

Direitos e deveres dos inquilinos nas locações

Residenciais: análise jurídica e social da lei nº 8.245/1991 diante os desafios do mercado imobiliário urbano e da relação entre locadores e locatários.

Bruna Isabelle Silva Oliveira (UNIFAMA), Daniel Rizzoli de Araújo Oliveira (UNIFAMA), Eduardo Lima Bezerra (UNIFAMA), Emílio César Melo Figuerôa (UNIFAMA), João Pedro Radi, Kamilly Rodrigues Brito (UNIFAMA), Luis Gustavo Gonçalves Ribas (UNIFAMA) e Renata Alves Dias (UNIFAMA).¹ Pollianna Mesquita de Moraes (UNIFAMA)²

Resumo: A locação residencial desempenha papel fundamental na efetivação do direito social à moradia, especialmente em municípios com intenso crescimento econômico e elevada demanda por imóveis urbanos. Nesse contexto, a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) estabelece normas destinadas a disciplinar as relações entre locadores e locatários, promovendo equilíbrio contratual, segurança jurídica e prevenção de conflitos. O presente trabalho tem como objetivo analisar os principais direitos e deveres das partes envolvidas nas locações residenciais, abordando temas como garantias locatícias, responsabilidades contratuais, cobrança de condomínio e IPTU, reajuste do aluguel, rescisão antecipada e procedimento de despejo. A pesquisa foi desenvolvida por meio de revisão bibliográfica e documental, fundamentada na legislação vigente, em doutrina especializada e em materiais técnicos sobre o mercado imobiliário brasileiro. Como ação extensionista, foi elaborado e distribuído material informativo à comunidade do município de Nova Mutum-MT, possibilitando o esclarecimento de dúvidas frequentes acerca da Lei do Inquilinato e aproximando o conhecimento jurídico da população. Os resultados evidenciam que a divulgação de informações acessíveis contribui para a prevenção de conflitos, redução da judicialização e fortalecimento das relações locatícias, promovendo maior segurança jurídica para proprietários e inquilinos.

Palavras-chave: Lei do Inquilinato; Locação residencial; Direito à moradia; Segurança jurídica; Relações locatícias.

Abstract: Residential leasing plays a fundamental role in ensuring the social right to housing, especially in municipalities experiencing rapid economic growth and high demand for urban housing. In this context, Brazilian Law No. 8,245/1991 (Tenancy Law) establishes rules governing the relationship between landlords and tenants, promoting contractual balance, legal certainty and conflict prevention. This study aims to analyze the main rights and duties of the parties involved in residential lease agreements, addressing issues such as lease

¹ Acadêmicos do Curso de Direito da Faculdade UNIFAMA de Nova Mutum/MT.

² Professora da disciplina de Projeto de Extensão da Faculdade UNIFAMA de Nova Mutum/MT, Advogada e Gente boa

guarantees, contractual responsibilities, condominium fees and property taxes, rent adjustments, early termination of contracts and eviction procedures. The research was carried out through bibliographical and documentary review based on current legislation, legal doctrine and technical publications concerning the Brazilian real estate market. As an extension activity, educational material was prepared and distributed to the community of Nova Mutum, Mato Grosso, providing clarification on common questions regarding tenancy legislation and bringing legal knowledge closer to society. The results indicate that the dissemination of accessible legal information contributes to conflict prevention, reduction of judicial disputes and strengthening of residential lease relationships by promoting greater legal certainty for both landlords and tenants.

Keywords: Tenancy Law; Residential Lease; Right to Housing; Legal Certainty; Landlord and Tenant Relations.

1. INTRODUÇÃO

O direito à moradia constitui um dos direitos sociais fundamentais assegurados pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, sendo indispensável para a concretização da dignidade da pessoa humana e para o pleno exercício da cidadania. Em um cenário de constante crescimento urbano e mobilidade populacional, os contratos de locação residencial assumem papel de grande relevância, permitindo que milhares de pessoas tenham acesso à habitação sem a necessidade de aquisição imediata de um imóvel.

Nos últimos anos, o mercado imobiliário brasileiro passou por significativas transformações, impulsionadas pelo desenvolvimento econômico, pela expansão dos centros urbanos e pelo aumento da demanda por imóveis destinados à locação. Em municípios em expansão, como Nova Mutum, no estado de Mato Grosso, esse fenômeno tornou-se ainda mais evidente em razão do crescimento do agronegócio e da geração de empregos, fatores que atraíram novos moradores e elevaram consideravelmente a procura por imóveis residenciais. Em muitos casos, contudo, a oferta de imóveis não acompanhou esse crescimento, ocasionando aumento dos valores dos aluguéis e maior vulnerabilidade dos locatários nas negociações contratuais.

Nesse contexto, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato, representa o principal instrumento jurídico responsável por disciplinar as relações entre locadores e locatários. A legislação estabelece direitos, deveres e mecanismos destinados a equilibrar a relação contratual, buscando conciliar o direito de propriedade com o direito social à moradia, evitando abusos e proporcionando maior segurança jurídica às partes envolvidas.

