

GUIA GRATUITO

Guia Rápido da Lei do Inquilinato

O essencial para quem aluga e para quem mora: os dez pontos que decidem um contrato, listas de verificação, prazos e modelos de notificação.

Marcos Soares · Rafael Ribeiro

SOARES E RIBEIRO ADVOGADOS

SOBRE ESTE GUIA

Guia Rápido da Lei do Inquilinato. Material gratuito, de distribuição livre. Brasília, 2026.

Por **Marcos Soares da Silva Júnior** (OAB/DF 33.915) e **Rafael Lima Ribeiro** (OAB/DF 35.840), advogados, de Soares e Ribeiro Advogados.

Todo o conteúdo tem por base a **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991** — a Lei do Inquilinato — em sua redação vigente. Cada afirmação indica o artigo que a sustenta, para que o leitor possa conferir a fonte.

Este guia é informativo e não substitui a consulta a um advogado. Ele explica o que a lei diz, em tese e em geral. Nenhum texto escrito para muitos leitores pode avaliar um contrato concreto, uma prova ou um prazo em curso. Diante de um conflito real — notificação recebida, ação ajuizada, prazo correndo — procure um advogado.

Pode compartilhar. Este arquivo pode ser distribuído livremente, na íntegra e sem alterações, inclusive por imobiliárias, síndicos, sindicatos e administradoras. Pedimos apenas que se mantenha a indicação de autoria.

Versão sempre atualizada em **soareseribeiro.adv.br**

Este guia é um recorte do *Manual do Locador e do Locatário*, dos mesmos autores. A última página deste arquivo explica o que há na obra completa.

Sumário

Dez pontos, duas listas e o que mais se usa no dia a dia

1	Os dez pontos que decidem uma locação	4
2	Lista de verificação do locador	9
3	Lista de verificação do locatário	11
4	Quem paga o quê no condomínio	14
5	Os prazos que não se recuperam	17
6	Dez mitos e o que a lei diz	20
7	Três modelos de notificação	22

ANTES DE COMEÇAR

Este guia foi feito para ser impresso e marcado. As listas de verificação têm quadradinhos; os modelos de notificação têm os campos entre colchetes. Use-o como formulário, não como leitura.

Os dez pontos que decidem uma locação

Se você só tiver cinco minutos antes de assinar — ou antes de responder a uma notificação —, leia estes dez. Eles respondem pela maior parte dos conflitos de locação que chegam a um escritório de advocacia.

1 • O prazo decide o regime, não só a duração

Contrato residencial **escrito e de 30 meses ou mais**: ele se resolve no dia do vencimento, *independentemente de notificação* (art. 46). Contrato **verbal ou de menos de 30 meses**: ele se prorroga sozinho, e o imóvel só volta nas cinco hipóteses do art. 47 — ou depois de cinco anos ininterruptos.

Por isso o mercado padronizou os 30 meses. Para quem aluga, o contrato curto é *mais seguro*; para quem é dono e pretende retornar, é o oposto.

2 • Trinta dias de silêncio prorrogam o contrato

Vencido o contrato de 30 meses, se o locatário continuar no imóvel por **mais de trinta dias sem oposição** do locador, a locação se prorroga por prazo indeterminado (art. 46, § 1º). A partir daí, a retomada exige nova denúncia e mais trinta dias. **Locador: oponha-se por escrito dentro dos trinta dias** — e guarde a prova do envio.

3 · Duas garantias no mesmo contrato é nulo — e é **contravenção**

A lei admite quatro garantias — caução, fiança, seguro-fiança e cessão de quotas de fundo — e **veda mais de uma no mesmo contrato, sob pena de nulidade** (art. 37, parágrafo único). Exigir duas é **contravenção penal**, com multa de três a doze meses do último aluguel *revertida em favor do locatário* (art. 43, II). Caução em dinheiro tem teto de três aluguéis e vai para poupança, com os rendimentos pertencendo ao inquilino (art. 38, § 2º).

4 · Sem cláusula expressa, o IPTU é do locador

O art. 22, VIII, põe impostos e taxas a cargo do **locador**, “*salvo disposição expressa em contrário no contrato*”. Quase todo contrato tem essa cláusula — mas, se o seu não tiver, não há o que cobrar. E a “taxa de cadastro” cobrada do pretendente contraria o art. 22, VII, que atribui ao locador as despesas de aferição da idoneidade do candidato e do fiador.

