

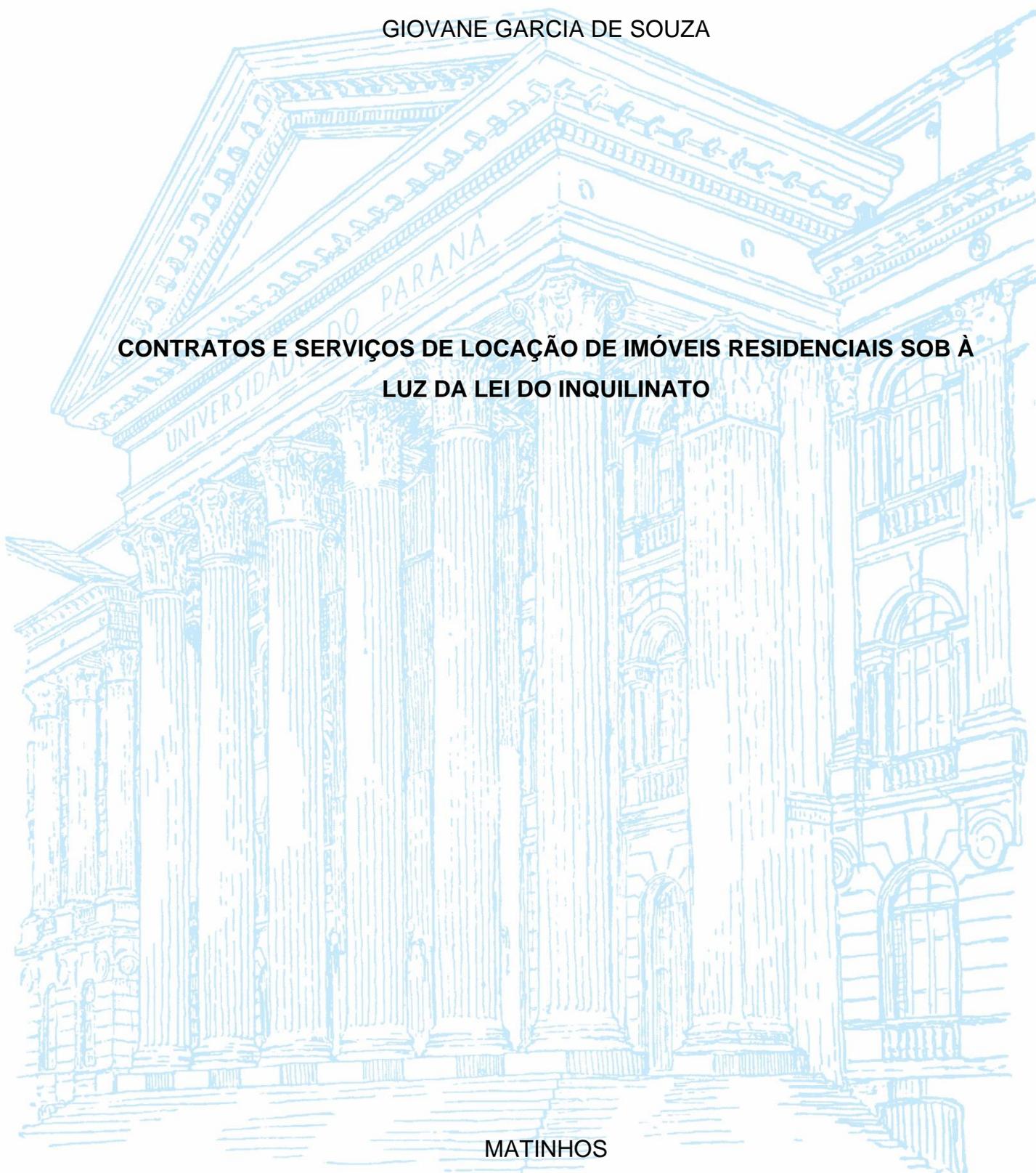
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

GIOVANE GARCIA DE SOUZA

**CONTRATOS E SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS SOB À  
LUZ DA LEI DO INQUILINATO**

MATINHOS

2023



GIOVANE GARCIA DE SOUZA

**CONTRATOS E SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS SOB À  
LUZ DA LEI DO INQUILINATO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária, Setor Litoral, Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do título de Tecnólogo em Gestão Imobiliária.