Entretanto, observa-se que parcela significativa da população desconhece aspectos

fundamentais da legislação locatícia. Questões relacionadas às modalidades de garantia contratual, responsabilidade por reparos no imóvel, pagamento de despesas condominiais, incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), reajuste do aluguel, rescisão antecipada do contrato e procedimentos de despejo frequentemente geram dúvidas e conflitos que poderiam ser evitados mediante o acesso a informações jurídicas claras e acessíveis.

Além disso, as recentes transformações tecnológicas também influenciaram as relações locatícias. A utilização de contratos eletrônicos, assinaturas digitais, plataformas especializadas de locação, vistorias realizadas por meio de fotografias e vídeos e novas modalidades de garantia locatícia demonstram que o Direito precisa acompanhar a evolução das relações sociais, interpretando a legislação de forma compatível com a realidade contemporânea.

Diante desse cenário, o presente artigo busca responder ao seguinte problema de pesquisa: de que forma o conhecimento dos direitos e deveres previstos na Lei do Inquilinato pode contribuir para a redução de conflitos e para o fortalecimento da segurança jurídica nas relações de locação residencial?

O objetivo geral consiste em analisar os principais direitos e deveres de locadores e locatários previstos na Lei nº 8.245/1991, examinando sua aplicação prática diante das atuais demandas do mercado imobiliário urbano. Como objetivos específicos, pretende-se abordar as modalidades de garantias locatícias, diferenciar as responsabilidades das partes quanto à conservação do imóvel, analisar as regras referentes ao pagamento de condomínio e IPTU, compreender os critérios legais para reajuste do aluguel, estudar as hipóteses de rescisão contratual e apresentar os principais aspectos relacionados ao procedimento de despejo.

A pesquisa caracteriza-se como qualitativa, de natureza bibliográfica e documental, fundamentando-se na análise da Constituição Federal, da Lei do Inquilinato, da doutrina especializada e de materiais técnicos relacionados ao mercado imobiliário. Como atividade extensionista, foi desenvolvido material informativo em linguagem acessível e realizada sua distribuição à comunidade do município de Nova Mutum-MT, oportunidade em que moradores, locadores e locatários puderam esclarecer dúvidas relacionadas às locações residenciais, fortalecendo a aproximação entre a universidade e a sociedade.

Por fim, o artigo está estruturado em cinco seções. Após esta introdução, apresenta-se a metodologia adotada. Em seguida, desenvolve-se a fundamentação teórica acerca dos principais institutos previstos na Lei do Inquilinato. Posteriormente, são expostos os

resultados obtidos durante a intervenção extensionista, acompanhados da respectiva discussão. Ao final, são apresentadas as conclusões do estudo, destacando sua contribuição para a difusão do conhecimento jurídico e para o fortalecimento da segurança jurídica.

2. METODOLOGIA

O presente estudo caracteriza-se como uma pesquisa de natureza qualitativa, desenvolvida por meio de revisão bibliográfica e documental, tendo como objetivo analisar os principais direitos e deveres de locadores e locatários nas locações residenciais urbanas, à luz da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e das alterações promovidas pela legislação posterior.

Quanto aos procedimentos técnicos, a pesquisa fundamentou-se na análise da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, da Lei do Inquilinato, de doutrina especializada em Direito Civil e Direito Imobiliário, bem como de artigos científicos, publicações técnicas e materiais disponibilizados por instituições e plataformas voltadas ao mercado imobiliário. A utilização dessas fontes possibilitou a compreensão tanto dos aspectos jurídicos quanto das transformações verificadas nas relações locatícias em razão da evolução tecnológica e das mudanças econômicas ocorridas nos últimos anos.

O método de abordagem empregado foi o dedutivo, partindo-se da análise das normas jurídicas gerais para a compreensão de situações concretas frequentemente observadas nas locações residenciais, especialmente aquelas relacionadas às garantias locatícias, responsabilidades das partes, reajustes do aluguel, encargos contratuais, rescisão antecipada e procedimento de despejo.

Como etapa prática do projeto de extensão, foi elaborada uma ação de caráter educativo voltada à comunidade do município de Nova Mutum-MT. A intervenção consistiu na produção e distribuição de panfletos informativos contendo orientações sobre os principais direitos e deveres previstos na Lei do Inquilinato, utilizando linguagem simples, objetiva e acessível, de modo a facilitar a compreensão da população.

Durante a realização da intervenção, observou-se significativa participação dos moradores, proprietários e inquilinos, que demonstraram interesse pelo tema e aproveitaram a oportunidade para esclarecer dúvidas relacionadas às locações residenciais. As principais indagações envolveram responsabilidades por reparos no imóvel, formas de garantia contratual, cobrança de condomínio e IPTU, reajustes do aluguel e procedimentos para rescisão do contrato, evidenciando a necessidade de ampliar o acesso da população a informações jurídicas confiáveis.

Dessa forma, a pesquisa não se limitou à análise teórica da legislação, mas também buscou cumprir a função social da universidade por meio da extensão, aproximando o conhecimento jurídico da comunidade e contribuindo para a prevenção de conflitos nas relações locatícias.