5 · A vistoria de entrada decide a briga da saída

O inquilino tem direito de **exigir descrição minuciosa do estado do imóvel**, com referência expressa aos defeitos existentes — mas só se *solicitar* (art. 22, V). Na devolução, ele deve restituir o imóvel no estado em que recebeu, *salvo as deteriorações do uso normal* (art. 23, III).

Toda a discussão vive nessas duas expressões, e nenhuma lei as resolve em abstrato. Quem tem a vistoria de entrada com fotos datadas ganha; quem não tem, perde — tenha razão ou não.

6 • Multa por saída antecipada é proporcional

O locatário pode devolver o imóvel antes do prazo pagando a multa pactuada, **proporcional ao período já cumprido** (art. 4º). Os três aluguéis que se veem nos contratos são praxe de mercado, não teto legal.

A conta: multa pactuada $\times$ (meses que faltam $\div$ meses totais). Contrato de 30 meses, multa de 3 aluguéis, saída no 18º mês: faltam 12 de 30, ou 40% — a multa é **1,2 aluguel**, não 3.

E há **dispensa total** se a saída decorrer de transferência pelo empregador, privado ou público, para outra localidade — desde que o locador seja notificado **por escrito, com no mínimo trinta dias de antecedência** (art. 4º, parágrafo único).

7 • Benfeitoria necessária se indeniza mesmo sem autorização

Esta surpreende quase todo mundo. As benfeitorias **necessárias** — as que conservam o imóvel ou evitam que se deteriore — são indenizáveis **ainda que não autorizadas**, e permitem ao inquilino **reter o imóvel até ser pago**. As **úteis**, só se autorizadas. As **voluptuárias** não se indenizam, mas podem ser retiradas se isso não danificar o imóvel (arts. 35 e 36).

O que muda tudo é a primeira expressão do art. 35: “*salvo expressa disposição contratual em contrário*”. Os contratos padrão quase sempre trazem uma cláusula curta de renúncia à indenização e à retenção. Procure-a antes de assinar — e de novo antes de fazer qualquer obra.

8 • A garantia vai até a entrega das chaves

Salvo cláusula em contrário, **qualquer das garantias se estende até a devolução efetiva do imóvel, ainda que a locação se prorrogue** por prazo indeterminado (art. 39). Quem assinou como fiador de um contrato de 30 meses não garantiu 30 meses: garantiu até as chaves.

Há saída: prorrogado o contrato, o fiador pode notificar o locador de sua intenção de se exonerar, respondendo ainda por **120 dias** (art. 40, X).

9 • Quem deve aluguel tem quinze dias da citação para pagar e ficar

Na ação de despejo por falta de pagamento, o locatário e o fiador podem evitar a rescisão depositando o débito integral em **quinze dias contados da citação** — aluguéis, multas, juros, custas e 10% de honorários (art. 62, II). O prazo corre da citação, não da contestação. E a faculdade **só pode ser usada uma vez a cada 24 meses**.

Se o contrato **não tiver garantia alguma**, o locador pode obter **liminar de desocupação em quinze dias** já no início do processo (art. 59, § 1º, IX).

10 • Imóvel vendido: só três requisitos juntos seguram o contrato

Quem compra um imóvel alugado pode denunciar o contrato, dando **noventa dias** para a desocupação — *salvo se a locação for por prazo determinado, e o contrato tiver cláusula de vigência, e estiver averbado na matrícula* do imóvel (art. 8º). São três requisitos cumulativos, e o terceiro é o que quase ninguém cumpre.

Separadamente, o inquilino tem **preferência** para comprar em igualdade de condições, e o locador deve notificá-lo com **todas as condições do negócio** — preço, forma de pagamento, ônus. O prazo para aceitar, de forma inequívoca e integral, é de **trinta dias** (arts. 27 e 28).

Lista de verificação do locador

Para imprimir e percorrer em cada etapa.

