

2021

ESTUDOS EM HOMENAGEM  
AO PROFESSOR SYLVIO  
CAPANEMA DE SOUZA

EDIÇÃO COMEMORATIVA  
DOS 30 ANOS  
DA LEI DE LOCAÇÃO

COORDENADORES

**HELOISA HELENA BARBOZA**

**GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA**

**THIAGO FERREIRA CARDOSO NEVES**

# LEI DO INQUILINATO

EXAME DOS 30 ANOS DA LEI DE LOCAÇÃO URBANA

2021 © Editora Foco

**Coordenadores:** Heloisa Helena Barboza, Guilherme Calmon Nogueira da Gama e Thiago Ferreira Cardoso Neves  
**Autores:** Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, Álvaro Villaça Azevedo, Beatriz Capanema Young, Carlos Nelson Konder, Cristiano Chaves de Farias, Daniel Assumpção Neves, Eduardo Augusto Madruga de Figueiredo Filho, Fábio de Oliveira Azevedo, Frederico Price Grechi, Guilherme Calmon Nogueira da Gama, Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza, João Quinelato de Queiroz, Joel Dias Figueira Júnior, José Acir Lessa Giordani, Lucas Caminha, Luiz Edson Fachin, Luiz Fux, Luiza Azambuja Rodrigues, Márcio Souza Guimarães, Marco Aurélio Bezerra de Melo, Marcos Alcino de Azevedo Torres, Mariane Mendes de Souza, Mário Luiz Delgado, Maurício Moreira Menezes, Melhim Chalhub, Nelson Nery Junior, Pablo Stolze Gagliano, Patrícia Ribeiro Serra Vieira, Ricardo Pereira Lira, Roger Silva Aguiar, Rosana Amara Girardi Fachin, Rosângela Maria de Azevedo Gomes, Rose Melo Vencelau Meireles, Sílvio de Salvo Venosa, Thiago Ferreira Cardoso Neves, Vitor Almeida e Vitor Gabriel de Moura Gonçalves

**Diretor Acadêmico:** Leonardo Pereira**Editor:** Roberta Densa**Assistente Editorial:** Paula Morishita**Revisora Sênior:** Georgia Renata Dias**Capa Criação:** Leonardo Hermano**Imagem de capa:** Paulo Oliveira Matos Júnior**Diagramação:** Ladislau Lima e Aparecida Lima**Impressão miolo e capa:** FORMA CERTA,

1196224

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

L525 Lei do inquilinato: exame dos 30 anos da lei de locação urbana. Estudos em homenagem ao prof. Sylvio Capanema de Souza / Alexandre Ferreira de Assumpção Alves...[et al.]. - Indaiatuba, SP : Editora Foco, 2021.  
 520 p. : 17cm x 24cm.

Inclui bibliografia e índice.

ISBN: 978-65-5515-298-2

1. Direito. 2. Direito imobiliário. 3. Locação de imóvel. I. Alves, Alexandre Ferreira de Assumpção. II. Azevedo, Álvaro Villaça. III. Young, Beatriz Capanema. IV. Konder, Carlos Nelson. V. Farias, Cristiano Chaves de. VI. Neves, Daniel Assumpção. VII. Figueiredo Filho, Eduardo Augusto Madruga de. VIII. Azevedo, Fábio de Oliveira. IX. Grechi, Frederico Price. X. Gama, Guilherme Calmon Nogueira da. XI. Tepedino, Gustavo. XII. Barboza, Heloisa Helena. XIII. Queiroz, João Quinelato de. XIV. Figueira Júnior, Joel Dias. XV. Giordani, José Acir Lessa. XVI. Caminha, Lucas. XVII. Fachin, Luiz Edson. XVIII. Fux, Luiz. XIX. Rodrigues, Luiza Azambuja. XX. Guimarães, Márcio Souza. XXI. Melo, Marco Aurélio Bezerra de. XXII. Torres, Marcos Alcino de Azevedo. XXIII. Souza, Mariane Mendes de. XXIV. Delgado, Mário Luiz. XXV. Menezes, Maurício Moreira. XXVI. Chalhub, Melhim. XXVII. Nery Junior, Nelson. XXVIII. Gagliano, Pablo Stolze. XXIX. Vieira, Patrícia Ribeiro Serra. XXX. Lira, Ricardo Pereira. XXXI. Aguiar, Roger Silva. XXXII. Fachin, Rosana Amara Girardi. XXXIII. Gomes, Rosângela Maria de Azevedo. XXXIV. Meireles, Rose Melo Vencelau. XXXV. Venosa, Sílvio de Salvo. XXXVI. Neves, Thiago Ferreira Cardoso. XXXVII. Almeida, Vitor. XXXVIII. Gonçalves, Vitor Gabriel de Moura. XXXIX. Título.

2021-1567

CDD 341.2739

CDU 347.23

**Elaborado por Odilio Hilario Moreira Junior - CRB-8/9949****Índices para Catálogo Sistemático:**

1. Direito imobiliário 341.2739 2. Direito imobiliário 347.23

**DIREITOS AUTORAIS:** É proibida a reprodução parcial ou total desta publicação, por qualquer forma ou meio, sem a prévia autorização da Editora FOCCO, com exceção do teor das questões de concursos públicos que, por serem atos oficiais, não são protegidas como Direitos Autorais, na forma do Artigo 8º, IV, da Lei 9.610/1998. Referida vedação se estende às características gráficas da obra e sua editoração. A punição para a violação dos Direitos Autorais é crime previsto no Artigo 184 do Código Penal e as sanções civis às violações dos Direitos Autorais estão previstas nos Artigos 101 a 110 da Lei 9.610/1998. Os comentários das questões são de responsabilidade dos autores.

