

I – Locação em geral

Prazo		Previsão
10 anos	Contratos com tal prazo dependem da vênua conjugal, sob pena do período excedente não ser respeitado pelo cônjuge não anuente	Art. 3º
30 dias	Antecedência mínima necessária para que o Locador denuncie locações de prazo indeterminado.	Art. 6º
30 dias	Antecedência mínima necessária para que seja denunciada a locação com base na extinção de usufruto ou de fideicomisso, a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário sem a ciência aquiescência escrita do nuproprietário ou do fideicomissário. Salvo se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário.	Art. 7º
90 dias	Prazo para exercício da denúncia por extinção do usufruto ou fideicomisso. Após tal lapso é presumida a concordância da prorrogação da locação.	Par. único Art. 7º
90 dias	Prazo para desocupação do imóvel caso o adquirente denuncie a locação. Caso seja a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel não será cabível a rescisão.	Art. 8º
90 dias	Prazo para desocupação do imóvel caso o promissário comprador ou o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo denuncie a locação.	Par. 1º Art. 8
90 dias	Prazo para exercício da denúncia em caso de aquisição de imóvel, compromisso de cessão ou de compra e venda, pelo novo titular do direito. Após tal lapso é presumida a concordância da prorrogação da locação.	Par. 2º Art. 8º
30 dias	Quando houver a sub-rogação da locação pela dissolução da sociedade conjugal dos locatários originários, deverá o fiador ser informado por escrito (se for esta a modalidade de garantia do contrato), podendo, em 30 dias contados do recebimento da comunicação, exonerar-se de sua obrigação, porém, permanecendo responsável pelos efeitos da fiança durante 120 subsequentes ao envio da comunicação de exoneração ao Locador.	Par. 2º Art. 12
30 dias	Prazo para que o Locador manifeste expressamente sua oposição quanto a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente. Tal lapso é contado do momento em que o	Par. 2º Art. 13

	Locador é informado sobre tal negócio jurídico, sendo que não se presume sua concordância, salvo se restar silente após o prazo previsto.	
3 anos	É o lapso de locação que exige a lei para que, em caso de não concordância das partes para ajuste dos aluguéis, ser pedida a revisão em juízo.	Art. 19
6 meses	Prazo para o locatário preterido em seu direito de preferência requerer do locador original/alienante perdas e danos ou o próprio bem, com início do prazo quando o registro do negócio no qual foi preterido, desde que seu contrato de locação tenha sido averbado junto à matrícula do imóvel, no mínimo, 30 dias antes da formalização do negócio.	Art. 33
30 dias	Prazo para locatário apresentar nova garantia (novo fiador ou substituição da modalidade de garantia) nas hipóteses previstas no artigo 40 ^A da Lei.	Art. 40

II. Locação residencial

Prazo		Previsão
Igual ou superior de 30 meses	Lapso que dispensará a notificação para resolução do contrato quando houver seu esgotamento.	Art. 46
30 dias	Período exigido para que, mesmo finalizado a vigência da locação em contrato de prazo igual ou superior a 30 meses, o silêncio do locador seja interpretado como inércia e prorrogação automática da locação.	Par. 1º Art. 46
30 dias	Aviso prévio exigido para denúncia vazia de contrato por prazo indeterminado.	Par. 2º Art. 46
Inferior a 30 meses	Será considerado automaticamente prorrogado o contrato de locação findo seu prazo, podendo o imóvel ser retomado tão somente nas hipóteses previstas no artigo 47 ^B da Lei. (denúncia cheia)	Art. 47
5 anos	Prazo de vigência ininterrupta, mesmo que não haja contrato escrito com lapso igual ou superior a 30 meses, será dispensada a notificação para resolução do contrato quando houver seu esgotamento. Ou seja, não haverá a prorrogação automática.	Art. 47, V.

III. Locação por temporada

Prazo		Previsão
90 dias	Prazo máximo de duração para locação por temporada.	Art. 48
30 dias	Prazo para oposição do Locador, sendo que no seu silêncio haverá prorrogação automática do contrato de locação por temporada para locação prazo indeterminado, aplicando-se as regras dos imóveis residenciais, motivo pelo qual a locação apenas poderá ser finalizada após 30 meses de forma motivada nos termos do já transcrito artigo 47 ^c .	Parágrafo Único Art. 48

IV – Locação não residencial

Prazo		Previsão
05 anos ininterruptos	Um dos requisitos para aquisição do direito de renovação dos contratos com tal prazo, ou que sua soma assim resulte, devendo, todos, serem escritos.	Art. 51, II
03 anos	De atuação ininterrupta no mesmo ramo de comércio é outro requisito para aquisição do direito de renovação dos contratos.	Art. 51, III
1 ano	Antes do final do lapso contratual é o prazo mínimo para propositura da ação renovatória.	Art. 51 Par. 5º
6 meses	Antes do final do lapso contratual é o prazo máximo para propositura da ação renovatória.	Art. 51 Par. 5º
3 meses	Período que configurará a inércia do locador para destinar o imóvel como alegado ou efetuar as obras determinadas pelo Poder Público ou que alegou pretender fazer, motivos da rescisão, que possibilitará o locatário prejudicado de pleitear a indenização desejada em face do locador inerte.	Art. 52 Par. 3º
60 dias	Período mínimo sobre o qual o locatário/lojista pode exigir a comprovação das despesas pagas em caso de urgência e força maior.	Art. 54, Par. 2º
30 dias	Prazo para oposição do locador sobre a prorrogação do contrato por prazo indeterminado e nas condições originalmente avençadas.	Art. 56 Parágrafo Único
30 dias	Aviso prévio exigido para denúncia vazia de contrato por prazo indeterminado.	Artigo 57

V– Procedimentos judiciais relativos à Locação

V.i. Ação de despejo

Prazo		Previsão
15 dias	Na ações de despejo, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, será concedida liminar para desocupação no prazo previsto nas hipóteses dos incisos do parágrafo 1º do artigo 59 ^D .	Par. 1º Art. 59
6 meses	Prazo mínimo de previsão em acordo para desocupação que dará direito à concessão da liminar nas ações de despejo independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel.	Par. 1º Art. 59 inciso I
30 dias	Findo o prazo do contrato de locação por temporada, é o lapso no qual a ação de despejo deve ser proposta para que de direito à concessão da liminar nas ações de despejo independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel.	Par. 1º Art. 59 inciso III
30 dias	Findo o prazo do contrato de locação de imóvel não residencial, é o lapso no qual a ação de despejo deve ser proposta para que de direito à concessão da liminar nas ações de despejo independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel.	Par. 1º Art. 59 inciso VIII
15 dias	Prazo para que o locatário evite a rescisão da locação e elida a liminar de desocupação efetuando depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, quando o motivo da rescisão for a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37 ^E , por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.	Art. 59, parágrafo único
15 dias	Prazo para que o locatário ou o fiador evite a rescisão da locação efetuando depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial.	Art. 59, parágrafo único
6 meses	Quando houver concordância do locatário para desocupação e a	Art. 61

	locação for residencial e a ação for movida fundadas no parágrafo 2º do art. 46 ^F e nos incs. III e IV do art. 47 ^G .	
10 dias	Prazo para complementação do depósito para purgação da mora e evitar a rescisão quando o locador alegar que o valor consignado não é integral, contado da intimação.	Art. 62, III.
30 dias	Regra: Prazo que o Juiz fixará para desocupação voluntária quando a ação de despejo for julgado procedente.	Art. 63 caput
15 dias	Prazo que o Juiz fixará para desocupação voluntária quando a houver passado mais de 4 meses entre a citação e a sentença.	Art. 63, parágrafo 1º, “a”
15 dias	Prazo que o Juiz fixará para desocupação voluntária quando a fundamentação da ação tiver fundamento no artigo 9º ou no parágrafo 2º ^H do artigo. 46 ^I .	Art. 63, parágrafo 1º, “b”
De 6 meses a 1 ano	Prazo que será concedido para desocupação após a sentença, quando se tratar de locatário autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.	Art. 63, parágrafo 2º
1 ano	Prazo que será concedido para desocupação após a sentença, quando se tratar de locatário repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ^J ou no inciso II do art. 53 ^K .	Art. 63, parágrafo 3º
6 meses	Prazo que será concedido para desocupação após a sentença, quando se tratar de locatário repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art. 9º ^L ou no inciso II do art. 53 ^M , e se entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano.	Art. 63, parágrafo 4º

V.ii. Ação de consignação em pagamento

Prazo		Previsão
24 horas	Prazo para o autor efetuar o depósito judicial da importância indicada na inicial para consignação dos pagamento, sob pena de extinção.	Art. 67, II

05 dias	Prazo para o autor complementar o depósito judicial da importância, contados da ciência da resposta do réu o, com acréscimo de 10% do valor da diferença.	Art. 67, VII
---------	---	--------------

V.iii. Ação renovatória

Prazo		Previsão
30 dias	Prazo que será fixado para desocupação voluntária do imóvel caso não haja renovação da locação, se houver pedido na contestação.	Art. 74

A

“Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I - morte do fiador;

I - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV - exoneração do fiador;

V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI - desaparecimento dos bens móveis;

VII - desapropriação ou alienação do imóvel.

VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;

IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei.

X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.”

B

“Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula

do mesmo.”

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti - las.”

C

“Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.”

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti - las.”

D

“Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

VII – o término do prazo notificadorio previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.”

E

“Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.”

F

“Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.”

G

“Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;”

H

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti - las.”

I

“Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.”

J

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti - las.”

K

“Art. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido.

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.”

L

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti - las.”

M

“Art. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido.

II - se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.”