Orientadora: Profa Dra Helena Midori Kashiwagi da Rocha

MATINHOS

2023



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ  
COORDENAÇÃO DA CÂMARA CURSO DE TECNOLOGIA EM GESTÃO  
IMOBILIÁRIA

Rua Jaguariaíva, 512, - - Bairro Caioba, Matinhos/PR, CEP 83260-00  
Telefone: 3360-5000 - <http://www.ufpr.br/>

### ATA DE REUNIÃO

Aos vinte e oito dias do mês de novembro de 2023, às 20h30, na sala 34-A, reuniu-se a banca examinadora do Trabalho de Conclusão de Curso do aluno **GIOVANE GARCIA DE SOUZA** - GRR 20197116 intitulado: “**CONTRATOS E SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS SOB A LUZ DA LEI DO INQUILINATO**”.

A banca foi constituída pelos professores: Dr. Valdo José Cavallet e Dr<sup>a</sup>. Ana Josefina Ferrari, sob a presidência da professora orientadora Dr<sup>a</sup>. Helena Midori Kashiwagi da Rocha.

Após reunião em sessão reservada, a Banca Examinadora deliberou e decidiu pela **APROVAÇÃO** do referido trabalho, tendo a estudante obtido conceito APL. O resultado foi divulgado formalmente ao aluno e demais presentes.

São recomendações da banca para a versão final: correções no documento e adequações.

O aluno terá o prazo de 15 (quinze) dias para fazer as correções solicitadas pela banca e apresentá-las à Professora Orientadora com a finalidade de entrega definitiva do Trabalho de Conclusão de Curso.

Eu, na qualidade de Presidente da Banca, lavrei a presente ata, que será assinada por mim e demais examinadores



Documento assinado eletronicamente por **HELENA MIDORI KASHIWAGI DA ROCHA, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO**, em 28/11/2023, às 21:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ANA JOSEFINA FERRARI, PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR**, em 01/12/2023, às 12:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **VALDO JOSE CAVALLET, PROFESSOR 3 GRAU**, em 01/12/2023, às 14:43, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [aqui](#) informando o código verificador **6210106** e o código CRC **8262C9BB**.

## **AGRADECIMENTOS**

Quero agradecer primeiramente, acima de tudo, a Deus por me dar forças e em segundo uma pessoa mais que especial, minha mãezinha, que nessa caminhada do conhecimento foi quem mais me apoiou e mais me deu coragem para seguir em frente. Hoje, ela não está mais entre nós, mas sei que aonde ela estiver está olhando por mim. O dia que receber em minhas mãos o diploma, vou gritar e falar: “Foi por você mãe!”

Quero agradecer também minha namorada Bianca Menoncin por ser meu apoio nos momentos de tristeza e nessa reta final das minhas atividades na Universidade.

Meus sinceros agradecimentos à equipe da Eraldo Imóveis (matriz em Caiobá), e, em especial ao CEO Wellington Fernando Ferreira.

Aos amigos que fiz durante o Curso pelo companheirismo e suporte em toda a minha caminhada acadêmica e que marcaram a minha vida.

Especial agradecimento aos professores do Curso e a minha orientadora Profa Dra Helena Midori Kashiwagi da Rocha, pelos conhecimentos e aprendizados.