**NOTAS DA EDITORA:**

**Atualizações e erratas:** A presente obra é vendida como está, atualizada até a data do seu fechamento, informação que consta na página II do livro. Havendo a publicação de legislação de suma relevância, a editora, de forma discricionária, se empenhará em disponibilizar atualização futura.

**Erratas:** A Editora se compromete a disponibilizar no site [www.editorafoco.com.br](http://www.editorafoco.com.br), na seção Atualizações, eventuais erratas por razões de erros técnicos ou de conteúdo. Solicitamos, outrossim, que o leitor faça a gentileza de colaborar com a perfeição da obra, comunicando eventual erro encontrado por meio de mensagem para [contato@editorafoco.com.br](mailto:contato@editorafoco.com.br). O acesso será disponibilizado durante a vigência da edição da obra.

Impresso no Brasil (04.2021) – Data de Fechamento (04.2021)

**2021**

Todos os direitos reservados à  
 Editora Foco Jurídico Ltda.

Avenida Iitororó, 348 – Sala 05 – Cidade Nova  
 CEP 13334-050 – Indaiatuba – SP

E-mail: [contato@editorafoco.com.br](mailto:contato@editorafoco.com.br)  
[www.editorafoco.com.br](http://www.editorafoco.com.br)

# SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO .....	III
1. A LEI DO INQUILINATO COMO INSTRUMENTO DE PROTEÇÃO DA PESSOA HUMANA	
Heloisa Helena Barboza e Vitor Almeida.....	1
2. ESPÉCIES DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Luiz Edson Fachin e Rosana Amara Girardi Fachin .....	15
3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E O ALUGUEL SOCIAL	
Rosângela Maria de Azevedo Gomes .....	37
4. LOCAÇÃO DO IMÓVEL EM USUFRUTO	
Pablo Stolze Gagliano .....	47
5. CLÁUSULA PENAL E RESILIÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Carlos Nelson Konder.....	55
6. VÊNIA CONJUGAL E CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO	
Guilherme Calmon Nogueira da Gama .....	67
7. SUCESSÃO DO CÔNJUGE E DO COMPANHEIRO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL	
Rose Melo Vencelau Meireles.....	83
8. ALIENAÇÃO DE BEM LOCADO E CLÁUSULA DE VIGÊNCIA (OU DE RESPEITO): ORIGENS, VICISSITUDES E RELEITURA COM BASE NOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	
Marcos Alcino de Azevedo Torres e Vitor Gabriel de Moura Gonçalves.....	93
9. CESSÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Gustavo Tepedino .....	121
10. ASPECTOS DO CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO: FUNÇÃO SOCIAL E ECONÔMICA	
Frederico Price Grechi.....	133

<b>11. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO</b>	
Sílvio de Salvo Venosa.....	185
<b>12. CRITÉRIOS DE COBRANÇA DO RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAIS: O PENSAMENTO DE SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA</b>	
Joel Dias Figueira Júnior .....	191
<b>13. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO POR DANOS AO IMÓVEL E PELA PERDA OU DETERIORAÇÃO PELO DECURSO DO TEMPO</b>	
Roger Silva Aguiar e Mariane Mendes de Souza.....	207
<b>14. DIREITO À REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL: SEGURANÇA JURÍDICA, VULNERABILIDADE E SOCIABILIDADE</b>	
João Quinelato de Queiroz e Luiza Azambuja Rodrigues .....	217
<b>15. O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA RELAÇÃO LOCATÍCIA</b>	
Patrícia Ribeiro Serra Vieira .....	243
<b>16. UMA COMPREENSÃO CRÍTICA DAS BENFEITORIAS NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS</b>	
Cristiano Chaves de Farias e Eduardo Augusto Madruga de Figueiredo Filho .....	253
<b>17. GARANTIAS LOCATÍCIAS</b>	
Beatriz Capanema Young.....	271
<b>18. FIANÇA NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO</b>	
Marco Aurélio Bezerra de Melo.....	285
<b>19. TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO E AS NOVAS MODALIDADES DE GARANTIA LOCATÍCIA</b>	
Fábio de Oliveira Azevedo .....	307
<b>20. LOCAÇÃO DE IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</b>	
Melhim Chalhub .....	315
<b>21. LOCAÇÃO E A QUESTÃO URBANO-AMBIENTAL</b>	
Ricardo Pereira Lira.....	325
<b>22. LOCAÇÃO POR TEMPORADA E AS MODERNAS FORMAS DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL URBANO</b>	
José Acir Lessa Giordani.....	347

23. LUVAS NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL	
Maurício Moreira Menezes .....	371
24. DIREITO POTESTATIVO À RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EMPRESARIAIS	
Thiago Ferreira Cardoso Neves .....	385
25. CONTRATO DE USO DE LOJA EM <i>SHOPPING CENTERS</i>	
Álvaro Villaça Azevedo .....	407
26. LOCAÇÃO <i>BUILT-TO-SUIT</i> E SUA INTERPRETAÇÃO PELA JURISPRUDÊNCIA	
Alexandre Ferreira de Assumpção Alves e Lucas Caminha .....	427
27. CONTRATO DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL NA ALIENAÇÃO DO ESTABELECIMENTO	
Márcio Souza Guimarães .....	445
28. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM TERRAÇO DE EDIFÍCIOS PARA INSTALAÇÃO DE ANTENAS DE TELEFONIA MÓVEL	
Mário Luiz Delgado .....	459
29. PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DA LEI DO INQUILINATO E O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015	
Luiz Fux .....	473
30. AÇÃO DE DESPEJO E TUTELA PROVISÓRIA	
Daniel Assumpção Neves.....	489
31. DENÚNCIA VAZIA, MORA E AÇÃO DE DESPEJO	
Nelson Nery Junior.....	497