

KLEBER GIROLA | PDF GRÁTIS

Lei do Inquilinato para Leigos

O essencial da locação residencial explicado sem juridiquês

PARA QUE SERVE

Este guia resume os pontos mais úteis da Lei n. 8.245/1991 para quem aluga ou coloca um imóvel residencial para locação. Ele ajuda a entender direitos, deveres, prazos, garantias, vistoria, venda do imóvel e encerramento do contrato.

O que você vai encontrar

- Quem costuma pagar cada despesa e quais obrigações cabem ao locador e ao locatário.
- A diferença prática entre contratos residenciais com prazo inferior a 30 meses e contratos de 30 meses ou mais.
- Garantias locatícias, caução, fiador, seguro-fiança e locação sem garantia.
- Vistoria, devolução das chaves, venda do imóvel alugado e direito de preferência.
- Um checklist final para organizar a locação e evitar imprevistos.

IMPORTANTE

Este material é educativo e apresenta regras gerais. Um contrato concreto pode ter cláusulas específicas e fatos que mudam a análise. Em conflito, dúvida relevante ou necessidade de orientação jurídica individualizada, procure advogado.

PRECISA DE ALGO MAIS ESPECÍFICO?

Acesse klebergirola.com.br/contato. Podemos orientar você sobre os materiais disponíveis e sobre a melhor forma de organizar a documentação da sua locação. Questões jurídicas específicas devem ser tratadas pelo profissional habilitado.

1. Quem é quem e quem paga o quê

Locador é quem cede o imóvel; locatário é quem recebe o uso mediante aluguel.

LOCADOR - OBRIGAÇÕES IMPORTANTES

Entregar o imóvel em condição de uso; garantir o uso pacífico; responder por vícios ou defeitos anteriores; fornecer recibos discriminados; apresentar comprovantes quando solicitados; e arcar com despesas extraordinárias de condomínio.

LOCATÁRIO - OBRIGAÇÕES IMPORTANTES

Pagar aluguel e encargos no prazo; usar o imóvel conforme a finalidade; cuidar do bem; comunicar defeitos relevantes; reparar danos causados por si, familiares, visitantes ou prepostos; respeitar condomínio; e devolver o imóvel no estado recebido, salvo desgaste normal.

Condomínio: uma divisão que gera muita dúvida

- Despesas ordinárias de condomínio - ligadas à rotina e manutenção comum - são atribuídas ao locatário pela lei.
- Despesas extraordinárias - como determinadas obras estruturais, instalação de equipamentos e constituição de fundo de reserva - são atribuídas ao locador.
- IPTU, taxas e seguro complementar contra fogo são, em regra, do locador, mas o contrato pode atribuir expressamente esses encargos ao locatário.

VISTORIA NÃO É PERFUMARIA

O locador deve fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel quando solicitada pelo locatário. Na saída, o estado inicial é a referência para distinguir dano de deterioração decorrente do uso normal.

2. Aluguel, reajuste, multa e reparos

O contrato deve transformar expectativas em regras objetivas.

VALOR DO ALUGUEL

As partes podem convencionar livremente o valor do aluguel, mas a lei veda estipulação em moeda estrangeira e vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo. As partes também podem negociar novo valor e modificar a cláusula de reajuste.

Saída antes do fim do contrato

- Durante o prazo determinado, o locatário pode devolver o imóvel. Havendo multa contratual, ela deve ser proporcional ao período que faltava cumprir.
- A lei dispensa a multa quando a devolução decorre de transferência do locatário pelo empregador para outra localidade, desde que haja notificação escrita ao locador com antecedência mínima de 30 dias.
- Em locação por prazo indeterminado, o locatário pode encerrá-la mediante aviso escrito com antecedência mínima de 30 dias; sem o aviso, pode ser exigido o equivalente a um mês de aluguel e encargos.

REPAROS URGENTES

Se reparos urgentes de responsabilidade do locador precisarem ser feitos, o locatário deve permitir a execução. Se durarem mais de 10 dias, há direito a abatimento proporcional pelo período excedente; se passarem de 30 dias, a lei permite ao locatário rescindir o contrato.