3. DESENVOLVIMENTO

3.1 A Lei do Inquilinato e a proteção do direito à moradia

O direito à moradia constitui um dos direitos sociais expressamente previstos no artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, sendo indispensável para a concretização da dignidade da pessoa humana e para o pleno exercício da cidadania. Mais do que um bem patrimonial, a moradia representa um espaço de proteção da família, desenvolvimento social e estabilidade das relações humanas, razão pela qual o Estado estabelece mecanismos jurídicos destinados à sua efetivação.

Nesse contexto, os contratos de locação residencial assumem papel relevante na sociedade contemporânea, permitindo que pessoas e famílias tenham acesso à habitação sem a necessidade de aquisição imediata de um imóvel. Essa modalidade contratual mostra-se especialmente importante em municípios que apresentam intenso crescimento econômico e populacional, como Nova Mutum-MT, onde a expansão do agronegócio e a geração de empregos contribuíram significativamente para o aumento da demanda por imóveis destinados à locação.

Com a ampliação desse mercado, também se intensificaram os conflitos entre proprietários e inquilinos. Divergências relacionadas às garantias contratuais, manutenção do imóvel, reajustes do aluguel, pagamento de encargos, devolução do imóvel e rescisão antecipada passaram a exigir disciplina jurídica específica, capaz de equilibrar os interesses das partes envolvidas.

Foi justamente com essa finalidade que entrou em vigor a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato. A legislação regulamenta as locações de imóveis urbanos e estabelece normas destinadas a disciplinar os direitos e deveres de locadores e locatários, buscando assegurar segurança jurídica, boa-fé contratual e equilíbrio nas relações locatícias.

Embora o contrato de locação seja firmado com base na autonomia da vontade das partes, essa liberdade não é absoluta. O ordenamento jurídico impõe limites para impedir cláusulas abusivas e proteger princípios fundamentais do Direito Contratual, como a função social do contrato, a boa-fé objetiva e o equilíbrio entre as prestações assumidas. Dessa forma, diversas disposições da Lei do Inquilinato possuem natureza cogente, não podendo ser afastadas por convenção entre as partes.

Outro aspecto relevante consiste na evolução das relações locatícias em decorrência do avanço tecnológico. Atualmente, é comum a celebração de contratos eletrônicos, utilização de assinaturas digitais, realização de vistorias por fotografias e vídeos, além da contratação de garantias locatícias por meio de plataformas digitais. Essas ferramentas proporcionam maior agilidade às negociações e ampliam a segurança na produção de provas, sem afastar a incidência das normas previstas na Lei nº 8.245/1991.

Além da legislação específica, as relações locatícias são influenciadas pelas normas do Código Civil e pelos princípios constitucionais que regem as relações privadas. A interpretação conjunta desses diplomas permite harmonizar o direito de propriedade do locador com o direito social à moradia do locatário, evitando tanto restrições indevidas ao exercício da propriedade quanto situações de vulnerabilidade capazes de comprometer a estabilidade contratual.

Assim, a Lei do Inquilinato apresenta-se como importante instrumento de pacificação social, oferecendo mecanismos jurídicos que buscam prevenir conflitos, assegurar previsibilidade às relações contratuais e proporcionar maior proteção aos direitos de ambas as partes. O conhecimento de suas disposições revela-se fundamental não apenas para operadores do Direito, mas também para proprietários, inquilinos, imobiliárias e toda a sociedade, contribuindo para relações locatícias mais equilibradas, transparentes e seguras.

3.1 A Lei do Inquilinato e a proteção do direito à moradia

As garantias locatícias constituem mecanismos destinados a assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelo locatário durante a vigência do contrato de locação. Sua principal finalidade consiste em reduzir os riscos suportados pelo locador diante de eventual

inadimplemento do aluguel ou de outros encargos decorrentes da relação locatícia, proporcionando maior segurança às partes e favorecendo a celebração do contrato.

A Lei nº 8.245/1991 disciplina expressamente as modalidades de garantia admitidas nas locações urbanas, prevendo, em seu artigo 37, a caução, a fiança, o seguro-fiança locatícia e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. A escolha da modalidade deve ocorrer por consenso entre locador e locatário, observando-se sempre os limites estabelecidos pela legislação.

Entre as garantias mais utilizadas destaca-se a caução, que pode ser prestada em dinheiro, bens móveis ou imóveis. Quando realizada em dinheiro, a legislação limita seu valor ao equivalente a até três meses de aluguel, quantia que deve ser depositada em caderneta de poupança e restituída ao locatário ao término da locação, caso não existam débitos pendentes ou danos imputáveis ao inquilino.

Outra modalidade amplamente empregada é a fiança, caracterizada pela assunção voluntária da obrigação por um terceiro, denominado fiador, que responderá pelo cumprimento das obrigações contratuais caso o locatário se torne inadimplente. Embora ainda seja bastante utilizada no mercado imobiliário, a exigência de fiadores vem diminuindo em razão das dificuldades enfrentadas pelos interessados em encontrar pessoas dispostas a assumir tal responsabilidade.

Nos últimos anos, observou-se significativa expansão do seguro-fiança locatícia e de outras soluções tecnológicas oferecidas por empresas especializadas no mercado imobiliário. Essas modalidades permitem maior rapidez na contratação, dispensam a necessidade de apresentação de fiador e simplificam o processo de locação, especialmente para pessoas que se mudam para outras cidades em razão de oportunidades profissionais ou acadêmicas. O avanço das plataformas digitais também possibilitou a contratação desses serviços de forma totalmente eletrônica, acompanhando a modernização das relações contratuais.

Entretanto, apesar da liberdade contratual existente entre as partes, a Lei do Inquilinato estabelece importante limitação destinada à proteção do locatário. O artigo 37 proíbe expressamente a exigência de mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato de locação. Assim, não é permitido, por exemplo, exigir simultaneamente caução e fiador, ou seguro-fiança e caução. Tal vedação busca impedir exigências excessivas que possam dificultar o acesso à moradia ou gerar desequilíbrio contratual em desfavor do inquilino.

A exigência cumulativa de garantias, além de contrariar a legislação, pode acarretar a nulidade da cláusula contratual correspondente e, em determinadas hipóteses, configurar contravenção penal, demonstrando a preocupação do legislador em preservar a boa-fé contratual e impedir práticas abusivas no mercado imobiliário.

Importante destacar que a garantia contratual também poderá ser substituída durante a vigência da locação em situações excepcionais, como morte, incapacidade civil, insolvência ou exoneração do fiador, desde que observados os procedimentos previstos na legislação. Nesses casos, caso o locatário deixe de apresentar nova garantia dentro do prazo legal, poderá ocorrer a rescisão contratual, preservando-se, contudo, o contraditório e o devido processo legal.

Dessa forma, verifica-se que as garantias locatícias exercem papel fundamental na estabilidade das relações contratuais, protegendo o patrimônio do locador sem afastar a necessidade de observância dos direitos do locatário. A correta compreensão dessas modalidades contribui para a celebração de contratos mais equilibrados, reduzindo conflitos e proporcionando maior segurança jurídica às partes envolvidas.

3.3 Direitos e deveres do locador e do locatário

A relação jurídica estabelecida entre locador e locatário é pautada pelo princípio da boa-fé objetiva e pelo equilíbrio contratual, impondo a ambas as partes direitos e deveres recíprocos destinados a assegurar a adequada utilização do imóvel durante toda a vigência da locação. A Lei nº 8.245/1991 disciplina essas obrigações de forma detalhada, buscando prevenir conflitos e garantir segurança jurídica às relações locatícias.

Entre as principais responsabilidades do locador está a obrigação de entregar o imóvel em condições adequadas de uso, preservando sua habitabilidade e segurança. Além disso, compete ao proprietário responder pelos defeitos estruturais existentes no imóvel, tais como infiltrações, problemas na cobertura, falhas nas instalações elétricas ou hidráulicas preexistentes, bem como realizar reparos necessários que não tenham sido ocasionados pelo uso normal do bem pelo locatário.

Também constitui dever do locador garantir ao inquilino o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência do contrato, abstendo-se de praticar atos que impeçam ou dificultem o exercício regular da posse. Da mesma forma, cabe ao proprietário responder pelas despesas extraordinárias de condomínio, como obras estruturais, reformas destinadas à valorização do edifício, instalação de novos equipamentos de segurança e demais investimentos que extrapolem a manutenção ordinária da edificação.

Por sua vez, o locatário assume o compromisso de utilizar o imóvel conforme a finalidade prevista no contrato, conservando-o em bom estado de uso e devolvendo-o, ao término da locação, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do tempo e da utilização regular. Também lhe compete realizar pequenos reparos decorrentes do uso cotidiano, efetuar o pagamento pontual do aluguel e dos encargos contratuais, além de comunicar imediatamente ao locador a ocorrência de defeitos ou danos que possam comprometer a estrutura do imóvel.

A comunicação tempestiva entre as partes representa importante instrumento de prevenção de prejuízos. Situações aparentemente simples, como vazamentos, infiltrações ou falhas nas instalações hidráulicas, podem provocar danos de grandes proporções caso não sejam informadas ao proprietário em tempo oportuno. Nessas hipóteses, a omissão do locatário poderá caracterizar negligência e ensejar sua responsabilização pelos prejuízos decorrentes da demora na adoção das providências necessárias.

Outro tema frequentemente discutido refere-se à pintura do imóvel. Em regra, o locatário deve devolver o bem nas mesmas condições em que o recebeu, desde que essa obrigação esteja expressamente prevista no contrato e seja constatada por meio do laudo de vistoria inicial. Todavia, o desgaste natural ocasionado pela ação do tempo, como pequenas fissuras, desbotamento da pintura, marcas decorrentes do uso normal e outros fenômenos naturais, não pode ser imputado ao inquilino, pois decorre da própria utilização regular do imóvel.

