

LOCAÇÃO URBANA · LEI 8.245/91 · PAPEL: IMOBILIÁRIA

Notas da imobiliária: administração não é corretagem — e você não é parte

A Lei do Inquilinato fala do locador e do locatário. Você é intermediário. O CRECI de 27/07/2026 foi exatamente sobre isso: contrato de administração ou de corretagem, e o que pode ou não ser prometido ao cliente.

Conteúdo informativo. Não é parecer, não é contrato e não substitui consulta com advogado. Não cita processo de cliente. Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) no [Planalto](#). Douglas Vilar Sociedade de Advogados · OAB/PR 12.478 · advogado OAB/PR 47.278 · CNPJ 43.136.843/0001-22 · Curitiba/PR.

Como fazer

1. Administração ≠ corretagem. Corretagem aproxima as partes e acaba quando o contrato de locação assina. Administração é mandato contínuo: recebe aluguel, vistoria, cobra, presta conta. São contratos diferentes, com deveres diferentes. Misturar os dois no mesmo papel, ou achar que a imobiliária “é parte” da locação, é o erro que o CRECI 27/07 desmontou. A Lei 8.245 não te coloca no polo. O locador paga a taxa de administração (art. 22, VII).

Base: CRECI-SP Live 27/07/2026 (vídeo N1AZupIzUnw). Art. 22, VII, Lei 8.245/91. Artigo 20/06.

2. Quem escolhe a garantia é o locador — não a mesa da imobiliária. Impor “só aceito seguro-fiança” sem consultar o dono é excesso de mandato. Se recusam um fiador sólido porque a mesa quer a comissão do seguro, o locador pode questionar a comissão. Uma garantia só (art. 37). Cumular duas é nulo e contravenção (art. 43, II) — a pena cai em quem exigiu.

Base: art. 37 e art. 43, II. Artigo 20/06. CRECI 23/01.

3. Anúncio = proposta = contrato: os três têm que bater. No LinkedIn de 12/05/2026 (palestra CRECI): muita imobiliária se ferra na justiça por falta de alinhamento entre o anúncio, a proposta e o contrato final. Perigo clássico: alterar o valor da locação na hora de assinar o papel. Outro: não prever a taxa de correção da devolução do FCI (fundo de conservação). O que você anunciou e o que o cliente assinou precisam ser a mesma conversa.

Base: LinkedIn 12/05/2026 / CRECI. Não inventamos artigo de lei pra essa frase — é alinhamento contratual, não dispositivo novo.

4. O que você pode prometer — e o que não pode. Pode: explicar as quatro garantias e que o locador escolhe uma; dizer que a multa de saída é proporcional (art. 4º); avisar que liminar de 15 dias só existe sem garantia (art. 59, IX); cobrar vistoria de entrada de verdade. Não pode: garantir despejo em 15 dias num contrato com fiador; prometer que “o juiz sempre manda sair”; vender Airbnb como se fosse temporada (art. 48); escrever multa cheia “sem desconto”. Promessa indevida vira responsabilidade da imobiliária e do corretor.

Base: CRECI 27/07 (o que pode ou não ser prometido). Arts. 4º e 59, IX. Artigo 22/06 e 24/06.

5. Vistoria é o documento mais barato da locação. Foto e descrição casadas, item por item, as duas partes assinam, entrada e saída. Vistoria de entrada porca vira vistoria de saída porca: cobra o que não devia ou deixa passar o que devia. A pia que “caiu do nada” se resolve com a foto de baixo (tinha mão francesa?). Sem comparativo, o juiz pergunta: e como estava na entrada?

Base: art. 22, V, e art. 23, III. Artigo 18/06. CRECI 23/01.

6. Multa e boleto: não mande a conta cheia. Faz mais de quinze anos que cobrar multa cheia é, em regra, ilegal (reforma de 2009, redação atual de 2012). Faça a conta proporcional antes de emitir. Contrato indeterminado: sem multa, só aviso de 30 dias (art. 6º). Transferência pelo empregador com notificação escrita de 30 dias: multa zero (art. 4º, parágrafo único). Conferir a vigência antes de gerar boleto.

Base: art. 4º e art. 6º. Artigo 24/06. CRECI 18/03.

7. Despejo: não venda a porta errada. Três portas. Liminar de 15 dias só na falta de pagamento sem garantia + caução de 3 aluguéis. Notificação premonitória na denúncia vazia de prazo indeterminado é pressuposto (REsp 1.812.465/MG). Purgação: uma vez a cada 24 meses, não duas em doze. Não some aditivos pra fabricar 30 meses.

Base: art. 47 e art. 59, IX. Artigo 22/06. ESA.

8. Encargos: não empurre a conta errada. Locador: taxas de administração e intermediação, impostos e taxas do imóvel (salvo cláusula), despesas extraordinárias de condomínio (art. 22, VII, VIII e X). Locatário: aluguel e encargos, consumo, despesas ordinárias de condomínio, prêmio do seguro-fiança (art. 23, I, VIII, XI e XII). Extraordinária é reforma de estrutura, fachada, fundo de reserva. Ordinária é limpeza, salário de funcionário, elevador. Empurrar extra no inquilino é briga pronta.

Base: art. 22 e art. 23, Lei 8.245/91.

9. Fiador: formalidade ou a garantia some. Cláusula expressa até a entrega das chaves (art. 39 + Súmula 656). Aditamento (sobe aluguel além do reajuste, muda prazo) sem a assinatura do fiador: Súmula 214. Exoneração é notificação formal — WhatsApp não exonera. Na prorrogação indeterminada o art. 40, X, fala em 120 dias após a notificação; o CC art. 835 fala em 60. Zona cinzenta: caso a caso.

Base: art. 39; Súmulas 656 e 214. Artigo 20/06.

10. Comercial e temporada: não venda o produto errado. Renovatória: marque no calendário 1 ano antes do fim. Janela de 6 meses, decadencial (art. 51, § 5º). Temporada (até 90 dias, art. 48) não é anúncio de plataforma com rotatividade de hóspedes. O STJ tirou o Airbnb da Lei do Inquilinato e jogou no condomínio. Quem anuncia um pelo outro promete o que a lei não deu.

Base: art. 51 e 52. Artigo 26/06. Artigo 13/06 (Airbnb).

Sua responsabilidade

Sua responsabilidade: o mandato que o locador te deu — e só ele. Não prometer prazo de despejo que a lei não tem. Não cumular garantia. Não mudar valor entre anúncio e assinatura. Contrato de administração escrito, com o que você pode e o que não pode. Corretor associado e imobiliária respondem pelo que anunciam.

Fonte primária da lei: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Textos de apoio no site: artigos de 18, 20, 22, 24 e 26/06/2026 e o bloco CRECI em /corretor-de-imoveis/. Calculadora de multa proporcional e teto de caução: /locacoes/. Isto não é minuta de contrato e não usa processo de cliente.