ALUGUEL ANTECIPADO

Fora das hipóteses legais, o locador não pode exigir aluguel antecipado. Uma exceção importante ocorre quando a locação não possui qualquer das garantias do art. 37: nesse caso, a lei permite cobrança do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vencendo.

3. O ponto que mais confunde: 12 meses x 30 meses

O prazo escrito do contrato residencial muda a forma de retomada ao final.

CONTRATO DE 30 MESES OU MAIS

Em locação residencial escrita com prazo igual ou superior a 30 meses, o contrato se resolve ao fim do prazo. Se o locatário permanecer por mais de 30 dias sem oposição, a locação passa a prazo indeterminado; então o locador pode denunciar o contrato, concedendo 30 dias para desocupação.

CONTRATO INFERIOR A 30 MESES - EX.: 12 MESES

Ao terminar o prazo, a locação residencial prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado. O locador não ganha simplesmente o direito de retirar o locatário porque os 12 meses acabaram: a retomada fica limitada às hipóteses previstas no art. 47 e em outras situações legais relacionadas.

Exemplos de hipóteses do art. 47

- Situações do art. 9, como falta de pagamento ou infração legal/contratual.
- Pedido para uso próprio ou, nas condições legais, para uso residencial de cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente.
- Determinadas obras, demolição ou edificação licenciada.
- Quando a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

NÃO TROQUE SÓ O NÚMERO

Um modelo de contrato de 30 meses não deve ser transformado em contrato de 12 meses apenas alterando o prazo. O efeito jurídico do término é diferente. Esse é exatamente o tipo de detalhe que um bom documento precisa deixar claro.

4. Garantias locatícias

A lei permite garantia, mas não permite empilhar garantias no mesmo contrato.

QUATRO MODALIDADES

A Lei do Inquilinato prevê: caução; fiança; seguro de fiança locatícia; e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Exigir mais de uma modalidade no mesmo contrato é vedado.

CAUÇÃO EM DINHEIRO

Pode ser de até 3 meses de aluguel e deve ser depositada em caderneta de poupança, com as vantagens do depósito revertidas ao locatário no levantamento.

FIADOR

Terceiro assume a garantia das obrigações. A fiança envolve risco patrimonial e deve ser tratada como obrigação séria, não como simples assinatura de favor.

SEGURO-FIANÇA

Contratado com seguradora. A lei determina que o seguro de fiança locatícia abranja a totalidade das obrigações do locatário.

SEM GARANTIA

É possível alugar sem garantia. Nessa hipótese, a lei permite ao locador cobrar aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vencendo.

GARANTIA TEM PRAZO E REGRAS

Salvo disposição contratual em contrário, a garantia se estende até a efetiva devolução do imóvel, inclusive se a locação for prorrogada por prazo indeterminado. A lei também prevê hipóteses de substituição ou exoneração de garantia.

5. Venda do imóvel alugado e preferência

Estar alugado não impede a venda, mas a lei protege o direito de informação do locatário.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Na venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel em igualdade de condições com terceiros. A comunicação deve informar as condições do negócio, especialmente preço, forma de pagamento e ônus reais.

Prazo para responder

Recebida a comunicação, o direito de preferência caduca se o locatário não manifestar aceitação integral e inequívoca no prazo de 30 dias.

E SE O IMÓVEL FOR VENDIDO?

O adquirente pode, em determinadas condições, denunciar a locação e conceder 90 dias para desocupação. Há proteção específica quando a locação é por prazo determinado, o contrato contém cláusula de vigência em caso de alienação e está averbado na matrícula do imóvel.

AVERBAÇÃO PODE IMPORTAR

Para determinadas proteções relacionadas à venda, não basta ter um contrato guardado na gaveta. A Lei do Inquilinato relaciona efeitos à averbação do contrato na matrícula do imóvel. Quando a venda é relevante para a estratégia das partes, vale buscar orientação específica.

