Tempo, tempo, tempo, tempo: és um senhor tão bonito</i> ”: a importância dos prazos no contrato de locação de imóveis urbanos.....	166
8.2.	O tempo de duração da locação de imóveis urbanos, a (des) necessidade de autorização do cônjuge e a sua participação obrigatória nas ações de despejo.....	169
8.3.	Os contratos de locação de imóveis urbanos por tempo indeterminado, o cabimento de rescisão (rescisão unilateral) e a ação consignatória das chaves.....	175

8.4.	Os contratos de locação de imóveis urbanos celebrados por escrito por tempo determinado igual ou superior a trinta meses (Lei nº 8.245/91, art. 46).....	179
8.5.	Os contratos de locação de imóveis urbanos celebrados verbalmente ou, celebrados por escrito, por tempo determinado inferior a trinta meses (Lei nº 8.245/91, art. 47).....	186
9.	As diferentes multas contratuais na locação, a redução equitativa e o seu cálculo para a ação de despejo.....	204
9.1.	A importância das multas nos contratos imobiliários.....	204
9.2.	Uma distinção fundamental: a multa penitencial e a cláusula penal nos contratos de locação (a natureza da multa do art. 4º da Lei do Inquilinato e a sua cumulabilidade com outras multas de natureza diversa)	207
9.3.	As diferentes cláusulas penais (moratória e compensatória) na locação de imóveis urbanos e a (im)possibilidade de cumulação com danos emergentes, lucros cessantes e danos morais.....	213
9.4.	A (in)validade da previsão contratual de cláusula penal somente em favor de uma das partes	223
9.5.	A elevada estipulação contratual das cláusulas penais e da multa penitencial, a possibilidade de controle e de redução equitativa pelo Poder Judiciário (CC, art. 413)	226
9.6.	A cumulação de multa moratória e o abono pontualidade na locação de imóveis urbanos	231
9.7.	A cumulação dos pedidos de despejo e de cobrança de verbas acessórias (inclusive as multas contratual e penitencial) e a via processual idônea	233
10.	As locações coletivas multifamiliares, as condições para o despejo e o peculiar cabimento de ação de consignação em pagamento	239

CAPÍTULO 2

TEORIA GERAL DA AÇÃO DE DESPEJO: conhecimento para uma prática eficiente e efetiva.....	245
1. Processo e procedimento: a ação de despejo como técnica para uma tutela jurisdicional diferenciada	246
1.1. A ação de despejo como a tutela jurisdicional da locação de imóveis urbanos.....	246
1.2. A ação de despejo como forma de acesso à justiça e de exercício do direito a uma tutela jurídica (célere, justa e eficaz) no âmbito locatício.....	249
1.3. As técnicas processuais como meios para a prestação jurisdicional adequada, inclusive na ação de despejo.....	252
2. O procedimento especial da ação de despejo como técnica adequada ao direito material e a inidoneidade de outras ações afins para a retomada da coisa.....	254
3. A competência para processar e julgar a ação de despejo	259
4. A capacidade processual, a legitimidade <i>ad causam</i> para o despejo e as suas múltiplas possibilidades	266
4.1. A importância da capacidade de ser parte (requisito de validade) na prática processual	266
4.2. A legitimidade ativa para a ação de despejo	270
4.3. A legitimidade passiva para a ação de despejo	281
5. O valor da causa na ação de despejo.....	315
5.1. Noções elementares sobre o valor da causa.....	315
5.2. O critério binário abraçado pelo Código de Processo Civil para a definição do valor da causa	317
5.3. Os efeitos decorrentes do valor atribuído à causa	320
5.4. O valor da causa na ação de despejo e a sua casuística	321
5.5. A possibilidade de controle judicial do valor atribuído à causa pela parte	324
6. A assistência judiciária gratuita na ação de despejo e uma proposta de interpretação construtiva sobre o tema	325

7. Tramitação ininterrupta das ações de despejo nas férias forenses e no recesso judiciário e a suspensão dos prazos processuais	334
8. A contagem dos prazos processuais nas ações de despejo e nas ações locatícias como um todo	338
9. A tramitação prioritária da ação de despejo em favor de pessoas idosas e a (não) intervenção do Ministério Público.....	343
10. Limites e possibilidades para a prática do direito de retenção por benfeitorias e acessões locatícias na ação de despejo	345
10.1. O direito de retenção como forma coercitiva de pagamento por benfeitorias e acessões	345
10.2. O direito de retenção nas relações locatícias	348
10.3. A (in)validade das cláusulas de renúncia antecipada à indenização e ao direito de retenção por benfeitorias nos contratos de locação de imóveis urbanos	352
10.4. A prática processual: a alegação do direito de retenção no processo civil e especificamente na ação de despejo.....	358
11. Os negócios jurídicos processuais nas locações de imóveis urbanos e nas ações de despejo: cabimento, oportunidade e relevância.....	366
12. A incomum intervenção fiscalizatória do Ministério Público na ação de despejo como fiscal da ordem jurídica (<i>custos juris</i>).....	380

CAPÍTULO 3

A PRÁTICA PROCESSUAL DA AÇÃO DE DESPEJO:	
a prática do procedimento	387
1. Aspectos práticos da locação: a natureza da ação de despejo e a sua correlação com as demais ações locatícias.....	388
2. A ação de despejo como um procedimento locatício: rito comum, especial ou híbrido?	397
3. As diferentes modalidades (espécies) de Ações de Despejo	400
4. O diferenciado e especial procedimento da ação de despejo por falta de pagamento.....	406

5. Os conceitos de denúncia vazia (imotivada) e cheia (motivada) e os seus impactos na ação de despejo	414
6. Aspectos fundamentais e diferenciados da petição inicial da ação de despejo	419
7. A citação do demandado na ação de despejo e as suas peculiaridades.....	435
8. As liminares e a tutela provisória genérica na ação de despejo: um regime aberto sem taxatividade	443
8.1. A liminar simplificada da ação de despejo e a sua natureza de tutela da evidência	443
8.2. Hipóteses (não taxativas) de concessão de liminar de despejo.	447
8.3. A não taxatividade das liminares previstas na Lei do Inquilinato para a ação de despejo e o cabimento de tutela provisória genérica com os requisitos do Código de Processo Civil	463
8.4. A caução como condição para a concessão de liminares na ação de despejo e a sua necessária flexibilização.....	466
8.5. O cabimento, possibilidade e utilidade do uso de medidas (técnicas) processuais atípicas: a criatividade do jurista como um novo e salutar hábito a ser cultivado nas ações de despejo	471
8.6. O possível e profícuo uso da multa periódica (astreintes) nas ações de despejo	480
9. O sistema multiportas: um novo olhar sobre a resolução de conflitos e uma proposta para designação de audiência especial de conciliação e mediação nas ações de despejo	487
10. As variadas possibilidades de defesa na ação de despejo	495
11. A produção antecipada de prova e a ata notarial como instrumentos probatórios idôneos para a ação de despejo	507
11.1. O rígido sistema probatório como regra geral da ação de despejo	507
11.2. A produção antecipada de prova como importante instrumento para as relações locatícias.....	512
11.3. A ata notarial como um útil instrumento nas demandas locatícias e a sua presunção relativa de autenticidade	517
12. As peculiaridades do sistema recursal nas ações de despejo	524

13. O microsistema processual do cumprimento de decisões judiciais de despejo: uma análise humanizada sobre os prazos para a desocupação do imóvel sobre a execução forçada.....	530
14. O abandono de imóvel e a sua configuração: o estreito limite entre o exercício legítimo da autotutela e o abuso do direito.....	538
REFERÊNCIAS	543