

LOCAÇÃO URBANA · LEI 8.245/91 · PAPEL: LOCATÁRIO

Notas do locatário: o que você deve, o que não deve, como sair

Chega no escritório o inquilino com um boleto de multa cheia na mão. Ou o que reformou sem papel e quer cobrar. Ou o que foi transferido e avisou no WhatsApp. A lei é cogente: ela rasga cláusula que te esfolia — se você souber usar.

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. Você não escolhe a garantia — mas ninguém pode exigir duas. Quem escolhe é o locador (art. 37). Você negocia, propõe, conversa. A palavra final é dele. O que a lei te dá: é vedado, sob pena de nulidade, mais de uma modalidade no mesmo contrato (art. 37, parágrafo único). Exigir duas é contravenção (art. 43, II). Fiador + caução juntos? A “segurança em dobro” do dono pode virar garantia nenhuma.

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

2. Caução: 3 aluguéis no teto, e o rendimento é seu. Caução em dinheiro não pode passar de três aluguéis e vai pra poupança, revertendo a você as vantagens no levantamento (art. 38, § 2º). Pediram cinco? Está fora da lei. Seguro-fiança não devolve nada no fim — leia as exclusões da apólice antes de fechar.

Base: art. 38, § 2º, Lei 8.245/91. Artigo 20/06.

3. Conferir a vistoria de entrada no ato. O art. 23, III, manda restituir o imóvel no estado em que recebeu, salvo desgaste do uso normal. Sem laudo de entrada, o locador é quem se aperta pra provar dano. Mas se você assinou uma vistoria “control C control V” sem olhar a foto, você comprou a briga. Contestar por escrito o que já estava lascado. Pintura encardida depois de anos é desgaste. Buraco de ar-condicionado sem tampar é dano.

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

4. Benfeitoria: necessária, útil, voluptuária — três contas. Necessária (telhado com infiltração): indenizável mesmo sem autorização, salvo cláusula em contrário (art. 35). Útil (armário, piso): só cobra se o locador autorizou por escrito. Voluptuária (fonte no jardim): não indeniza; pode levar embora se não estragar o imóvel (art. 36). A maioria dos contratos tem renúncia (Súmula 335/STJ). A renúncia não pega acessão — construção de coisa nova (REsp 1.931.087). Não reforme sem papel.

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

5. Sair no meio do prazo: multa proporcional, não cheia. Art. 4º: você pode devolver pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento. A conta que o mercado usa: multa cheia ÷ prazo total × meses que faltavam. Morou 20 de 30, multa de 3 aluguéis: deve 1 aluguel, não 3. Não pague o boleto cheio sem fazer a conta. O juiz deve reduzir (CC art. 413 — “deve”, não “pode”).

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

6. Transferência pelo empregador: multa zero — se fizer o rito. Parágrafo único do art. 4º: dispensa total se (1) a empresa mandou, não você pediu; (2) localidade diversa da do início do contrato; (3) notificação por escrito, 30 dias antes, com prova de recebimento. Avisar no WhatsApp em cima da hora joga fora o direito. Sócio que se transfere sozinho não é empregado — o TJSP tem recusado a analogia; não há REsp do STJ fechando isso.

Base: art. 4º, parágrafo único, Lei 8.245/91. Artigo 24/06.

7. Contrato já indeterminado: sem multa, só aviso de 30 dias. Art. 6º: você denuncia com aviso escrito de 30 dias. Sem aviso, o locador pode exigir um mês de aluguel e encargos — e olha lá. Conferir a data de vigência é a primeira coisa. Metade das cobranças indevidas é multa de contrato que já tinha virado indeterminado.

Base: art. 6º, Lei 8.245/91. Artigo 24/06.

8. Despejo por falta: uma purgação a cada 24 meses. Citado, você (ou o fiador) pode depositar o débito atualizado em 15 dias e travar o despejo: aluguéis, encargos, multa, juros, custas e 10% de honorários (art. 62). Uma vez a cada 24 meses — não é mais “duas vezes em doze”. Mora do aluguel nasce sozinha no vencimento (mora ex re). Liminar de 15 dias contra você só cabe se o contrato está sem garantia.

Base: art. 59, § 1º, IX, Lei 8.245/91; artigo 22/06 (cita art. 62).

9. Loja: a janela da renovatória mata o ponto. Três requisitos juntos (art. 51): contrato escrito com prazo determinado; 5 anos somados (accessio temporis); 3 anos no mesmo ramo. A ação só entra entre 1 ano e 6 meses antes do fim (art. 51, § 5º). É decadência — não suspende, não interrompe. Passou, o ponto morre no calendário. Shopping: o empreendedor não retoma por uso próprio (art. 52, § 2º).

Base: art. 51 e 52, Lei 8.245/91. Artigo 26/06.

10. Temporada não é Airbnb. Locação para temporada (Lei 8.245, art. 48, no artigo de 13/06) é residência temporária até 90 dias — lazer, curso, saúde, obra. O STJ trata o Airbnb em prédio residencial como contrato atípico de hospedagem, não como temporada nem hotel. Em condomínio só residencial, a 2ª Seção (REsp 2.121.055/MG, 07/05/2026) inverteu o silêncio: sem aprovação de 2/3, a atividade fica vedada por padrão. Tema 1.443 ainda não fixou tese vinculante.

Base: artigo 13/06 (Airbnb × temporada). Não use temporada pra vender hospedagem de plataforma.

Sua responsabilidade

Sua responsabilidade: pagar aluguel e encargos no dia (art. 23, I); usar o imóvel como se fosse seu (art. 23, II); devolver no estado, salvo desgaste (art. 23, III); comunicar dano na hora (art. 23, IV); não reformar sem papel. A lei te protege na multa, na garantia única e na transferência — mas é formal. Papel, prazo, prova.

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.