A realização de vistorias constitui importante mecanismo de prevenção de litígios. Atualmente, com a evolução tecnológica, tornou-se comum a utilização de fotografias digitais, vídeos em alta resolução e aplicativos especializados para registrar detalhadamente as condições do imóvel tanto no início quanto ao término da locação. Esses registros possuem elevado valor probatório e proporcionam maior transparência às relações contratuais, reduzindo significativamente as divergências acerca da responsabilidade por eventuais danos.

Além das obrigações previstas na Lei do Inquilinato, as partes devem observar os princípios gerais do Direito Contratual, especialmente a boa-fé objetiva, a cooperação, a transparência e

a função social do contrato. Esses princípios impõem deveres de lealdade, informação e colaboração recíproca durante toda a execução contratual, exigindo comportamento ético de ambas as partes.

Assim, verifica-se que a correta definição das responsabilidades do locador e do locatário constitui elemento essencial para a estabilidade das relações locatícias. O conhecimento dessas obrigações reduz conflitos, evita interpretações equivocadas acerca da legislação e fortalece a segurança jurídica, beneficiando proprietários, inquilinos e o próprio mercado imobiliário.

3.4 Taxa de condomínio e IPTU nas locações residenciais

A definição da responsabilidade pelo pagamento das despesas acessórias da locação constitui uma das principais causas de divergências entre locadores e locatários. Entre os encargos que mais geram dúvidas destacam-se as despesas condominiais e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), cuja disciplina encontra respaldo tanto na Lei nº 8.245/1991 quanto na interpretação consolidada da jurisprudência.

No que se refere às despesas de condomínio, a Lei do Inquilinato estabelece que compete ao locatário o pagamento das despesas ordinárias, desde que essa obrigação esteja expressamente prevista no contrato de locação. Consideram-se despesas ordinárias aquelas necessárias ao funcionamento cotidiano do condomínio, como limpeza das áreas comuns, consumo de água e energia das áreas coletivas, remuneração de funcionários, manutenção de elevadores, jardinagem, pequenos reparos e demais custos destinados à conservação rotineira do edifício.

Por outro lado, as despesas extraordinárias permanecem sob responsabilidade do locador, uma vez que representam investimentos destinados à valorização ou preservação estrutural do patrimônio. Enquadram-se nessa categoria gastos com reformas estruturais, pintura da fachada, substituição de equipamentos permanentes, obras determinadas pelo poder público e demais despesas que ultrapassem a manutenção ordinária do condomínio.

A correta distinção entre despesas ordinárias e extraordinárias mostra-se essencial para evitar cobranças indevidas e conflitos contratuais. Embora seja comum que imobiliárias e administradoras discriminem esses valores nos boletos condominiais, recomenda-se que locadores e locatários analisem atentamente a convenção condominial e os demonstrativos financeiros para verificar a natureza de cada cobrança.

Outro aspecto frequentemente discutido refere-se ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Sob o aspecto tributário, o contribuinte do imposto perante o município é sempre o proprietário do imóvel, titular do direito de propriedade. Todavia, a Lei do Inquilinato permite que as partes convençionem contratualmente a transferência da obrigação econômica desse pagamento ao locatário.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que essa transferência é plenamente válida, desde que exista previsão expressa no contrato de locação. Nessa hipótese, a obrigação produz efeitos exclusivamente entre locador e locatário, não alterando a relação jurídico-tributária perante o Município, que continuará podendo exigir o pagamento diretamente do proprietário caso ocorra inadimplência.

Em razão disso, recomenda-se que os contratos de locação estabeleçam de forma clara quais encargos serão suportados por cada parte, especificando expressamente a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, da taxa de condomínio e de outros custos eventualmente incidentes sobre o imóvel. A clareza contratual reduz interpretações divergentes e fortalece a segurança

jurídica da relação locatícia.

Além da previsão contratual, a transparência durante toda a execução do contrato revela-se indispensável. O fornecimento de boletos, comprovantes de pagamento e demonstrativos de despesas contribui para uma relação mais equilibrada entre as partes, evitando discussões futuras acerca da existência ou da regularidade dos encargos cobrados.

Assim, verifica-se que a adequada distribuição das despesas inerentes à locação representa importante mecanismo de prevenção de litígios. O conhecimento das regras estabelecidas pela Lei do Inquilinato e da interpretação conferida pelos tribunais possibilita maior segurança aos contratantes, assegurando que cada parte arque apenas com as obrigações que efetivamente lhe são atribuídas pela legislação e pelo contrato celebrado.

3.5 Reajuste do aluguel e revisão contratual

O valor do aluguel é definido livremente entre locador e locatário no momento da celebração do contrato, em observância ao princípio da autonomia da vontade. Entretanto, após sua formalização, eventuais reajustes devem obedecer aos critérios estabelecidos na Lei nº 8.245/1991 e às cláusulas contratuais previamente pactuadas, preservando o equilíbrio econômico da relação locatícia e evitando alterações arbitrárias do valor inicialmente ajustado.

A legislação determina que o contrato de locação indique de forma expressa o índice de atualização monetária que será utilizado para o reajuste do aluguel, bem como sua periodicidade. Em regra, o reajuste pode ocorrer apenas uma vez por ano, respeitando o intervalo mínimo de doze meses entre uma atualização e outra. Essa limitação busca assegurar previsibilidade às partes e impedir aumentos excessivos que possam comprometer a continuidade da relação contratual.

Entre os principais índices utilizados no mercado imobiliário destacam-se o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), considerado o índice oficial de inflação do país, e o Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR), desenvolvido especificamente para refletir as oscilações do mercado de locações urbanas. Também permanecem amplamente utilizados o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), desde que sua aplicação tenha sido previamente convencionada pelas partes.

A escolha do índice de reajuste deve observar critérios de razoabilidade e transparência. Embora a legislação assegure liberdade contratual quanto à definição do indexador, sua utilização não pode servir como instrumento de enriquecimento sem causa ou desequilíbrio contratual. O reajuste possui natureza exclusivamente de atualização monetária, destinando-se à recomposição do poder aquisitivo da moeda diante da inflação, e não ao aumento indiscriminado da remuneração do locador.

Além da atualização anual prevista em contrato, a Lei do Inquilinato admite a revisão judicial do valor do aluguel quando este se tornar incompatível com os preços praticados pelo mercado. Conforme dispõe o artigo 19 da Lei nº 8.245/1991, após transcorridos três anos de vigência do contrato ou do último acordo celebrado entre as partes, qualquer delas poderá ajuizar ação revisional de aluguel, buscando adequar o valor locatício às condições econômicas vigentes.

A ação revisional constitui importante instrumento de preservação do equilíbrio contratual, permitindo tanto a redução quanto o aumento do valor do aluguel, conforme demonstrado

pelas provas produzidas no processo. Para tanto, o magistrado poderá considerar laudos de avaliação imobiliária, pesquisas de mercado, perícias técnicas e demais elementos capazes de demonstrar o valor efetivamente praticado para imóveis com características semelhantes.

Outro aspecto relevante refere-se à necessidade de comunicação clara entre locador e locatário acerca da aplicação do reajuste anual. Embora a legislação não imponha forma específica para essa comunicação, recomenda-se que ela seja realizada por escrito, preferencialmente com antecedência razoável, indicando o índice aplicado, o percentual correspondente e o novo valor do aluguel. Essa prática fortalece a transparência da relação contratual e reduz a possibilidade de questionamentos futuros.

Observa-se, ainda, que períodos de instabilidade econômica podem provocar oscilações expressivas em determinados índices de correção monetária, como ocorreu recentemente com o IGP-M. Nessas situações, é recomendável que as partes busquem soluções consensuais capazes de preservar o contrato e evitar litígios, privilegiando os princípios da boa-fé objetiva, da cooperação e da conservação dos negócios jurídicos.

Dessa forma, verifica-se que o sistema de reajuste e revisão do aluguel busca conciliar a preservação do valor econômico do contrato com a proteção dos interesses de locadores e locatários. O conhecimento dessas regras permite maior segurança jurídica às partes e favorece a manutenção de relações locatícias equilibradas, transparentes e compatíveis com a realidade econômica do mercado imobiliário.

3.6 Rescisão antecipada do contrato e multa proporcional

A locação residencial caracteriza-se por estabelecer direitos e obrigações recíprocas entre locador e locatário durante determinado período. Todavia, diversas circunstâncias podem levar uma das partes a encerrar a relação contratual antes do prazo inicialmente estipulado. Nessas hipóteses, a Lei nº 8.245/1991 estabelece regras destinadas a preservar o equilíbrio contratual e evitar prejuízos excessivos a qualquer dos envolvidos.

De acordo com o artigo 4º da Lei do Inquilinato, o locatário possui a faculdade de devolver o imóvel antes do término do contrato, desde que arque com a multa prevista contratualmente. Entretanto, essa penalidade não pode ser aplicada de forma integral em qualquer situação, devendo ser calculada proporcionalmente ao período restante para o encerramento da locação. Tal regra impede a imposição de penalidades excessivas e concretiza os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade nas relações contratuais.

A aplicação da multa proporcional representa importante mecanismo de proteção ao locatário. Em um contrato com duração de trinta meses, por exemplo, caso o imóvel seja devolvido após vinte meses de ocupação, a multa deverá incidir apenas sobre o período restante, reduzindo-se proporcionalmente ao tempo já cumprido pelo inquilino. Essa sistemática evita o enriquecimento sem causa do locador e assegura tratamento mais equilibrado às partes.

A legislação também prevê hipóteses em que o locatário poderá rescindir o contrato sem a incidência de multa. A principal delas ocorre quando houver transferência do empregado, determinada por seu empregador, para prestar serviços em outra localidade. Nessa situação, desde que o locador seja comunicado com antecedência mínima de trinta dias e seja apresentada documentação que comprove a transferência, a desocupação poderá ocorrer sem qualquer penalidade financeira, conforme previsão legal.

