

LOCAÇÃO URBANA · LEI 8.245/91 · PAPEL: LOCADOR

Notas do locador: como locar sem virar processo

Chega no escritório um dono revoltado. Quase sempre o tombo nasceu na assinatura — garantia em dobro, vistoria porca ou multa cheia. Anota o que é sua responsabilidade.

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. Uma garantia só — e quem escolhe é você. A Lei 8.245/91, art. 37, dá quatro modalidades: caução, fiança, seguro-fiança e cessão fiduciária de quotas. Você escolhe uma. O inquilino negocia, mas a palavra final é de quem é dono do imóvel. Cumular duas (fiador + caução, seguro + fiador) é nulo (art. 37, parágrafo único) e é contravenção penal (art. 43, II): prisão simples de 5 dias a 6 meses ou multa de 3 a 12 meses do último aluguel, revertida ao locatário.

Base: art. 37 e art. 43, II, Lei 8.245/91 (Planalto). Artigo 20/06.

2. Caução em dinheiro: teto de 3 aluguéis. Se a garantia for caução em dinheiro, o art. 38, § 2º, manda: no máximo o equivalente a três meses de aluguel, depositado em caderneta de poupança, rendendo para o inquilino. Pedir seis meses está fora da lei. Três meses cobrem pouco numa ação de despejo — por isso muita gente prefere fiança ou seguro. Não misture com outra garantia pra “reforçar”.

Base: art. 38, § 2º, Lei 8.245/91. Artigo 20/06. A conta do teto está na calculadora de /locacoes/.

3. Vistoria de entrada decide a saída. O art. 22, V, fala em “descrição minuciosa do estado do imóvel” se o locatário pedir. A lei nem usa a palavra vistoria. Na prática, sem vistoria de entrada com foto e descrição casadas, assinada pelos dois, você não prova o estado original. Quem cobra dano tem o ônus da prova. Vistoria só na saída, unilateral, não convence juiz.

Base: art. 22, V, e art. 23, III, Lei 8.245/91. Artigo 18/06. CRECI 23/01.

4. Prazo de 30 meses num único instrumento. Quer denúncia vazia (retomar sem justificar) no fim do prazo? O contrato escrito precisa ter 30 meses ou mais num único instrumento. Somar aditivo de 6 + 12 + 12 não vale. O STJ, REsp 1.364.668, foi seco: o prazo do art. 46 é de um único contrato. Contrato curto (verbal ou escrito < 30 meses) só retoma nas hipóteses do art. 47 — ou depois de 5 anos ininterruptos.

Base: art. 47, Lei 8.245/91; artigo de despejo 22/06 (cita art. 46 e REsp 1.364.668). ESA.

5. Multa de saída é proporcional — nunca cheia. O art. 4º diz: o locatário pode devolver no meio do prazo pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento. Cobrar 3 aluguéis cheios de quem morou 20 dos 30 meses é cobrar o que a lei rasga. Escreva a multa já proporcional. Cláusula gananciosa cai e te queima com o juiz. A conta de mercado (multa cheia ÷ prazo × meses que faltam) é ponto de partida, não dogma — o STJ já disse que equidade não é regra de três automática.

Base: art. 4º, Lei 8.245/91. Artigo 24/06. CRECI 18/03.

6. Três portas de despejo — entre na certa. Denúncia vazia (quer o imóvel de volta, sem motivo, no contrato de 30 meses). Retomada motivada (art. 47: uso próprio, obras, 5 anos). Falta de pagamento (art. 9º, III). Pra leigo é tudo “despejo”. Pra lei são três fechaduras. Errar a porta extingue o processo sem mérito.

Base: art. 47 e art. 9º, Lei 8.245/91. Artigo 22/06. ESA.

7. Liminar de 15 dias só se o contrato está sem garantia. O art. 59, § 1º, IX, é o grande: falta de pagamento + contrato desprovido de qualquer garantia do art. 37. Tem fiador, seguro ou caução? Não cabe essa liminar. E tem que depositar caução de 3 aluguéis. Pedir liminar fora das nove hipóteses é tiro n'água.

Base: art. 59, § 1º, IX, Lei 8.245/91. Artigo 22/06.

8. Notificação premonitória: sem ela, o processo cai. Contrato de 30 meses que virou indeterminado: ou você ajuizou em até 30 dias do fim do prazo, ou notifica com 30 dias de antecedência. O STJ, REsp 1.812.465/MG (3ª Turma, Min. Nancy Andrighi, Inf. 672), trata a notificação premonitória como pressuposto processual da denúncia vazia. Erra a notificação, perde o processo na largada.

Base: STJ REsp 1.812.465/MG — citado no artigo 22/06. Só este número, porque está na fonte.

9. Fiador até a chave — e aditamento com ele na mesa. O art. 39 (redação da Lei 12.112/2009) estende a garantia até a devolução efetiva, ainda que a locação vire indeterminada. Súmula 656/STJ: cláusula de prorrogação automática da fiança vale; exoneração depende de notificação (CC art. 835). Súmula 214/STJ: o fiador não responde por aditamento ao qual não anuiu. Mexeu no contrato sem chamar o fiador, ele se safa.

Base: art. 39, Lei 8.245/91; Súmulas 656 e 214/STJ. Artigo 20/06.

10. Renúncia a benfeitoria vale — acessão não. Súmula 335/STJ: é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção. O REsp 1.931.087 (3ª Turma, 2024) pôs o limite: a renúncia não se estende à acessão (construção de coisa nova). Redija a cláusula ciente disso. E não cobre desgaste natural (pintura encardida) como se fosse dano — art. 23, III.

Base: art. 35 e 36, Lei 8.245/91; Súmula 335; REsp 1.931.087. Artigo 18/06.

Sua responsabilidade

Sua responsabilidade: entregar o imóvel em estado de uso (art. 22, I); escolher e documentar UMA garantia; fazer vistoria de entrada que preste; não cobrar multa cheia; notificar certo antes de denúncia vazia; não pedir liminar onde a lei não deu. A imobiliária é intermediária — a Lei do Inquilinato fala de locador e locatário. Quem assina o risco é você.

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.