“tudo posso naquele que me fortalece”

Filipenses 4:13

## RESUMO

Este trabalho tem como objetivo abordar contratos e serviços de locação de imóveis residenciais sob a luz da Lei do Inquilinato. Fundamentou-se na Lei n. 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e Lei n. 12.112/2009 (Nova Lei do Inquilinato) e outros autores que abordam aspectos da locação de imóveis sob a luz das referidas Leis. Apresenta-se também o perfil das imobiliárias e clientes para locação de imóveis, bem como discute-se a importância do atendimento personalizado dos clientes. Explora-se na Lei do Inquilinato e Nova Lei do Inquilinato tipos de contratos de locação e os direitos e deveres tanto das imobiliárias quanto dos inquilinos. O texto busca oferecer uma visão abrangente do processo de locação, desde as práticas operacionais das imobiliárias até os aspectos legais envolvidos no relacionamento entre as partes.

Palavras-chave: Corretor de Imóveis. Lei do Inquilinato. Direitos e Deveres.

## **ABSTRACT**

The aim of this work is to address residential property rental contracts and services in the light of the Tenancy Law. It is based on Law n. 8.245/1991 (Tenancy Law) and Law n. 12.112/2009 (New Tenancy Law) and other authors who address aspects of real estate rental in the light of these laws. The profile of real estate agents and clients for rental properties is also presented, as well as discussing the importance of personalized customer service. The Tenancy Law and the New Tenancy Law explore types of tenancy agreements and the rights and duties of both real estate agents and tenants. The text seeks to offer a comprehensive view of the rental process, from the operational practices of real estate agents to the legal aspects involved in the relationship between the parties.

Keywords: Real Estate Broker. Tenancy Law. Rights and Duties.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
1.1	JUSTIFICATIVA.....	10
1.2	OBJETIVOS .....	11
1.2.1	Objetivo geral .....	11
1.2.2	Objetivos específicos.....	11
<b>2</b>	<b>IMOBILIÁRIAS E SERVIÇOS PARA LOCAÇÃO</b> .....	<b>12</b>
2.1	PERFIL DAS IMOBILIÁRIAS PARA LOCAÇÃO.....	12
2.2	PERFIL DO CLIENTE PARA LOCAÇÃO .....	12
2.3	ATENDIMENTO PERSONALIZADO AO CLIENTE .....	13
<b>3</b>	<b>LEGISLAÇÃO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS</b> .....	<b>14</b>
3.1	INTERPRETANDO A LEI DO INQUILINATO .....	14
3.2	TIPOS DE CONTRATOS PARA LOCAÇÃO .....	15
3.3	DIREITOS E DEVERES ENTRE IMOBILIÁRIA E INQUILINO .....	17
<b>4.</b>	<b>METODOLOGIA DA PESQUISA</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS</b> .....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>21</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>22</b>
	<b>APENDICE 1 – NOVA LEI DO INQUILINATO</b> .....	<b>23</b>
	<b>APENDICE 2 - LINK NOVA LEI DO INQUILINATO</b> .....	<b>24</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O mercado de locação de imóveis é um cenário dinâmico, onde imobiliárias interagem com uma clientela variada. Este trabalho tem como objetivo destacar a importância de se compreender o que diz a Lei do Inquilinato e a Nova Lei do Inquilinato para fundamentar legalmente os serviços de locação de imóveis, especialmente, os residenciais.

Considerou-se importante abordar o perfil das imobiliárias que atuam com a locação de imóveis, bem como os clientes que procuram por imóveis para locação. Nesse processo de serviço de locação considerou-se fundamental abordar o atendimento personalizado de clientes para se ter êxito nos processos de locação, a partir da adequação dos imóveis aos perfis dos clientes.

Também buscou-se fundamentar legalmente essa pesquisa a partir das Leis do Inquilinato trazendo as tipologias de contratos de locação de imóveis, os tempos determinados e indeterminados e suas implicações. Abordou-se de forma resumida, os direitos e deveres de locador e locatário durante todo o período de locação do imóvel. Da situação do imóvel na entrega à devolução do imóvel e todas as implicações (construtivas e administrativas) durante o uso do imóvel.

