EMERSON BRAGA
ADVOCACIA

GUIA GRATUITO · CONSULTIVO

Contrato de aluguel: o que não pode faltar

A maior parte das brigas entre locador e inquilino nasce de um contrato incompleto ou copiado de um modelo qualquer. Conheça os pontos que a Lei do Inquilinato regula e que precisam estar claros desde o início.

Emerson Braga de Souza
Advogado, OAB/SP 478.674
Dracena/SP · Novembro de 2026

Material informativo
emersonbraga.com.br

EM RESUMO

A Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) define direitos e deveres de locador e inquilino, mas deixa vários pontos para o contrato. Garantia, multa, reajuste, quem paga cada despesa e o estado do imóvel na entrega são os itens que mais geram conflito quando não estão bem escritos.

Garantia: só uma

O locador pode exigir caução, fiança, seguro-fiança ou cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento, mas apenas uma dessas garantias no mesmo contrato. Exigir mais de uma é proibido, sob pena de nulidade (Lei 8.245/1991, art. 37, parágrafo único). A caução em dinheiro não pode passar de três meses de aluguel (art. 38, § 2º).

Devolução antes do prazo e multa

Durante o prazo do contrato, o locador não pode retomar o imóvel, salvo nas hipóteses do art. 9º, como falta de pagamento, infração contratual ou acordo entre as partes. O inquilino pode devolvê-lo antes, pagando a multa prevista, proporcional ao tempo que falta para o fim do contrato (art. 4º). Uma cláusula de multa mal escrita é fonte frequente de discussão.

Despesas: quem paga o quê

A lei lista obrigações do locador e do inquilino (arts. 22 e 23). Os impostos e taxas do imóvel, como o IPTU, cabem ao locador, salvo se o contrato disser expressamente o contrário (art. 22, VIII). O contrato deve deixar claro quem paga IPTU, condomínio, água, luz e taxas.

Vistoria na entrada e na saída

O inquilino deve devolver o imóvel no estado em que o recebeu, salvo o desgaste do uso normal (art. 23, III), e o locador deve fornecer, se pedido, a descrição detalhada do estado do imóvel na entrega (art. 22, V). Sem uma vistoria com fotos no início, fica difícil provar depois quem causou cada dano.

Reformas e benfeitorias

Salvo cláusula em contrário, as benfeitorias necessárias feitas pelo inquilino, mesmo sem autorização, e as úteis, quando autorizadas, devem ser indenizadas; as voluptuárias, de mero conforto ou embelezamento, não são indenizadas (arts. 35 e 36). Por isso, o contrato deve dizer o que pode ser feito e quem paga.

Venda do imóvel

Se o imóvel for vendido, o inquilino tem preferência para comprá-lo nas mesmas condições oferecidas a terceiros, e deve ser comunicado do negócio (art. 27).

Perguntas frequentes

Posso usar um modelo de contrato da internet?

Modelos genéricos costumam deixar de fora pontos importantes ou trazer cláusulas que a lei não permite, como a exigência de mais de uma garantia. Cada imóvel e cada negociação têm particularidades.

O locador pode pedir fiador e caução ao mesmo tempo?

Não. A lei proíbe mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato (Lei 8.245/1991, art. 37, parágrafo único).

O inquilino pode sair antes do fim do contrato?

Pode, pagando a multa prevista, de forma proporcional ao tempo que falta para o fim do contrato (art. 4º).

Quem paga o IPTU?

A lei atribui ao locador, mas permite que o contrato transfira expressamente essa obrigação ao inquilino (art. 22, VIII).

Fontes

Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), arts. 4º, 22, 23, 27, 35, 36, 37 e 38, na redação vigente.

Sobre o autor. Emerson Braga de Souza, advogado, OAB/SP 478.674 (Emerson Braga Sociedade Individual de Advocacia, OAB/SP 44.178), Dracena/SP. contato@emersonbraga.com.br · emersonbraga.com.br

Material de caráter exclusivamente informativo, atualizado em novembro de 2026. Não constitui orientação sobre caso concreto.