Sob a perspectiva do locador, a regra geral estabelece que o imóvel não poderá ser retomado antes do término do prazo contratual apenas por conveniência do proprietário. Essa limitação

garante estabilidade à posse exercida pelo locatário e reforça a segurança jurídica da relação locatícia. Excepcionalmente, contudo, a retomada antecipada poderá ocorrer nas hipóteses previstas em lei, como o descumprimento das obrigações contratuais, falta de pagamento dos aluguéis e encargos, necessidade de realização de obras determinadas pelo Poder Público ou demais situações expressamente autorizadas pela legislação.

Importante destacar que a extinção antecipada do contrato deve observar os princípios da boa-fé objetiva e da cooperação entre as partes. Sempre que possível, recomenda-se que locador e locatário formalizem por escrito as condições da desocupação, realizem vistoria final do imóvel e efetuem a conferência dos encargos pendentes, reduzindo significativamente a possibilidade de conflitos futuros.

Além disso, a utilização de meios eletrônicos para formalização da rescisão contratual, assinatura de termos de entrega de chaves e realização de vistorias digitais demonstra a crescente modernização das relações locatícias. Esses recursos tecnológicos conferem maior agilidade aos procedimentos, fortalecem a produção de provas e contribuem para maior transparência durante o encerramento da locação.

Dessa forma, observa-se que a disciplina legal da rescisão antecipada procura harmonizar os interesses patrimoniais do locador com a necessidade de garantir flexibilidade ao locatário diante de mudanças pessoais, profissionais ou econômicas. Ao estabelecer critérios objetivos para aplicação da multa e prever hipóteses legais de isenção, a Lei do Inquilinato promove maior equilíbrio contratual e reduz a ocorrência de litígios decorrentes da extinção antecipada da locação.

3.6 Procedimento de despejo

O procedimento de despejo constitui um dos instrumentos jurídicos mais relevantes previstos pela Lei nº 8.245/1991 para assegurar ao locador a retomada do imóvel quando presentes as hipóteses legalmente autorizadas. Apesar de representar medida extrema na relação locatícia, sua finalidade não é punir o locatário, mas restabelecer o cumprimento da legislação e preservar o direito de propriedade, observando sempre o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

A ação de despejo poderá ser proposta em diversas situações previstas na Lei do Inquilinato, destacando-se a falta de pagamento dos aluguéis ou encargos da locação, o descumprimento de cláusulas contratuais, a permanência do locatário após o término da locação e outras hipóteses expressamente estabelecidas pela legislação. Em todas essas situações, a retomada do imóvel somente poderá ocorrer mediante decisão judicial, sendo vedada qualquer forma de retirada forçada promovida diretamente pelo proprietário.

Nos casos de inadimplência, a legislação prevê procedimento mais célere para proteção do direito do locador. Quando inexistir garantia contratual ou quando esta deixar de produzir efeitos, o magistrado poderá conceder liminar determinando a desocupação do imóvel no prazo de quinze dias, desde que estejam preenchidos os requisitos legais. Essa possibilidade busca conferir maior efetividade ao processo judicial e reduzir prejuízos decorrentes da ocupação prolongada do imóvel sem o correspondente pagamento dos encargos locatícios.

Por outro lado, a Lei do Inquilinato também estabelece mecanismos de proteção ao locatário. Em determinadas hipóteses, é assegurado ao inquilino o direito de purgar a mora, efetuando o pagamento dos valores devidos dentro do prazo legal, hipótese em que poderá evitar a continuidade da ação de despejo. Esse instituto demonstra que a legislação procura privilegiar, sempre que possível, a manutenção da relação contratual, desde que o

inadimplemento seja regularizado.

Com o avanço das relações digitais, observa-se ainda a crescente utilização de contratos eletrônicos contendo cláusulas de confissão de dívida e assinaturas eletrônicas certificadas. Esses instrumentos fortalecem a segurança jurídica, facilitam a comprovação das obrigações assumidas e conferem maior celeridade às medidas judiciais eventualmente necessárias para cobrança dos valores devidos ou retomada do imóvel.

Portanto, o procedimento de despejo representa importante mecanismo de equilíbrio nas relações locatícias. Ao mesmo tempo em que assegura ao proprietário meios legais para proteção de seu patrimônio, também garante ao locatário o respeito ao devido processo legal e às garantias constitucionais, evitando soluções arbitrárias e fortalecendo a segurança jurídica nas relações de locação residencial.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A execução da atividade extensionista permitiu aproximar o conhecimento jurídico da comunidade de Nova Mutum-MT por meio da distribuição de panfletos informativos contendo orientações sobre os principais direitos e deveres nas locações residenciais. O material foi elaborado em linguagem clara e acessível, abordando temas frequentemente responsáveis por conflitos entre locadores e locatários, como garantias locatícias, responsabilidades pela conservação do imóvel, pagamento de condomínio e IPTU, reajuste do aluguel, rescisão antecipada do contrato e procedimento de despejo.

Durante a intervenção, observou-se expressivo interesse da população pelo tema. Diversos moradores, proprietários e inquilinos aproveitaram a oportunidade para esclarecer dúvidas relacionadas às relações locatícias, demonstrando que ainda existe desconhecimento acerca de direitos e obrigações previstos na Lei nº 8.245/1991. Entre os questionamentos mais frequentes destacaram-se a possibilidade de cobrança simultânea de mais de uma garantia locatícia, a responsabilidade pelos reparos estruturais do imóvel, a obrigação de pagamento do IPTU e da taxa de condomínio, bem como os critérios para aplicação da multa em caso de rescisão antecipada do contrato.