A pesquisa com caráter qualitativo e documental recorreu aos referenciais teórico-legais da Lei do Inquilinato e Nova Lei do Inquilinato, na busca por interpretar aspectos considerados importantes para essa pesquisa. Intentou-se apresentar numa linguagem menos jurídica aspectos relevantes, constantemente vividos por locador (imobiliárias) e locatário (inquilinos) nos processos de locação de imóveis. Explorou-se as nuances da Lei do Inquilinato que visam iluminar as complexidades operacionais e legais desse mercado em constante evolução.

### 1.1 JUSTIFICATIVA

Diante da expansão do mercado de locação de imóveis, especialmente, os residenciais, e do avanço nas leis dos direitos do consumidor, as imobiliárias viram-se obrigadas a adequar os contratos de locação, conforme a Lei do Inquilinato. A referida Lei, sua primeira publicação, não é recente, data de 1991, mas diante de inúmeros problemas enfrentados, principalmente, nos casos de desocupação e

despejo, houve uma alteração da Lei em 2009. Aprovando-se a Nova Lei do Inquilinato, mais rigorosa quanto aos prazos para ações de despejo àqueles inquilinos inadimplentes, sem justificativa judicialmente aceitável para o não pagamento dos alugueis. Nesse sentido, com esse problema constatado, trouxe-nos inquietações para investigar esse tema, interpretando da Lei de forma mais clara e simples, para o locador e locatário, os direitos e deveres em situações que são constantemente vividas pelas pessoas

## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 Objetivo geral

Analisar os contratos e serviços de locação de imóveis residenciais sob a luz da Lei do Inquilinato e a Nova Lei do Inquilinato.

### 1.2.2 Objetivos específicos

- Compreender e interpretar a Lei do Inquilinato.
- Apresentar os tipos de contrato de locação de imóveis residenciais.
- Conhecer os direitos e deveres entre imobiliária e inquilino.

## **2 IMOBILIÁRIAS E SERVIÇOS PARA LOCAÇÃO**

### **2.1 PERFIL DAS IMOBILIÁRIAS PARA LOCAÇÃO**

Atualmente, diante da possibilidade de qualquer corretor de imóveis, habilitado legalmente, poder atuar no ramo de venda e/ou locação, a maioria das imobiliárias atua em ambos os setores. Existem poucas imobiliárias que tem o setor de locação separado do setor de venda, obrigando o corretor de imóveis ser exclusivo em uma das atividades. Imobiliárias que tem a locação como principal área de atividade, geralmente, mantém a empresa com essa fonte de renda. Deixando os lucros do setor de venda para investimento na empresa (BENATTI, 2020).

Segundo Benati (2019), as imobiliárias que atuam na área de locação de imóveis têm muitas responsabilidades no setor locatício e dado a demanda de situações problemáticas que envolve uma locação, têm se blindado cada vez mais. Tem se utilizado de uma autorização entre imobiliária e locador a fim de deixar documentado os direitos e deveres de ambas as partes no que tange a locação do imóvel, evitando uma intervenção judiciária.

A imobiliária que atua no setor de locação deve ser zelosa e responsável no momento da avaliação da documentação do pretendo inquilino, desde a documentação pessoal à documentação do fiador do imóvel. Esse procedimento é a melhor forma de demonstrar que a atuação tem total responsabilidade, bem como ser rigorosa na vistoria do imóvel na entrada e saída do locatário e na verificação de pendências de débitos de água, luz e outros quando da rescisão contratual (BENATI, 2019).

### **2.2 PERFIL DO CLIENTE PARA LOCAÇÃO**

Clientes que procuram as imobiliárias para fazer locação, especificamente, nas cidades litorâneas, buscam imóveis para locação diária e/ou locação mensal. Os clientes que desejam realizar contratos de locação mensal podem ter três perfis: Os residentes na cidade que estão apenas mudando de moradia. Os potenciais compradores de imóveis, vindo de fora da cidade, que querem primeiro locar um imóvel, experimentar a cidade, para depois comprar um imóvel. E um terceiro perfil de

cliente que vem a cidade à trabalho, conhecer toda a região, pessoas, antes de instalar a sua própria empresa.