Antes de anunciar

- ☐ Decidir o **prazo** em função do seu plano para o imóvel — 30 meses ou mais preserva a retomada do art. 46.
- ☐ Escolher **uma só garantia**. Nunca duas.
- ☐ Se o IPTU for do inquilino, isso exige **cláusula expressa**.
- ☐ Checar pendências de condomínio e tributos em nome do imóvel.
- ☐ Ter em mãos matrícula atualizada e comprovante de propriedade.

Na assinatura

- ☐ **Vistoria de entrada** escrita, ambiente por ambiente, com fotos datadas e assinatura das duas partes.
- ☐ Registrar as **leituras** de água, luz e gás no termo.
- ☐ Qualificar completamente fiador e cônjuge; registrar a caução em cartório ou na matrícula, conforme o bem.
- ☐ Conferir se o contrato traz **cláusula sobre benfeitorias** e se ela diz o que você pretende.

Durante

- ☐ Emitir **recibo discriminado** de tudo — a quitação genérica é vedada (art. 22, VI).
- ☐ Pagar as **extraordinárias** e cobrar apenas as ordinárias, com previsão orçamentária e rateio comprovados.
- ☐ Responder **por escrito** a todo pedido de obra, autorizando ou negando, e dizendo se haverá indenização.
- ☐ Acompanhar a situação do fiador e exigir garantia nova nas hipóteses do art. 40.
- ☐ Monitorar o aluguel frente ao mercado — a revisional exige três anos (art. 19).

Fim do contrato

- ☐ Querendo o imóvel no termo do contrato de 30 meses, **opor-se por escrito dentro de 30 dias** do vencimento.
- ☐ Para contrato prorrogado, enviar **denúncia escrita com 30 dias**.
- ☐ Fazer a **vistoria de saída** comparada com a de entrada, com fotos.
- ☐ Discriminar **por escrito** o que entende devido, com prazo de resposta.
- ☐ Devolver a caução com os rendimentos da poupança, ou justificar a retenção.
- ☐ Vendendo o imóvel, **notificar o locatário** com todas as condições e aguardar 30 dias.

Lista de verificação do locatário

Os cinco minutos antes de assinar valem mais do que os dois anos seguintes.

Antes de assinar

- ☐ Ler o **prazo** e entender o que acontece no fim dele.
- ☐ Conferir se há **mais de uma garantia** exigida — é nulo e é contravenção.
- ☐ Procurar a **cláusula de renúncia a benfeitorias** e decidir se aceita.
- ☐ Verificar quais encargos lhe são transferidos — IPTU só com cláusula expressa.
- ☐ Conferir o **índice e a periodicidade** do reajuste.
- ☐ Verificar se há cobrança de **taxa de cadastro** — ela contraria o art. 22, VII.
- ☐ Se o contrato for longo, avaliar **cláusula de vigência + averbação** na matrícula.
- ☐ Pedir cópia assinada do contrato e de todos os anexos.

Na entrada

- ☐ Exercer o **art. 22, V**: pedir descrição minuciosa do estado do imóvel, com os defeitos existentes. *Modelo 3, ao fim deste guia.*

- ☐ Fotografar tudo, com data: paredes, teto, pisos, rodapés, portas, janelas, louças, metais, box, pontos elétricos, umidade, fundo de armários.
- ☐ Anotar as **leituras** de água, luz e gás.
- ☐ **Não assinar** laudo genérico de “perfeito estado”.

Durante

- ☐ Comunicar **por escrito e imediatamente** todo dano ou defeito cuja reparação caiba ao locador (art. 23, IV).
- ☐ Guardar **recibos discriminados** e exigir comprovação do rateio de condomínio (art. 23, § 2º).
- ☐ Conferir se não está pagando **despesa extraordinária**.
- ☐ Pedir autorização **escrita** antes de qualquer obra.
- ☐ Notificar formalmente antes de subalugar, ceder ou emprestar (art. 13, § 2º).
- ☐ Obra do locador passando de dez dias: comunicar por escrito o início do abatimento (art. 26).

Na saída

- ☐ Saindo antes do prazo, calcular a **multa proporcional** – e conferi-la.
- ☐ Transferido pelo empregador? Notificar por escrito com **30 dias** de antecedência e anexar o ato.
- ☐ Contrato por prazo indeterminado: avisar por escrito com **30 dias** (art. 6º).
- ☐ Fazer a **vistoria de saída** junto, comparando com a de entrada.