6. Vistoria, chaves e encerramento

Encerrar a locação não é o mesmo que apagar o histórico do imóvel.

DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

O locatário deve devolver o imóvel no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal. Por isso, laudo de entrada, fotos, recibos de reparos e leitura de medidores ajudam a transformar memória em evidência.

Uma separação prática importante

- Entrega das chaves: registra que o imóvel foi devolvido ou colocado à disposição do locador.
- Vistoria de saída: compara o estado final com o estado documentado no início.
- Apuração de débitos ou danos: pode exigir conferência posterior de contas, reparos, orçamento e documentos.

DECISÃO DO STJ EM 2026

A Terceira Turma decidiu, em caso de locação por prazo indeterminado, que o locador não pode impedir o encerramento condicionando o recebimento das chaves à concordância do locatário com o laudo de vistoria. Eventuais danos podem ser discutidos separadamente.

BOA PRÁTICA

Use documentos separados ou claramente estruturados: termo de entrega/devolução de chaves, laudo de vistoria e registro de pendências. Isso evita transformar a simples entrega das chaves em uma confissão automática sobre danos.

7. Mitos rápidos sobre aluguel

Respostas curtas para dúvidas que aparecem o tempo todo.

"Acabou o contrato de 12 meses, o locador pode pedir o imóvel sem motivo."

Não automaticamente. Em locação residencial inferior a 30 meses, a prorrogação e as hipóteses de retomada seguem o art. 47.

"Pode pedir caução e fiador juntos para ficar mais seguro."

Não. A lei veda mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato.

"Caução em dinheiro pode ser qualquer valor."

Não. O limite legal é de até 3 meses de aluguel.

"Toda despesa de condomínio é do inquilino."

Não. A lei diferencia despesas ordinárias, atribuídas ao locatário, e extraordinárias, atribuídas ao locador.

"Se o imóvel estiver alugado, não pode ser vendido."

Pode. O locatário, porém, possui direito de preferência nas hipóteses previstas em lei.

"O inquilino precisa devolver o imóvel exatamente novo."

Não. A lei ressalva as deteriorações decorrentes do uso normal; o laudo de entrada é fundamental para comparar o estado do imóvel.

"Se houver dano, o locador pode simplesmente recusar as chaves."

O STJ decidiu em 2026 que o encerramento não pode ser impedido por condicionamento à concordância com laudo; danos podem ser apurados separadamente.

REGRA PRÁTICA

Em locação, o problema raramente é "falta de contrato". Normalmente é contrato genérico, vistoria fraca, comunicação informal ou ausência de prova. Documentar bem é tão importante quanto conhecer a regra.

8. Checklist antes de assinar

Marque os itens que já foram conferidos. Esta página pode ser preenchida no próprio PDF.

- Identificação completa de locador e locatário conferida.
- Endereço e descrição do imóvel conferidos.
- Finalidade residencial definida no contrato.
- Prazo do contrato entendido - especialmente se inferior a 30 meses.
- Valor do aluguel, vencimento e forma de pagamento definidos.
- Índice e periodicidade de reajuste conferidos.
- Multa por saída antecipada e proporcionalidade compreendidas.
- Responsabilidade por IPTU, taxas e seguro definida expressamente.
- Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio compreendidas.
- Uma única modalidade de garantia escolhida, se houver.
- Se houver caução em dinheiro, valor não superior a 3 aluguéis.
- Se houver fiador, documentos e alcance da obrigação conferidos.
- Laudo de vistoria de entrada preparado com fotos.
- Quantidade de chaves, controles, tags e cartões registrada.
- Leituras iniciais de água, energia e gás registradas.
- Canais de comunicação e contato entre as partes definidos.

ANOTAÇÕES / PONTOS A CONFIRMAR

CONTINUE NA BIBLIOTECA

No klebergirola.com.br você encontra contratos preenchíveis, laudo de vistoria, termo de chaves, checklist de documentos, checklist de saída e guia de garantias locatícias. Se precisar de algo mais específico, acesse a página [Contatos](#).