Clientes de locação diária, geralmente, procuram imobiliárias para locar imóveis para datas comemorativas, feriados e principalmente nas festividades de final de ano, por um período que varia de 10 a 20 dias. Esses locatários são conhecidos como turistas de alta temporada, oriundos de outras cidades no Estado e de outros Estados e até mesmo de outros países (BENATI, 2019).

De acordo com Viegas (2017), para se pensar no perfil do cliente para locação de um imóvel é preciso, primeiro, identificar as características do imóvel que se pretende alugar. Se o imóvel for comercial, para qual atividade é apropriado, se existem concorrentes próximos, e, qual é a estrutura oferecida. Se o imóvel for residencial, deve-se pensar qual a metragem quadrada e para qual tipo de cliente atenderá.

Deve-se levar em consideração a localização do imóvel, se é próximo a escolas, ao centro da cidade e áreas de lazer. Se existem no imóvel itens de segurança, área de lazer privativa e móveis planejados. São características no imóvel que atraem clientes e é nesse momento que se pensa na relação entre o preço de locação e o perfil ideal de inquilino (VIEGAS, 2017).

### 2.3 ATENDIMENTO PERSONALIZADO AO CLIENTE

Atendimento especializado ao cliente não representa apenas ter o registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), mas ter habilitação para atender o cliente de forma personalizada. Para que isso aconteça é fundamental que o corretor de imóveis tenha uma capacitação contínua em treinamentos e técnicas de atendimento ao cliente.

De acordo com Paulillo (2023) o atendimento personalizado é um conjunto de técnicas com objetivo de fazer com que o cliente se sinta especial. Esse atendimento personalizado agrega valor à empresa, ao identificar as necessidades do cliente e atender as suas expectativas, contribui para que os clientes fechem a contratação de uma locação. Corroboram para esse êxito, a linguagem do corretor, a forma de tratamento, bem como uma adaptação dos canais de comunicação conforme necessidade de cada cliente.

### 3 LEGISLAÇÃO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

#### 3.1 INTERPRETANDO A LEI DO INQUILINATO

Até os anos de 1990, prevalecia no Brasil o Código Civil de 1916 para legislar sobre as locações de imóveis. Com a expansão urbana e metropolização das cidades, principalmente na década de 1980, foi se constatando que as normativas desse Código Civil estavam obsoletas e desatualizadas (FACHINI, 2022).

Diante da necessidade de acompanhar o mercado imobiliário, em 1991, no Brasil, aprovou-se a Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, popularmente conhecida como Lei do Inquilinato. Esta Lei dispunha sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes. Esta Lei regulamentava as relações entre proprietários e inquilinos, os acordos de aluguéis, estabelecendo as principais convenções de locação de imóveis em todo o Brasil (BRASIL, 1991).

Foi um marco importante nas transações imobiliárias de locações, pois descrevia os direitos e deveres do locatário e do locador, estabelecendo tipos de garantias, tipologias de contrato, duração de contrato, entre outros acordos. Durante anos, as imobiliárias se balizaram por essa Lei para firmar os contratos de locação de imóveis sejam comerciais ou residenciais.

Mas, em 2009, foi aprovada a Nova Lei do Inquilinato, Lei n. 12.112/2009 com importantes mudanças à Lei do Inquilinato. Fachini (2022) aponta, principalmente, mudanças em relação aos prazos, por exemplo, de ação de despejo. A nova Lei inclui, como previsão do parágrafo 1º do artigo 59, os seguintes incisos (BRASIL, 2009).

VI – o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

VII – o término do prazo noticiatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato;

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada;

Com a entrada em vigor da Nova Lei do Inquilinato, as ações de desocupação e despejo ficaram mais agilizadas, valendo para os antigos ou novos contratos. Os inquilinos com aluguel em atraso são alvo de ação judicial de despejo com prazo de

15 dias para desocupação liminar do imóvel, se estiverem sem garantia locatícia, e o mesmo prazo para ação de despejo, caso não haja a substituição do fiador (CRECI-PR, 2023).

