

Aluguel e moradia

contrato, despesas e cuidados



8

temas para entender
e participar com consciência

Locação urbana, garantias, reparos e devolução

Antes de começar

A Lei nº 8.245/1991, a Lei do Inquilinato, disciplina locações urbanas dentro de seu âmbito. Esta cartilha ajuda a examinar contrato, garantias, despesas, estado do imóvel e encerramento, distinguindo obrigações do locador e do locatário.

O que você vai encontrar

- 01 Confira qual locação e quais partes estão envolvidas
- 02 Leia preço, prazo e encargos separadamente
- 03 Garantias não podem ser acumuladas livremente
- 04 Vistoria ajuda a distinguir defeito e desgaste
- 05 Condomínio e tributos exigem leitura das regras
- 06 Reparo pede comunicação e análise da causa
- 07 Saída e retomada não dispensam procedimento
- 08 A devolução precisa de registro e acerto discriminado

Os exemplos sem indicação de um caso real são situações didáticas. As explicações resumem regras e práticas; não substituem a consulta à fonte ou orientação para um caso pessoal.

01

Confira qual locação e quais partes estão envolvidas

Os documentos precisam identificar a relação e quem pode representá-la.

Imóvel	Qual objeto e finalidade?
Partes	Quem assume obrigações?
Representação	Quem pode praticar o ato?

O art. 1º da Lei do Inquilinato define seu âmbito e exceções. Locador, locatário, administrador e garantidor têm papéis diferentes, que devem estar identificados nos documentos.

O nome de quem recebe um pagamento não prova, sozinho, todos os seus poderes para contratar. Confira imóvel, finalidade, responsáveis e canal de comunicação. Locações especiais podem exigir regras diferentes das apresentadas neste percurso residencial.

Exemplo hipotético: Um anúncio é intermediado por outra pessoa. O interessado confere quem pode representar o locador antes de assumir o contrato.

Identifique partes, poderes e finalidade da locação.

[Acessar a fonte \[1\]: Lei do Inquilinato — arts. 1º, 2º e 22](#)

02 Leia preço, prazo e encargos separadamente

Aluguel, atualização e despesas precisam de fundamentos próprios.

Aluguel	Qual valor e data?
Reajuste	Qual critério pactuado e permitido?
Encargo	Qual despesa foi atribuída?

O contrato deve permitir compreender aluguel, duração e despesas atribuídas a cada parte. A Lei do Inquilinato admite livre convenção do aluguel com vedações previstas no art. 17; reajuste e revisão não são o mesmo procedimento.

Não presuma que o índice anunciado é obrigatório para toda locação ou que qualquer aumento pode ser cobrado por simples mensagem. Leia a cláusula e a legislação aplicável, distinguindo atualização contratual, novo acordo e revisão judicial.

Exemplo hipotético: O aluguel aumenta e a justificativa não menciona a cláusula. A pessoa pede a base, o período e a memória da conta.

Confira valor, critério e período antes de aceitar a cobrança.

[Acessar a fonte \[1\]: Lei do Inquilinato — arts. 17 a 19 e 22 a 23](#)

03 Garantias não podem ser acumuladas livremente

Cada modalidade tem função; a lei limita o acúmulo de garantias.

Modalidade	Qual garantia foi escolhida?
Acúmulo	Há outra no mesmo contrato?
Dinheiro	Qual limite e destino do depósito?

O art. 37 enumera modalidades e proíbe mais de uma garantia no mesmo contrato. Caução, fiança e seguro de fiança locatícia não são pagamentos com a mesma função ou os mesmos riscos.

Na caução em dinheiro, o art. 38, § 2º, fixa limite de três meses de aluguel e depósito em poupança, com vantagens em benefício do locatário. Não confunda esse limite específico com regra idêntica para todas as garantias.

Exemplo hipotético: Um contrato exige caução e fiador. O interessado confere a proibição de acumular modalidades.

