



≡ MENU

## Direitos e deveres: todo mundo tem!

Publicado por Edição IDX em 15 de janeiro de 2019



Compartilhe esse conteúdo

Todo proprietário que deseja alugar sua casa, apartamento ou sala comercial deve se atentar ao conjunto de direitos e deveres garantidos pela legislação vigente. Todas as cláusulas contratuais devem atender a lei nº 8.245, de 1991, também conhecida como **Lei do Inquilinato**. É esta lei que designa as **responsabilidades do locador e o inquilino** e vai guiar todas as relações burocráticas do aluguel de um imóvel.

A lei de locação, como a maior parte da legislação, é bastante abrangente e pode ser confusa para quem não está familiarizado com a linguagem jurídica. Levando em conta a complexidade do tema, levantamos alguns pontos fundamentais desta relação e outros que costumam causar dúvidas na hora de fechar um negócio.

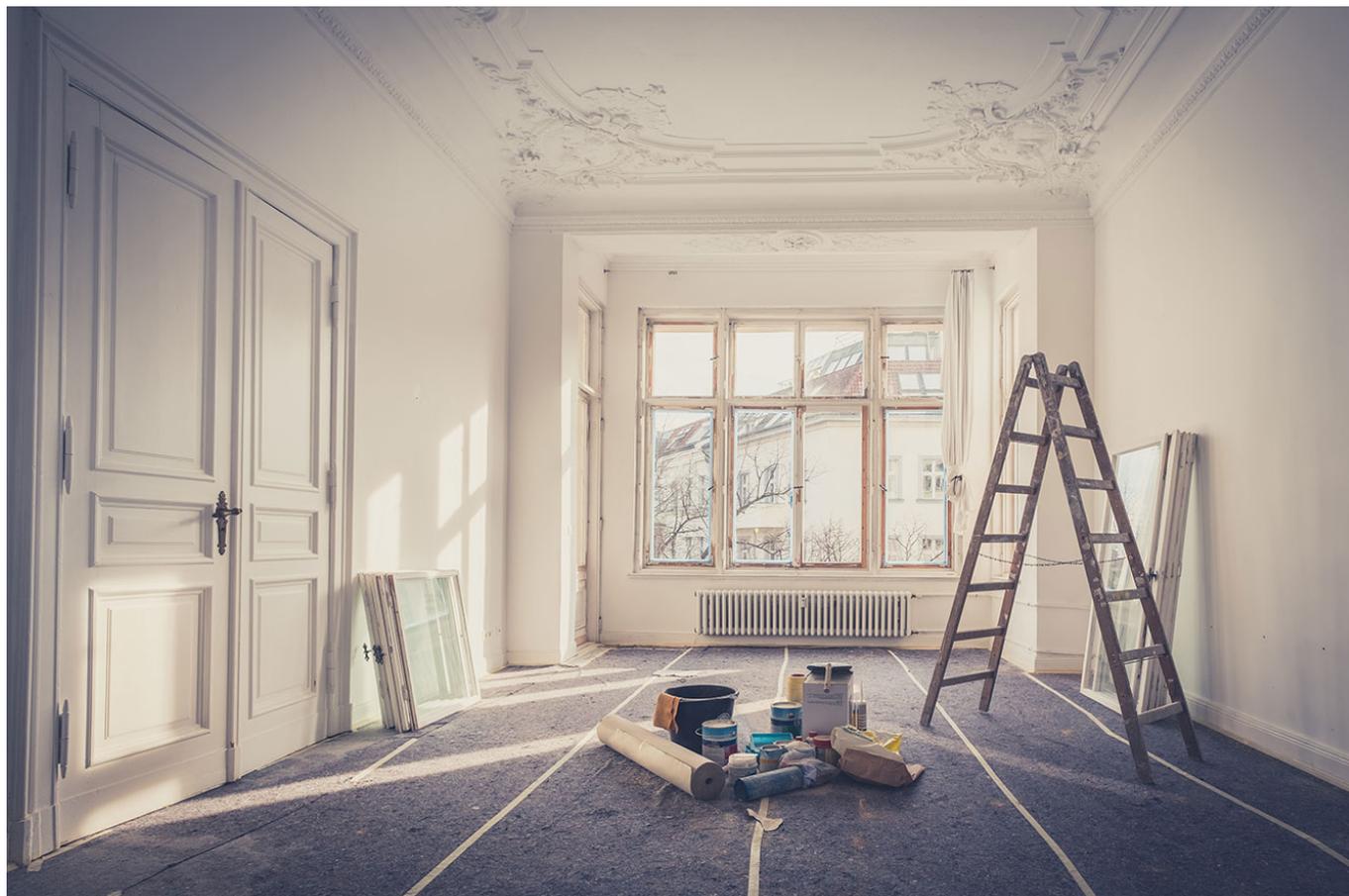


## Quanto tempo vale um contrato de aluguel?

A resposta mais simples é: **depende do acordo**. Os prazos de contrato de aluguel podem ser feitos por tempo determinado ou indeterminado. O mais comum é que tenham período mínimo **de 12 a 30 meses**, mas este período pode variar. A lei não estipula um prazo mínimo ou máximo, então este é um ponto que deve ser acertado com o inquilino durante o processo de locação.

Em caso de quebra de contrato por parte do locatário, ele fica responsável por pagar o valor proporcional que foi acordado com o proprietário. Não havendo mais prazo a ser respeitado,

pode existir uma porcentagem prevista no contrato de aluguel. Ainda, se não houver tal cláusula, é possível pleitear uma multa judicialmente.



## Consertos e manutenções: de quem é a responsabilidade?

Já falamos anteriormente sobre como manter em dia a manutenção do seu imóvel. Mas, por mais que você e seu inquilino sejam super cuidadosos, inevitavelmente chegará o dia em que precisarão fazer um conserto. Nessas horas, é importante saber quais são **os deveres e os direitos** do inquilino e do proprietário.

Via de regra, consertos de avarias surgidas após a entrada do inquilino no imóvel, são de responsabilidade de quem está ocupando o espaço. A exceção são aqueles problemas pré-existentes e/ou causados pela ação do tempo ou força da natureza. Uma vistoria especializada pode te ajudar a identificar a raiz do problema a tempo.

É importante lembrar também que é responsabilidade do proprietário arcar com **despesas extraordinárias** do condomínio, como reformas no prédio e fundo de reserva.

## Lidando com a inadimplência

Por mais que esteja estipulado em lei e no contrato de locação, a inadimplência é um problema que eventualmente pode surgir. Nesses casos, geralmente se cobra 10% do valor de aluguel a partir do primeiro dia de atraso.

Em casos de inadimplência persistente ou mesmo outros problemas com o inquilino, é direito do proprietário solicitar o imóvel antes do término do contrato por meio de uma ação de despejo. Segundo a lei, o locatário pode ser convocado a desocupar o lugar em até 15 dias.

É importante lembrar também dos direitos do inquilino, ainda que devedor, na hora de tomar providências. É vedado ao proprietário expor seu locatário com medidas de cobrança vexatórias, ou até mesmo invadir ou tomar o imóvel sem autorização judicial. É importante seguir todos os ritos e prazos da legislação para não perder a sua razão.

## O que fazer em caso de venda do imóvel?

Em caso de venda da propriedade, a **preferência de compra** é do inquilino que já ocupa o espaço. E a lei é clara em impor algumas regras e prazos que devem ser respeitados.

Primeiro, o locatário deve ser notificado oficialmente sobre a venda do imóvel. Esse comunicado pode ser feito de maneira judicial ou extrajudicial – o mais importante é que seja feito de forma clara e documentada. A partir daí, contam-se 30 dias para que o inquilino notifique o proprietário se tem interesse na compra ou não. Passado o prazo, ele perde o direito à preferência de compra.

Oficializada a venda do imóvel, **o contrato de locação prossegue normalmente**, sendo responsabilidade do novo proprietário requisitar a rescisão de contrato, caso seja de seu interesse. Neste caso, as regras para desocupação devem ser respeitadas de acordo com o que está no contrato.



## Consulte quem entende do assunto

Essas são algumas informações básicas que vão te ajudar a se orientar e não ter problemas jurídicos. Infelizmente, imprevistos podem surgir e nessas horas é importante poder contar com a consultoria de quem entende do assunto. A **Imobiliária Betel** tem mais de 20 anos no mercado e está pronta para te auxiliar a entender as minúcias da legislação imobiliária. Entre já em contato para conhecer todas vantagens de alugar seu imóvel conosco.

Caso tenha ficado com alguma dúvida, deixe sua pergunta nos comentários!

Compartilhe 😊

[Conheça os direitos e deveres de quem aluga um imóvel](#)

Att, Imobiliária Betel <3

Compartilhe esse conteúdo

Artigo anterior [Dicas de filmes para assistir no Dia do Vizinho](#)

Artigo seguinte [Eu faço ou você faz? – Manutenção do imóvel](#)

Publicado em Dicas, Materiais exclusivos, Proprietário  
Marcado em aluguel, casa, contrato, dourados, imobiliária Betel, inquilinos, leis, mudança, Proprietários



#### CATEGORIAS

- Decore sua casa
- Dicas
- Economize em casa
- Filmes
- Materiais exclusivos
- Proprietário

Receba conteúdos exclusivos no seu e-mail.

Nome\*

Email\*

CADASTRAR





---

## NAVEGUE

- ▶ [Início](#)
- ▶ [Todos os imóveis](#)
- ▶ [Aluguel sem fiador](#)
- ▶ [Quem somos](#)
- ▶ [Documentos](#)
- ▶ [Contatos](#)

## SIGA-NOS

---

---

## MATERIAIS

- ▶ [Decore sua casa](#)
- ▶ [Economize em casa](#)
- ▶ [Materiais exclusivos](#)

---

Copyright © 2019 Blog da Imobiliária Betel. Todos os direitos reservados.  
Tema Fashify por [FRI](#)