Figura 1 - Entrega de Panfletos no dia 04/06/2026.



Figura 2 - Entrega de Panfletos no dia 04/06/2026

As dúvidas apresentadas durante a ação evidenciaram que muitos conflitos vivenciados no cotidiano decorrem da falta de acesso à informação jurídica, e não necessariamente da ausência de previsão legal. Nesse sentido, verificou-se que a utilização de linguagem simples e objetiva favoreceu a compreensão do conteúdo pelos participantes, permitindo o

esclarecimento de equívocos e proporcionando segurança para futuras relações contratuais.

Outro aspecto relevante observado foi o interesse dos participantes em compreender melhor as recentes mudanças verificadas no mercado imobiliário, especialmente quanto à utilização de contratos eletrônicos, assinaturas digitais e novas modalidades de garantias locatícias. Essas discussões demonstraram que a modernização das relações contratuais exige não apenas atualização da legislação, mas também a disseminação de informações que permitam sua correta aplicação no cotidiano.

Sob a perspectiva acadêmica, a atividade extensionista possibilitou aos discentes aplicar os conhecimentos adquiridos durante o curso de Direito em uma situação concreta de interação com a sociedade. A experiência contribuiu para o desenvolvimento da capacidade de comunicação jurídica em linguagem acessível, fortalecendo a formação crítica dos estudantes e evidenciando a importância da universidade na promoção da educação em direitos.

Dessa forma, os resultados alcançados demonstram que ações extensionistas voltadas à orientação jurídica preventiva representam importante instrumento de promoção da cidadania. Ao aproximar a legislação da realidade da população, o projeto contribuiu para ampliar o conhecimento sobre a Lei do Inquilinato, incentivar relações locatícias mais equilibradas e prevenir conflitos que poderiam resultar em demandas judiciais, beneficiando tanto locadores quanto locatários.

5 CONCLUSÃO

O presente estudo demonstrou que a Lei nº 8.245/1991 desempenha papel fundamental na regulamentação das locações residenciais urbanas, estabelecendo direitos e deveres que buscam equilibrar a relação entre locadores e locatários. A análise dos principais institutos previstos na legislação evidenciou que o conhecimento de suas normas é essencial para a prevenção de conflitos, para a redução da judicialização e para o fortalecimento da segurança jurídica nas relações contratuais.

A pesquisa permitiu compreender que temas como garantias locatícias, responsabilidades pela conservação do imóvel, pagamento de encargos, reajustes do aluguel, rescisão antecipada e procedimento de despejo ainda geram inúmeras dúvidas entre a população. Tal realidade reforça a necessidade de iniciativas que promovam a divulgação de informações jurídicas em linguagem clara e acessível, aproximando o Direito do cotidiano das pessoas.

A intervenção realizada junto à comunidade de Nova Mutum-MT confirmou essa necessidade. Durante a distribuição dos panfletos informativos, observou-se a participação ativa de moradores, proprietários e inquilinos, que buscaram esclarecimentos sobre diversas situações relacionadas às locações residenciais. Essa interação demonstrou que a extensão universitária representa importante instrumento de democratização do conhecimento jurídico, permitindo que a universidade exerça sua função social por meio da orientação preventiva da população.

Além de contribuir para a comunidade, o projeto proporcionou relevante experiência acadêmica aos discentes envolvidos, possibilitando a aplicação prática dos conhecimentos adquiridos ao longo da graduação e fortalecendo a formação profissional pautada na responsabilidade social, na ética e no compromisso com a cidadania.

Conclui-se, portanto, que a disseminação do conhecimento acerca da Lei do Inquilinato constitui importante mecanismo de promoção da segurança jurídica e de fortalecimento das relações locatícias. Espera-se que este trabalho incentive novas ações extensionistas voltadas

à educação em direitos, ampliando o acesso da população à informação jurídica e contribuindo para uma sociedade mais consciente de seus direitos e deveres.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 21 out. 1991.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóveis urbanos. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 10 dez. 2009.

BRASIL. **Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 20 dez. 2012.

CREDALUGA. **Lei do Inquilinato atualizada 2025: guia completo para imobiliárias e gestores**. Disponível em: <https://credaluga.com.br>. Acesso em: 25 jun. 2026.

GROUP SOFTWARE. **Locador e locatário: direitos e deveres essenciais no aluguel de imóveis e o papel da tecnologia**. Disponível em: <https://www.groupsoftware.com.br>. Acesso em: 25 jun. 2026.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

NUBANK. **O que é a Lei do Inquilinato? Saiba como ela afeta o planejamento financeiro de proprietários e inquilinos**. Disponível em: <https://blog.nubank.com.br>. Acesso em: 25 jun. 2026.

TOZONI-REIS, Marília Freitas de Campos. **Metodologia da pesquisa**. 2. ed. Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2009.