### 3.2 TIPOS DE CONTRATOS PARA LOCAÇÃO

A relações jurídicas entre pessoas, nos processos de locação de imóveis é, na maioria das vezes, regida por meio de contratos. Basicamente, nas imobiliárias são elaborados dois contratos de locação: locação mensal e locação diária.

A Lei do Inquilinato estabelece diretrizes para a elaboração dos contratos de locação, com parâmetros que tornam cada contrato único com suas particularidades. A seguir, segue algumas modalidades contratuais de locação, apontando particularidades e regramentos próprios dentro da Lei do Inquilinato (FACHINI, 2022).

#### *Contrato Não solene*

No contrato Não Solene não há a necessidade de uma formalização, significa que na Lei do Inquilinato a contratação de locação de um imóvel ocorre mesmo que não haja um contrato formal.

#### *Contrato Bilateral e Consensual*

O contrato de locação é consensual, ninguém é obrigado a aceitar acordos e bilateral, pois ambas as partes possuem direitos e deveres, com infrações contratuais.

#### *Contrato Oneroso*

O contrato de locação é necessariamente oneroso, sempre haverá o pagamento e recebimento de dinheiro para a locação de um imóvel. No caso de doação ou empréstimo de um imóvel, não configura locação, pois a relação não é onerosa.

#### *Contrato Comutativo*

Neste tipo de contrato de locação, o valor pago mensal já é conhecido pelo locatário e sempre igual. Assim, não é possível configurar um contrato de locação onde o aluguel é definido depois.

### *Contrato Contínuo*

O contrato de locação é renovado toda a vez que o prazo estipulado para as obrigações ocorre. Mensalmente, o locador deve fornecer o imóvel para o inquilino e o locatário deve pagar o aluguel.

### *Contrato por Prazos*

Neste contrato de locação não há um prazo específico, é possível realizar um contrato de locação por tempo determinado ou por tempo indeterminado.

Cada um desses contratos pode ser por tempo determinado ou indeterminado. No contrato de locação por tempo determinado o contrato é por um período definido, e, após expirado as relações jurídicas se encerram. Enquanto o contrato estiver vigente o locador não poderá reaver o imóvel, mas o locatário poderá devolvê-lo, desde que seja paga a multa fixada no contrato ou fixada judicialmente, não podendo ser superior ao valor que o locatário deveria pagar até o final do contrato. A única situação onde o pagamento da multa é dispensável se apresenta no parágrafo único do artigo 4º da lei nº 8.245, que traz:

Art. 4º. 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 daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

No contrato de locação por tempo indeterminado, ambas as partes se comprometem a manter o vínculo até que uma delas desista da locação. Caso o locatário deseje devolver o imóvel, ele deverá avisar o locador com um prazo mínimo de 30 dias para realizar a desocupação e não pagar a multa. Caso não realize o aviso, o locador tem direito de exigir o pagamento de um aluguel do locatário como multa. O locador poderá vender o imóvel para terceiros, e nesse caso, o locatário terá o prazo de 90 dias para a desocupação do imóvel.

### **3.3 DIREITOS E DEVERES ENTRE IMOBILIÁRIA E INQUILINO**

Nas transações imobiliárias de locação de imóveis é importante destacar os direitos e deveres entre imobiliária e inquilino, neste caso, mencionados como locador

e locatário. Os fundamentos legais são embasados na Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991). Recorremos aos artigos n. 22 e 23 para discorrer sobre as obrigações de locador e locatário, respectivamente.

Ao **locador** é obrigatório entregar o imóvel em bom estado de conservação, garantindo durante a locação, a manutenção e reparos de vícios ou defeitos construtivos anteriores a locação. Fornecer quando solicitado pelo locatário, laudo de vistoria do imóvel, quando da entrega do imóvel.