Identifique a garantia e suas condições legais.

[Acessar a fonte \[1\]: Lei do Inquilinato — arts. 37 e 38](#)

04 Vistoria ajuda a distinguir defeito e desgaste

Estado inicial, causa e uso normal ajudam a examinar responsabilidades.

Entrada	Qual estado foi registrado?
Ocorrência	O que surgiu e quando?
Exame	Defeito, dano ou desgaste?

O art. 22 prevê deveres do locador relativos à entrega e a defeitos anteriores. O art. 23 trata da restituição e dos danos, ressalvadas deteriorações decorrentes de uso normal.

Registre o estado do imóvel e comunique divergências de forma documentada. Fotos e descrição ajudam a comparação, mas não decidem sozinhas toda responsabilidade. Não assuma que qualquer marca ao final deve ser paga ou que todo dano é desgaste normal.

Exemplo hipotético: Uma infiltração aparece e há registro de sinal anterior à entrada. As partes reúnem os documentos para examinar a responsabilidade.

Compare estado inicial, ocorrência e uso normal.

[Acessar a fonte \[1\]: Lei do Inquilinato — art. 22, I, IV e V; art. 23, III a V](#)

05

Condomínio e tributos exigem leitura das regras

A natureza da despesa importa mais que o nome usado no boleto.

Natureza	Ordinária ou extraordinária?
Período	A que tempo corresponde?
Contrato	Há atribuição expressa permitida?

A lei atribui despesas extraordinárias de condomínio ao locador e ordinárias ao locatário, com definições e condições. Para impostos, taxas e seguro complementar contra fogo, o art. 22, VIII, admite disposição contratual expressa em contrário.

O nome de uma cobrança no boleto não basta para classificá-la. Peça discriminação, documentos e período. Não ensine que todo tributo é sempre de uma parte ou que todo gasto aprovado em assembleia é automaticamente ordinário.

Exemplo hipotético: Surge cobrança para obra estrutural junto com despesas correntes. O locatário pede separação dos itens e fundamentos.

Confira natureza, período e cláusula de cada encargo.

[Acessar a fonte \[1\]: Lei do Inquilinato — arts. 22, VIII a X, e 23, XII e parágrafos](#)

06 Reparo pede comunicação e análise da causa

Comunicação, urgência e causa influenciam a solução do reparo.

Problema	O que aconteceu?
Comunicação	Quem foi avisado e quando?
Providência	Qual reparo e fundamento?

Os arts. 22, 23 e 26 disciplinam deveres sobre defeitos, danos e reparos urgentes. Quem identifica um problema deve comunicar de forma que o responsável possa conhecê-lo e adotar providências.

Não faça uma alteração relevante supondo reembolso automático nem deixe de informar um dano que demande resposta. Urgência, causa, necessidade e autorização podem mudar a análise. Se houver risco à integridade, procure proteção e atendimento competente.

Exemplo hipotético: Um problema exige reparo e as partes discordam da causa. Reúnem descrição, comunicação e avaliação adequada.

Comunique o problema e esclareça a responsabilidade.

[Acessar a fonte \[1\]: Lei do Inquilinato — arts. 22, 23 e 26](#)

07 Saída e retomada não dispensam procedimento

Encerrar um contrato exige examinar prazos, motivos e procedimento.

Saída	Quem pede e por quê?
Contrato	Qual prazo e condição?
Procedimento	Como formalizar o encerramento?

O art. 4º trata da devolução durante o prazo contratado e da proporcionalidade da multa pactuada, com exceções. O art. 5º prevê ação de despejo para retomada pelo locador nas hipóteses abrangidas.

Não anuncie multa integral inevitável nem isenção universal. Prazo, motivo e comunicação importam. A existência de dívida não autoriza solução privada pela troca de fechadura, retirada de bens ou constrangimento; busque orientação sobre o procedimento.