- ☐ Exigir **termo de entrega de chaves** assinado e datado.
- ☐ Cobrar a devolução da caução com rendimentos.

Quem paga o quê no condomínio

As duas listas estão escritas na lei, item por item — o que significa que quase toda cobrança indevida é fácil de provar. As **extraordinárias** são do locador (art. 22, X e parágrafo único); as **ordinárias**, do locatário (art. 23, XII e § 1º).

EXTRAORDINÁRIAS · DO LOCADOR

DESPESA

- a Obras de reforma ou acréscimos que interessem à **estrutura integral** do imóvel
- b Pintura das **fachadas**, empenas, poços de aeração e iluminação, e das esquadrias externas
- c Obras destinadas a **repor as condições de habitabilidade** do edifício
- d Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados ocorrida **antes do início da locação**
- e Instalação de equipamento de **segurança e de incêndio**, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer
- f Despesas de **decoração e paisagismo** nas partes de uso comum
- g **Constituição** de fundo de reserva

ORDINÁRIAS · DO LOCATÁRIO

DESPESA

- a Salários, encargos trabalhistas e contribuições previdenciárias dos **empregados do condomínio**

DESPESA

- b Consumo de **água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum**
- c Limpeza, conservação e **pintura das dependências de uso comum**
- d Manutenção e conservação das instalações **hidráulicas, elétricas, mecânicas e de segurança** de uso comum
- e Manutenção e conservação dos equipamentos de **esporte e lazer** de uso comum
- f Manutenção de **elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas**
- g **Pequenos reparos** nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum
- h Rateios de **saldo devedor**, salvo se de período anterior ao início da locação
- i **Reposição** do fundo de reserva usado em despesa ordinária

NA PRÁTICA · OS QUATRO PARES QUE CONFUNDEM

Fundo de reserva: *constituir* é do locador; *repor* o que se gastou em despesa ordinária é do locatário.

Pintura: *fachada e esquadrias externas* é do locador; *hall e corredores* — dependências de uso comum — é do locatário.

Elevador: *manutenção* é do locatário; *substituição ou modernização*, por interessar à estrutura, é do locador.

Empregados: *salários correntes* são do locatário; *indenizações por dispensa anterior à locação* são do locador.

ATENÇÃO

O locatário só deve as ordinárias **comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal**, podendo exigir essa comprovação a **qualquer tempo** (art. 23, § 2º).

Os prazos que não se recuperam

Em conflito de locação, o prazo quase sempre decide mais do que o mérito. Estes são os que mais se perdem.

PRAZOS ESSENCIAIS DA LEI 8.245/1991

PRAZO	PARA QUÊ	BASE
10 dias	Obra do locador acima da qual nasce o abatimento proporcional do aluguel	26, p.ú.
15 dias	Purgação da mora, contados da citação — uma vez a cada 24 meses	62, II
15 dias	Desocupação na liminar de despejo	59, §1º
30 dias	Aviso do locatário para sair de contrato por prazo indeterminado	6º
30 dias	Tolerância após o termo — passada sem oposição, o contrato se prorroga	46, §1º
30 dias	Desocupação na denúncia do contrato prorrogado	46, §2º / 57
30 dias	Antecedência da notificação para dispensa da multa por transferência do empregador	4º, p.ú.
30 dias	Oposição do locador à sublocação, após notificação escrita	13, §2º
30 dias	Exercício da preferência na compra do imóvel	28

PRAZO	PARA QUÊ	BASE
30 dias	Apresentação de nova garantia, sob pena de desfazimento da locação	40, p.ú.
30 dias	Obra do locador acima da qual o locatário pode encerrar o contrato	26, p.ú.
90 dias	Desocupação na denúncia pelo comprador do imóvel	8º
90 dias	Prazo do comprador para denunciar, contado do registro da venda	8º, §2º
120 dias	Responsabilidade residual do fiador após notificar a exoneração	40, X
6 meses	Prazo para o locatário preterido na preferência haver o imóvel para si	33
6 a 12 meses	Janela para propor a ação renovatória , antes do fim do contrato comercial	51, §5º
24 meses	Intervalo mínimo entre duas purgações da mora	62, p.ú.
3 anos	Carência para a ação revisional de aluguel	19
5 anos	Vigência ininterrupta que autoriza denúncia sem motivo no contrato curto	47, V

ATENÇÃO · O PRAZO MAIS FATAL DA LEI

A **ação renovatória**, que obriga o locador a renovar o contrato comercial, só pode ser proposta **entre um ano e seis meses antes** do fim do contrato em vigor (art. 51, § 5º). É prazo **decadencial**: não se suspende, não se interrompe e não se reabre por negociação em curso nem por promessa verbal do locador.

Faltando cinco meses para o fim do contrato, o direito já não existe — ainda que o estabelecimento esteja ali há vinte anos. Quem tem ponto comercial deveria ter essa data no calendário.

Dez mitos e o que a lei diz

Crenças que circulam como se fossem lei — e que custam dinheiro a quem acredita nelas.

MITO Obra feita sem autorização nunca é indenizada.

LEI As benfeitorias **necessárias** são indenizáveis *ainda que não autorizadas*, e permitem reter o imóvel até o pagamento. O que pode afastar isso é a cláusula de renúncia do contrato — não a falta de autorização (art. 35).

MITO Quem sai antes do prazo paga três aluguéis de multa.

LEI A multa é a **pactuada** e se reduz **proporcionalmente ao período já cumprido**. Três aluguéis é praxe de contrato, não teto legal — e, perto do fim do prazo, a multa tende a zero (art. 4º).

MITO O locador precisa avisar com 30 dias antes do fim do contrato.

LEI No contrato escrito de 30 meses ou mais, ele se resolve no termo **independentemente de notificação**. Os 30 dias são o prazo de tolerância que, vencido sem oposição, *prorroga* a locação (art. 46 e § 1º).

MITO Pode exigir fiador e caução, para garantir melhor.

LEI Mais de uma garantia no mesmo contrato é **nula de pleno direito e contravenção penal**, com multa revertida em favor do locatário (arts. 37, p.ú., e 43, II).

MITO O inquilino sempre paga o IPTU.

LEI Por lei, impostos e taxas são do **locador** — salvo **disposição expressa em contrário no contrato** (art. 22, VIII). Sem cláusula, não paga.

MITO Entreguei as chaves na portaria, acabou minha responsabilidade.

LEI O contrato, e com ele aluguel, encargos e garantias, vai até a **devoção efetiva** do imóvel (art. 39). Sem termo de entrega assinado, a data é discutível — e a discussão corre contra quem saiu.

MITO Com o contrato vencido, posso tirar o inquilino a qualquer momento.

LEI Só se o contrato escrito tiver 30 meses ou mais. Abaixo disso, a locação residencial **se prorroga** e a retomada depende de uma das cinco hipóteses do art. 47 — ou de cinco anos ininterruptos.

MITO Vendi o imóvel; o contrato de locação morre junto.

LEI O comprador pode denunciar em **90 dias do registro**, com 90 dias para desocupação — mas **não pode** se o contrato for por prazo determinado, tiver cláusula de vigência e estiver averbado na matrícula (art. 8º). Passados os 90 dias em silêncio, presume-se a manutenção.

MITO Fiador responde só pelo prazo que assinou.

LEI A garantia vai até a **entrega das chaves, ainda que prorrogada a locação**, salvo cláusula em contrário (art. 39). A saída existe, mas depende de notificar e esperar 120 dias (art. 40, X).

MITO Devendo aluguel, dá para pagar a qualquer momento e ficar.

LEI A purgação tem prazo de **15 dias da citação**, exige depósito **integral** com multas, juros, custas e 10% de honorários, e **só pode ser usada uma vez a cada 24 meses** (art. 62).

Três modelos de notificação

Textos-base para adaptar. Em todos, duas regras valem mais do que a redação: **enviar de modo que se prove o recebimento** — carta com aviso de recebimento, cartório de títulos e documentos, e-mail com confirmação, ou entrega com recibo em duas vias — e **guardar a prova**. Notificação que não se prova não produz efeito.