Disponibilizar ao locatário, todas e quaisquer documentações relacionadas as taxas administrativas imobiliárias, impostos, seguros e outros comprovantes que forem exigidas ao locador. Também cabe ao locador apresentar quitação de taxas condominiais atrasadas e aquelas extraordinárias, relacionadas a despesas de manutenção do edifício e benfeitorias, fundo de reserva, e outras relacionadas as indenizações trabalhistas aos empregados do condomínio.

Ao **locatário** é obrigatório pagar com pontualidade o aluguel no prazo conforme estabelecido no contrato. Utilizar o imóvel conforme sua natureza, conservá-lo e findado o contrato entregar o imóvel nas mesmas condições recebidas. Comunicar o locador sobre eventuais danos no imóvel e realizar imediata reparação. Não é permitido alterar a construção, sem consentimento prévio e por escrito do locador. Pagar todas as despesas por utilizar o imóvel como luz, água, gás e outros. Permitir a visita do locador e terceiros para vistoria do imóvel, mediante combinação prévia de dia e hora. Cumprir os regulamentos internos e convenção do condomínio. Pagar o prêmio do seguro de fiança e todas as despesas ordinárias de condomínio, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal. Entendem-se por despesas ordinárias:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- 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 referentes 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 referentes a período anterior ao início da locação.

É obrigação do locatário a entrega imediata ao locador de quaisquer documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, intimações, multas, ainda que dirigida a ele próprio.

Complementando as obrigações do locatário, no artigo n. 24 o locatário poderá depositar judicialmente o aluguel e encargos se a for considerada em condições precárias pelo Poder Público. Neste caso,

§ 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 das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Por fim, é atribuído ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram, reembolsando os valores integralmente. Caso o imóvel necessite de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los. 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 rescindir o contrato.

#### **4. METODOLOGIA DA PESQUISA**

A pesquisa foi desenvolvida a partir de uma abordagem qualitativa e documental, utilizando-se como referência e material de estudo a Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991) e a Nova Lei do Inquilinato (Lei n. 12.112/2009).

Como complementação a interpretação das referidas Leis recorreu-se a outras fontes como o CRECI-PR e autores (não necessariamente corretores de imóveis) que comentam as leis. Os dados coletados foram satisfatórios, mas como toda a Lei, a sua interpretação pode ser subjetiva e levar a várias interpretações.

Nesse sentido, entende-se que o caráter qualitativo na interpretação de uma Lei pode resultar em possibilidades de se encontrar caminhos para as resoluções de problemas num processo de locação de um imóvel

## 5 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Essa pesquisa devido ao seu caráter documental, buscou-se apresentar alguns aspectos da Lei do Inquilinato, mas, o que mais se destaca é a diversidade de contratos para locação amparados por essa Lei. A Lei do Inquilinato nos apresenta seis tipos de contratos: Contrato não solene; Contrato bilateral e consensual; Contrato oneroso; Contrato comutativo; Contrato contínuo; e, Contrato por prazos.

Em cada tipo de contrato, verifica-se que tanto o locador (imobiliária ou o próprio proprietário) e o locatário (inquilino) são amparados pela lei, todos tem direitos e também deveres. Ficam claros os prazos dos contratos, sejam eles determinados ou até mesmo indeterminados.

No capítulo de Direitos e Deveres fica evidente a importância de um laudo de vistoria realizado por profissional da área, um pouco antes da entrega do imóvel para o locatário. Tal documento, por ser remunerado, muitas vezes, não é realizado e fragiliza, tanto locador e locatário, em casos de danos construtivos no imóvel, anterior a entrada no imóvel.