Exemplo hipotético: Uma pessoa precisa sair antes do fim. Confere tempo cumprido, cláusula e eventual hipótese legal de dispensa.

Examine motivo, prazo e forma de encerramento.

[Acessar a fonte \[1\]: Lei do Inquilinato — arts. 4º a 6º, 9º e 46 a 47](#)

08 A devolução precisa de registro e acerto discriminado

Entrega de chaves e acerto financeiro precisam de registros compreensíveis.

Entrega	Qual data e comprovante?
Estado	Quais itens foram comparados?
Acerto	Quais valores e justificativas?

Documento entrega de chaves, vistoria, cobranças e destino da garantia. A lei prevê recibos discriminados e deveres de restituição; um acerto claro permite examinar o que ainda está em discussão.

Não assine declaração cujo alcance não compreende. Se houver discordância, discrimine os itens e procure a Defensoria Pública, conforme seus critérios, ou profissional habilitado. A competência judicial depende da matéria; esta ficha não substitui análise do contrato.

Exemplo hipotético: As partes divergem de um reparo, mas concordam sobre as chaves. Registram cada assunto separadamente.

Separe entrega, estado do imóvel e acerto financeiro.

[Acessar a fonte \[1\]: Lei do Inquilinato — arts. 22, VI e IX, 23, III, e 38 a 39](#)

Referências bibliográficas

Fontes em ordem alfabética. Os números identificam os links usados no texto. Os títulos originais e as datas de consulta constam de cada referência.

- [1] BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 18 out. 2026.

Sobre esta cartilha

Para conferir antes de compartilhar

- 1 QUEM ESTÁ ENVOLVIDO?**
Identifique as pessoas, instituições e responsabilidades de cada situação. Um exemplo não descreve todos os integrantes de um grupo nem permite generalizar uma conduta.
- 2 QUE TIPO DE REGISTRO É ESSE?**
Uma lei estabelece regras; uma pesquisa apresenta resultados e limites; uma notícia relata um acontecimento. Exemplos hipotéticos ajudam a explicar uma ideia, mas não comprovam fatos reais.
- 3 QUAL É A AVALIAÇÃO?**
Diferencie o que a fonte documenta da explicação ou recomendação desta cartilha. Confira o contexto, a data e os limites do documento antes de tirar conclusões ou compartilhar.

Sobre a pesquisa e as interpretações

Esta cartilha é um material educativo baseado em pesquisa documental e fontes identificadas. Explicações e orientações de leitura não substituem os documentos citados nem uma análise de cada caso. O objetivo é ajudar o leitor a conferir informações e participar com consciência.

O que esta seleção permite concluir

Recorte de locação urbana residencial comum, sem parecer sobre contrato individual. Locação para temporada, comercial, por encomenda e outras hipóteses têm particularidades. Não calcula reajuste ou multa individual nem autoriza retirada de pessoa ou bens sem procedimento legal.

Recorte editorial: 18 de outubro de 2026. Normas, serviços e conhecimentos podem mudar. Confira a fonte indicada antes de aplicar uma orientação.

Organização: Régys Borges da Silveira

1ª edição · Revisão editorial: 18 de outubro de 2026.

Produção com apoio de inteligência artificial (IA). Ilustrações geradas por IA, sem valor documental. Edição distribuída em formato digital; consulte as fontes pelos links do texto e das referências.

Distribuição gratuita, sem cadastro. Materiais de terceiros mantêm suas condições de uso.

[Conheça os demais volumes da coleção](#)

CONTINUE A EXPLORAR

A leitura continua

Conheça os livros de Régys Borges da Silveira e encontre sua próxima leitura.

Explore os livros →

livros.regys.com.br



Lendo no papel?

Aponte a câmera do celular para o QR code. No PDF, toque no botão ou no endereço acima.

Este convite registra apenas a cartilha de origem e uma contagem agregada de acessos, sem identificar você.