

LEI DO INQUILINATO

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 1º a 4º LEI N. 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O Presidente da República Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I - DA LOCAÇÃO CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I - Da locação em geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações: 1-2

1. de imóveis de propriedade da União, 3 dos Estados e Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em "apart-hotéis", hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil,⁴ em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários¹⁻² se o contrário não se estipulou. Parágrafo único. Os documentos de habilitações coletivas multifamiliares³ presumem-se locatários ou sublocatários.

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênica conjugal, se igual ou superior a dez anos. Parágrafo único. Ausente a vênica conjugal, o conjugue não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador¹ reaver o imóvel alugado.²⁻³ O

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 4º a 7º

Locatário, todavia, poderá devolve-lo,⁴⁻⁵ pagando a multa pactuada no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.⁶ Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquele do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art.5º Seja qual for o fundamento do término da locação,¹ a ação do locador² para reaver o imóvel é a de despejo.³⁻⁴ Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel.

Art.6º O locatário poderá denunciar¹ a locação por prazo indeterminado² mediante aviso por escrito³ ao locador, com antecedência mínima de trinta dias. Parágrafo único. Na ausência do aviso, o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes quando da rescisão.

Art. 7º Nos casos de extinção de usufruto ou de fideicomisso,¹ a locação celebrada pelo usufrutuário ou fiduciário poderá ser denunciada,²⁻³ com o prazo de trinta dias para a desocupação, salvo se tiver havido aquiescência escrita do nu-proprietário ou do fidei-comissário, ou se a propriedade estiver consolidada em mãos do usufrutuário ou do fiduciário. Parágrafo único. A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados da extinção do fideicomisso Ou da averbação da extinção do usufruto, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.⁴

LOCAÇÃO - LEI 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 7º a 9º

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente¹ poderá denunciar²⁻³ o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado⁴⁻⁵ junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.⁶

§ 2º A denúncia⁷ deverá ser exercida no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.⁸

Art. 9º A locação¹ também poderá ser desfeita;²

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. a 9º a 13º

I- por mútuo acordo; ³

II- em decorrência da prática de infração legal⁴ ou contratual;⁵

III- em decorrência da falta de pagamento⁶⁻⁷ do alugue; e demais encargos;⁸

IV- para as realizações de reparações urgentes⁹ determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Art. 10. Morrendo o locador¹ , a locação transmite-se aos herdeiros.

Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados¹ nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o conjugue sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do "decujus", desde que residentes no imóvel;²

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e ,se for o caso, seu sucessor no negócio.³

Art. 12. Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o conjugue ou o companheiro que permanecer no imóvel. Parágrafo único. Nas hipóteses prevista neste artigo, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá direito de exigir , no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias¹ previstas nesta lei.

Art. 13. A cessão da locação , a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.¹

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.²

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 14 a 21

Seção II - Das Sublocações

Art. 14. Aplicam-se às sublocações,¹⁻² no que couber, as disposições relativas às locações.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem-se as sublocações,¹ assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador , quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Seção III- Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel,^{1-1a-1ab} vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou o salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.²

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou o locatário, após três anos¹ de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel,²⁻³ a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

Art. 20. Salvo as hipóteses do art. 42 e da locação para temporada, o locador não poderá exigir o pagamento antecipado do aluguel.¹

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas

LOCAÇÕES - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 21 a 23

habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá a ser superior ao dobro do valor da locação. Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.¹

Seção IV - Dos deveres do locador e do locatário

Art. 22. O locador é obrigado a:

I- entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II- garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III- manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV- responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V- fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI- fornecer ao locatário recibo¹ discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII- pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII- pagar os impostos e taxas,² e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX- exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes,³ relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X- pagar as despesas extraordinárias⁴ de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;⁵

b) pintura⁶ das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;⁷

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias⁸ pela dispensa de empregados, ocorridas⁹ em data anterior ao início da locação;¹⁰

e) instalação de equipamentos de segurança¹¹ e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado¹ a :

I- pagar² pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), art. 23

ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servi-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III- restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o resolveu, salvo as determinações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V- realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou propostos;

VI- não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII- entregar imediatamente ao locador os documentos³ e encargos condominiais,⁴ bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII- pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX- permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;⁵

X- cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI- pagar o prêmio do seguro de fiança;⁶

XII- pagar as despesas ordinárias de condomínio.⁷

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendam as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;¹⁰

b) consumo de água e de esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza e conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;⁹

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;¹⁰

e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h) rateios de saldo devedor, salvo se referente a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI) art. 23 a 27

Referentes a período anterior ao início da locação.¹¹

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.¹²

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Art. 24 . Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente¹ o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.

§ 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.

§ 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a

execução das obras necessárias à regularização.

§ 3º os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização à regularização do imóvel.

Art. 25. Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio,¹ o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsa-lo integralmente.

Art. 26. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.¹

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

Seção V - Do direito de preferência

Art. 27 . No caso de venda, promessa de venda, cessão ou de promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento,¹⁻² o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio³ de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 28 a 35

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trintas dias.¹

Art. 29. Ocorrendo aceitação da proposta¹ pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário¹ e , em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos , em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

Parágrafo único. Havendo pluralidade de pretendentes, caberá a preferência ao locatário mais antigo² e, se da mesma data, ao mais idoso.

Art. 31. Em se tratando de alienação de mais de uma unidade imobiliária, o direito de preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto da alienação.

Art. 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou de venda por decisão judicial, permuta , doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.¹

Art. 33. O locatário¹ preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou,² depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis,³ desde que o contrato de locação esteja averbado⁴⁻⁵ pelo menos trinta dias antes da alienação⁶ junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.⁷

Art. 34. Havendo condomínio no imóvel, a preferência do condômino¹ terá prioridade sobre a do locatário.

Seção VI - Das Benfeitorias

Art. 35. Salvo expressa disposição

LOCAÇÃO - Lei 8.245, de 18.10.91 (LI) , arts. 35 a 40

Contratual em contrário,1-2 as benfeitorias necessárias3 introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis,4 desde que autorizadas, serão indenizáveis, e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias1 não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.2

Seção VII - Das garantias locatícias

Art. 37. No contrato de locação , pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I- caução;1

II- fiança;2

III- seguro de fiança;3

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.4

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos;1 a em bens imóveis deverá ser averbada `a margem da respectiva matrícula.2

§ 2º A caução em dinheiro,3 que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefícios do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art.39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.1

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

I- de morte do fiador;

II- ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;

III- alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;

IV- exoneração do fiador;

V- prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI- desaparecimento dos bens móveis;

VII- desapropriação ou alienação do imóvel.

LOCAÇÃO - lei 8.245, de 18.10.91 (LI), arts. 41 a 45

Art. 41 . O seguro de fiança locatícia1 abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 42. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador, poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo.

Seção VIII - Das penalidades criminais e civis

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor além de aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I- exigir, por motivo de locação ou sublocação,1 quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II- exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;2

III- cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.3

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser

substituída pela prestação de serviços à com:

I- recusar-se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;¹

II- deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47,2 de usá-lo para o fim declarado ou, usando-o, não o fazer pelo prazo mínimo de um ano;

III- não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega

IV- executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer hipótese prevista neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio,³ multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro