

GUIA PARA PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS

Contrato de Locação Sem Dor de Cabeça

Como um contrato bem elaborado, com a garantia certa, protege o seu patrimônio muito antes de qualquer problema aparecer.

O contrato de locação é o que protege o seu imóvel, não a confiança no inquilino

Muitos proprietários alugam um imóvel usando um modelo de contrato baixado da internet, ajustado às pressas, e só percebem o problema quando o inquilino atrasa o aluguel, danifica o imóvel, ou simplesmente some. Nesse momento, cada cláusula mal redigida vira um obstáculo a mais para reaver o que é seu.

Um contrato de locação bem elaborado não é burocracia: é a ferramenta que garante que, se algo der errado, você tenha um caminho jurídico rápido e seguro para resolver, seja para cobrar o aluguel em atraso, seja para retomar o imóvel.

COMO USAR ESTE GUIA

Nas próximas páginas você vai entender os pontos que não podem faltar em um contrato de locação, as diferenças entre os tipos de garantia disponíveis, e por que vale a pena ter um advogado elaborando esse contrato desde o início, e não apenas quando o problema já apareceu.

Este material é informativo e não substitui uma consulta jurídica. Cada imóvel e cada relação locatícia têm particularidades que só a análise do caso concreto consegue esclarecer.

O que a Lei do Inquilinato exige, e o que fica a seu critério

A locação de imóveis urbanos é regida pela Lei nº 8.245/1991, que estabelece direitos e deveres mínimos entre locador e locatário. Mas dentro desses limites, existe uma margem importante para o contrato ser desenhado a favor da segurança do proprietário.

"Nos contratos de locação, a fiança pode ser prestada por um só ou mais de dois fiadores, obrigando-se cada um destes até o limite total da dívida contratual, mesmo que haja mais de um fiador."

LEI Nº 8.245/1991 (LEI DO INQUILINATO)

Cláusulas que costumam faltar em contratos genéricos

- Critério e índice de reajuste anual do aluguel
- Multa proporcional por rescisão antecipada
- Vistoria de entrada e de saída, com laudo detalhado
- Responsabilidade por benfeitorias e reparos durante a locação
- Regras claras para renovação, denúncia e desocupação

Cada uma dessas cláusulas, quando ausente ou mal redigida, é uma porta aberta para discussão judicial, exatamente no momento em que o proprietário mais precisa de clareza.

Qual garantia realmente protege o seu imóvel

A Lei do Inquilinato prevê mais de uma modalidade de garantia locatícia, e a lei, inclusive, veda que mais de uma modalidade seja exigida no mesmo contrato. Por isso, escolher a garantia certa para o seu caso é uma decisão estratégica.

Fiança

O fiador responde com seu próprio patrimônio pelas obrigações do inquilino. Exige análise cuidadosa da idoneidade do fiador e da redação da cláusula de extensão da fiança.

Caução

Depósito em dinheiro (limitado a três meses de aluguel) ou de bens, que fica disponível para cobrir eventuais débitos ao final da locação.

Seguro-fiança

Apólice contratada pelo inquilino junto a uma seguradora, que garante o pagamento ao locador em caso de inadimplência.

Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento

Modalidade menos comum, em que valores aplicados em fundo de investimento ficam vinculados como garantia do contrato.

PONTO DE ATENÇÃO

A escolha da garantia errada para o perfil do inquilino, ou uma cláusula de garantia mal redigida, pode tornar a garantia inexigível na prática, justamente quando o proprietário precisar acioná-la.

O que está em jogo quando o contrato é frágil

Um contrato mal redigido não impede que você alugue o imóvel, mas compromete sua posição no momento em que mais precisa dela: quando o inquilino atrasa o pagamento, danifica o imóvel, ou se recusa a desocupar.

Contrato genérico

- ✗ Cláusulas de garantia vagas ou incompletas
- ✗ Ausência de vistoria documentada de entrada
- ✗ Falta de clareza sobre reajuste e encargos
- ✗ Processo de despejo mais lento e mais discutível

Contrato elaborado por advogado

- ✓ Garantia adequada ao perfil do inquilino, com cláusulas claras
- ✓ Vistoria de entrada documentada, prevenindo disputas futuras
- ✓ Regras objetivas de reajuste, multa e encargos
- ✓ Base sólida para ação de despejo ou execução, se necessário

O contrato de locação bem elaborado é, na prática, o seu seguro contra os problemas mais comuns da locação de imóveis, muito antes de qualquer ação judicial ser necessária.

Como funciona a elaboração do contrato com o escritório

1

Análise do imóvel e do perfil do inquilino

Levantamento das características da locação, para indicar a modalidade de garantia mais adequada ao caso.

2

Elaboração do contrato sob medida

Cláusulas de reajuste, multa, vistoria, benfeitorias e garantia redigidas especificamente para proteger o proprietário.

3

Vistoria de entrada documentada

Orientação sobre como formalizar o estado do imóvel no início da locação, evitando disputas na saída.

4

Suporte durante toda a locação

Do reajuste anual a eventual necessidade de cobrança ou ação de despejo, com quem já conhece o seu contrato desde o início.

NA PRÁTICA

O investimento em um contrato bem redigido, no começo da locação, custa muito menos do que o tempo e o valor perdidos com um inquilino inadimplente amparado por um contrato frágil.



PRÓXIMO PASSO

Proteja seu imóvel antes de assinar o próximo contrato

Se você é proprietário e está prestes a alugar um imóvel, ou já tem contratos em vigor que nunca foram revisados por um advogado, o momento certo de agir é antes de qualquer problema aparecer.

Cada imóvel e cada relação locatícia têm particularidades que só a análise do caso concreto consegue esclarecer.



(19) 9.9919-2344

WhatsApp e telefone



garzarro@adv.oabsp.org.br

E-mail



nettogarzarro.com.br

Site



@garzarro

Instagram



O ADVOGADO DA SUA FAMÍLIA

Netto Garzarro

Sou advogado, OAB/SP 509.012, e atendo clientes na Comarca de Mogi Guaçu e região, com atendimento também online para qualquer lugar do Brasil.

No dia a dia do escritório, percebi uma coisa que mudou o jeito que eu trabalho: problema jurídico quase nunca chega sozinho, e quase nunca chega de uma pessoa só. Por isso, meu trabalho vai além de uma única área: cuido de família, consumidor, bancos, INSS, imóveis e contratos, para que o mesmo cliente não precise contar sua história do zero em lugares diferentes. E uma coisa eu não abro mão: quem responde aqui sou eu.

"O problema chegou na família? Eu explico."

Tel/WhatsApp: (19) 9.9919-2344

E-mail: garzarro@adv.oabsp.org.br

Site: nettogarzarro.com.br

Instagram: @garzarro

Endereço: R. Orlando Miranda, 110, Piso Superior, Jardim Taguá, Estiva Gerbi/SP