

# CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Lei do Inquilinato  
8.245/91





# CONCEITO E TIPOS DE LOCAÇÃO

- O que é um contrato de locação? É um acordo entre o dono do imóvel, o locador, e quem vai usar o imóvel, o locatário — o famoso inquilino. Esse contrato define direitos, deveres, valores e prazos.
- Existem três tipos de locação, vejamos:
  - Residencial: quando o imóvel será usado pra moradia;
  - Comercial: quando é para uma empresa ou negócio;
  - Temporada: aquela de curto prazo, tipo Airbnb ou aluguel de casa na praia.
- Todas são regidos pela lei do Inquilinato 8.245/91

## PARTES ENVOLVIDAS

Locador: Proprietário do imóvel, quem está alugando



Locatário: Inquilino, quem vai morar no imóvel



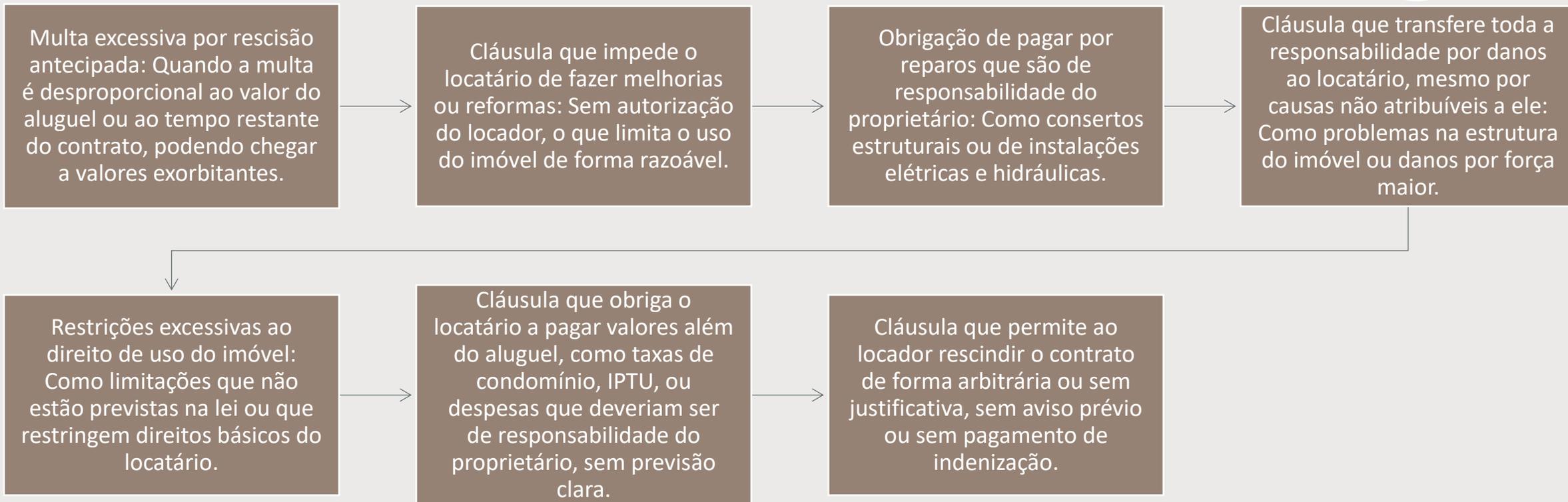
Garantia: Fiador/ Seguro Fiança/ Caução, importante para caso o inquilino não pague o aluguel.



# CLÁUSULAS ESSENCIAIS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

- Identificação das partes: nome, CPF, endereço
- Descrição do imóvel: localização, número de quartos, estado de conservação.
- Valor do Aluguel e reajuste: o aluguel pode ser reajustado anualmente. O índice mais comum é o IGP-M, mas pode ser outro, desde que esteja no contrato.
- Prazo do contrato: O mais comum é de 30 meses. Pode ser renovado ou rescindido com aviso prévio.
- Garantia: fiador (alguém que responde se não pagar), caução (valor em dinheiro, geralmente 3 aluguéis), ou seguro fiança (pago à seguradora).
- Responsabilidades e benfeitorias: Tudo deve estar claro, quem é responsável pelo pagamento do IPTU, alteração de nome nas contas, manutenções, condomínio....
- Multas: Geralmente proporcional ao tempo restante, caso o inquilino saia antes do prazo.
- Benfeitorias: se o inquilino fizer alguma melhoria, precisa autorização? Vai ser reembolsado?
- Vistorias: importante ter fotos, anotar o estado do imóvel na entrada e na saída.

# CLÁUSULAS ABUSIVAS



# DIREITOS E DEVERES



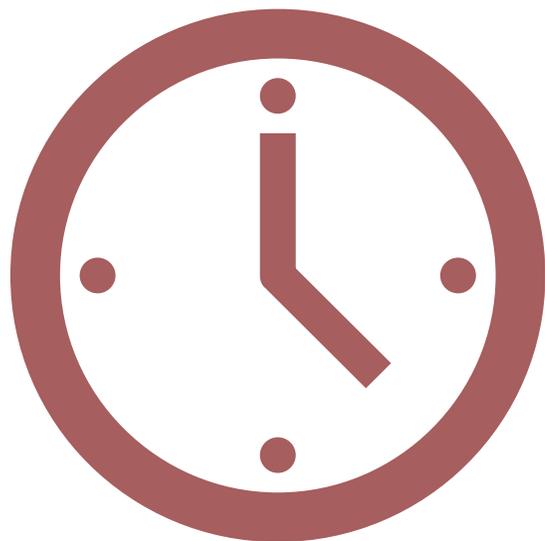
## **Locador deve:**

- Entregar o imóvel em boas condições.
- Fazer reparos estruturais.
- Respeitar a privacidade do inquilino (não pode entrar no imóvel sem consentimento).

## **Locatário deve:**

- Pagar o aluguel em dia e as taxas também
- Cuidar do imóvel, fazer a manutenção necessária.
- Fazer reparos por mau uso.
- Devolver o imóvel como recebeu, salvo desgaste natural.

# RESCISÃO E RENOVAÇÃO SOBRE O FIM DO CONTRATO



- Se o **inquilino quiser sair antes do prazo**, pode pagar multa proporcional. Mas se mudar de cidade por trabalho, por exemplo, tem exceções.
- Se o **proprietário quiser o imóvel antes do fim**, só em alguns casos: venda com proposta, necessidade para uso próprio, ou falta de pagamento.
- A **renovação** pode ser automática se o contrato não tiver prazo fixo, ou pode ser feita com novo contrato.

# OBRIGADO

**Juliana Otranto**

[juliana.otranto@advmsa.com.br](mailto:juliana.otranto@advmsa.com.br)

(21) 97299.8662