Na Nova Lei do Inquilinato, constatou-se que os prazos e procedimentos para as ações de despejo estão bem definidas, mas a Lei não entra no mérito das particularidades. Por isso, os prazos determinados servem para balizar uma ação, mas para a execução da Lei é preciso ouvir e analisar minuciosamente as partes envolvidas.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Lei do Inquilinato e a Nova Lei do Inquilinato possibilitaram às imobiliárias as bases legais para elaborar os contratos de locação de imóveis, de quaisquer naturezas. Dessa forma, os direitos e deveres de locador e locatário ficam claros e ambas as partes ficam amparadas pela Lei. Nesse contexto, buscou-se atender os objetivos propostos por essa pesquisa ao analisar, compreender, interpretar as tipologias de contratos e serviços de locação de imóveis sob a luz da Lei do Inquilinato e a Nova Lei do Inquilinato. Assim como, conhecer os direitos e deveres entre imobiliária e inquilino.

O trabalho buscou mostrar que tanto locador e locatário, com base na Lei, tem a possibilidade de escolherem qual a melhor opção de contrato, seja ele feito sob o amparo de uma imobiliária ou com a orientação de um advogado ou até mesmo direto em um cartório. Nos contratos, tanto o locador (imobiliária ou o próprio proprietário) e o locatário (inquilino) são amparados pela lei, todos tem direitos e também deveres. E, com a Nova Lei do Inquilinato, os processos de desocupação e ação de despejo, ficaram mais claros, especialmente, com relação aos prazos.

Esta pesquisa busca apresentar alguns aspectos da Lei do Inquilinato, mas também lembrar que toda Lei, pode gerar várias interpretações conforme a situação apresentada e quem as lê. As ações de despejo, sempre foram uma fragilidade nos contratos de locação, e a Nova Lei do Inquilinato, busca trazer mais especificidade e elementos legais para a condução desses processos, vividos constantemente em nosso cotidiano.

## REFERÊNCIAS

BENATI, JULIA MARIA. **Qual a responsabilidade das imobiliárias na locação de imóveis?** (2019) Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/qual-a-responsabilidade-das-imobiliarias-nas-locacoes-de-imoveis/779283208> Acesso em: 13 out 2023

BENATI, JULIA MARIA. **Imobiliárias nos contratos de locação.** (2020) Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/qual-a-responsabilidade-das-imobiliarias-nas-locacoes-de-imoveis/832595205> Acesso em: 13 out 2023

BRASIL. LEI n. 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, n. 21 de out. 1991.

BRASIL. LEI n. 12.112, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2009. Altera a Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, n. 10 de dez. 2009.

CRECI-PR. **Inquilinato**. Disponível em: <https://www.crecipr.gov.br/news/ultimas-noticias/558-as-principais-mudancas-na-lei-do-inquilinato-para-imoveis-residenciais> Acesso em: 10 out 2023

FACHINI, TIAGO **O que diz a nova lei do Inquilinato?** Lei 12.112/2009. (2022) Disponível em: <https://www.projuris.com.br/blog/lei-do-inquilinato/> Acesso em: 20 ago 2023

PAULILLO, JULIO **Atendimento personalizado: o que é e quais técnicas utilizar para fazer o cliente se sentir único e especial.** Disponível em: <https://www.agendor.com.br/blog/atendimento-personalizado/> Acesso em: 03 out 2023

VIEGAS, RODRIGO. **Perfil do inquilino: como analisar para alugar seu imóvel?** (2017) Disponível em: <https://blog.manyimoveis.com.br/perfil-do-inquilino-como-analisar-para-alugar-seu-imovel/> Acesso em: 10 out 2023

## APENDICE 1 – LINK DA LEI DO INQUILINATO

LINK LOCALIZAÇÃO DA LEI - [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)

14/10/2023, 11:53

L8245



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.**

[Mensagem de veto](#)

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

[Texto compilado](#)

**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. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

## APENDICE 2 – LINK NOVA LEI DO INQUILINATO

LINK LOCALIZAÇÃO DA LEI

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2009/lei/l12112.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l12112.htm)

14/10/2023, 11:54

L12112



**Presidência da República**  
**Casa Civil**  
**Subchefia para Assuntos Jurídicos**

**LEI Nº 12.112, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2009.**

Mensagem de veto

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóvel urbano.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

....." (NR)