Modelo 1 · Denúncia do contrato por prazo indeterminado (art. 46, § 2º, ou 57)

Ao Sr(a). [nome do locatário]

Imóvel: [endereço completo]

O contrato de locação do imóvel acima vige por prazo indeterminado. Nos termos do art. [46, § 2º / 57] da Lei 8.245/1991, **denuncio o contrato** e concedo o prazo legal de **30 (trinta) dias**, contados do recebimento desta, para a desocupação voluntária do imóvel.

Fica desde já agendada, para a data da entrega das chaves, a vistoria de saída, a ser realizada na presença de ambas as partes.

Local e data · Nome e assinatura do locador · CPF

Modelo 2 · Desocupação por transferência do empregador, sem multa (art. 4º, p.ú.)

Ao Sr(a). [nome do locador / imobiliária]

Imóvel: [endereço completo]

Comunico que fui **transferido pelo meu empregador**, [nome do empregador, privado ou público], para prestar serviços em [localidade], diversa daquela do início do contrato, conforme documento anexo ([portaria / ofício / ato de remoção / comunicação formal]).

Em razão disso, e com a **antecedência mínima de 30 (trinta) dias** exigida pelo parágrafo único do art. 4º da Lei 8.245/1991, comunico a devolução do imóvel em [data], ficando **dispensado da multa** por devolução antecipada, nos termos do mesmo dispositivo.

Local e data · Nome e assinatura do locatário · CPF · Anexo: ato de transferência

Modelo 3 · Pedido de descrição do estado do imóvel (art. 22, V)

Ao Sr(a). [nome do locador / imobiliária]

Imóvel: [endereço completo]

Na qualidade de locatário do imóvel acima, e com fundamento no **art. 22, inciso V, da Lei 8.245/1991**, solicito o fornecimento de **descrição minuciosa do estado do imóvel** na data de sua entrega, com **expressa referência aos defeitos existentes**.

Solicito que a descrição seja feita ambiente por ambiente, acompanhada de fotografias datadas, e assinada por ambas as partes, nos termos do referido dispositivo.

Para registro, seguem anexas as fotografias por mim produzidas em [data], bem como as leituras dos medidores de água ([nº]) e de energia ([nº]).

Local e data · Nome e assinatura do locatário · CPF

ATENÇÃO

Estes modelos são textos-base de uso geral. Situações com litígio em curso, cláusulas atípicas, pluralidade de partes ou garantias em discussão pedem redação própria — e, muitas vezes, a notificação é o documento que será lido em juízo primeiro. Nesses casos, consulte um advogado antes de enviar.

Uma palavra final

A Lei do Inquilinato tem noventa artigos e mais de trinta anos de aplicação. Ela é, para uma lei brasileira, notavelmente equilibrada: protege a estabilidade de quem mora e a propriedade de quem alugou, e resolve quase todos os conflitos com prazos curtos e regras claras.

O que falha, quase sempre, não é a lei — é a **prova**. A vistoria que não foi feita. A notificação que foi verbal. O prazo que ninguém marcou no calendário.

Se este guia servir para uma coisa só, que seja esta: **escreva, date e guarde**.

O manual completo

Este guia é um recorte do **Manual do Locador e do Locatário**, dos mesmos autores — 113 páginas percorrendo a Lei 8.245/1991 artigo por artigo:

- 20 capítulos, da assinatura do contrato à execução do despejo
- Benfeitorias, fiança, sublocação, revisional e venda do imóvel em detalhe
- Locação comercial: ação renovatória, *shopping center* e contrato sob medida
- Oito modelos de notificação e o mapa completo de prazos
- Glossário e índice remissivo de todos os artigos da lei

Onde encontrar: soareseribeiro.adv.br

E, quando o conflito já existir, procure um advogado antes de responder. Os prazos mais curtos desta lei — quinze dias da citação para purgar a mora, trinta dias para apresentar nova garantia, seis meses antes do fim do contrato para a renovatória — correm desde o primeiro dia, e nenhum deles se recupera depois.

Soares e Ribeiro Advogados

Marcos Soares da Silva Júnior — OAB/DF 33.915

Rafael Lima Ribeiro — OAB/DF 35.840

SHIN QI 16, Conjunto 2, Casa 16 — Lago Norte, Brasília/DF — CEP 71530-220
soareseribeiro.adv.br