OLIVEIRA
ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

CARTILHA DO CIDADÃO · CÍVEL, COBRANÇA E IMÓVEIS

Locação de imóvel: atraso no aluguel e despejo

Para quem aluga imóvel: garantias, atraso no aluguel, ação de despejo, liminar, prazo para desocupar e o que não fazer. Com uma parte para o inquilino.

NESTA CARTILHA

01	Locação, garantias e fim do contrato	pág. 2
02	Atraso no aluguel e ação de despejo	pág. 3
03	Liminar e prazo para desocupar	pág. 4
04	Documentos e passo a passo	pág. 5
05	O que não fazer e perguntas frequentes	pág. 6

BOM SABER

Seja qual for o motivo do fim da locação, a ação para reaver o imóvel é a de despejo, salvo desapropriação com imissão do expropriante na posse. Trocar a fechadura, cortar luz ou água e retirar pertences do inquilino não substituem essa ação.

01 Locação, garantias e fim do contrato

Locação residencial e para temporada

Residencial: para moradia. **Temporada**: residência temporária (lazer, curso, saúde, obras) por até **90 dias**.

Locação não residencial

Loja, sala, galpão e afins. Também é não residencial a locação a pessoa jurídica para uso de sócios, diretores ou empregados.

Garantia	Como funciona	Atenção
Caução	Em bens móveis (registro em cartório de títulos e documentos), imóveis (averbação na matrícula), títulos e ações ou dinheiro.	Em dinheiro: até **3 meses** de aluguel, em poupança; os rendimentos são do inquilino.
Fiança	Uma pessoa assume pagar se o inquilino não pagar.	O locador pode exigir novo fiador em certos casos, como morte ou exoneração do fiador.
Seguro-fiança	Abrange a totalidade das obrigações do inquilino.	O prêmio é pago pelo inquilino.

Fim do contrato	O que a lei prevê
Residencial, escrito, 30 meses ou mais	Termina no fim do prazo, **sem notificação**. Se o inquilino ficar mais de 30 dias sem oposição, passa a prazo indeterminado; o locador pode denunciar com **30 dias** para desocupar.
Residencial, verbal ou menos de 30 meses	Prorroga-se por prazo indeterminado. Retomada só nos casos da lei, como: falta de pagamento ou infração; uso próprio, do cônjuge ou companheiro, ou de ascendente ou descendente sem imóvel residencial próprio; demolição e edificação licenciada ou obras aprovadas que aumentem a área em 20% ou mais; locação ininterrupta acima de **5 anos**.
Não residencial	Prazo determinado: termina no prazo, sem notificação. Indeterminado: denúncia **escrita**, 30 dias para desocupar. O comércio pode ter direito à renovação.

Uma garantia por contrato. Mais de uma modalidade é vedada, sob pena de nulidade. A lei lista também quotas de fundo de investimento, mas não cita o título de capitalização: se o seu contrato usa outra garantia, leve-o para análise.

02 Atraso no aluguel e ação de despejo

QUANDO O ALUGUEL ATRASA

- Sem data no contrato, o aluguel vence até o **6º dia útil do mês seguinte** ao vencido.
- Com data de vencimento no contrato, o atraso já coloca o inquilino em **mora**.
- Mande **notificação por escrito**, com valores, vencimentos e prazo para pagar. Ela registra a cobrança e a data; o artigo da lei sobre despejo por falta de pagamento não a menciona.
- Faça o **acordo por escrito**, com parcelas, datas e o que acontece em novo atraso. O locador deve dar **recibo discriminado**; quitação genérica é vedada.

Despejo	O que a lei prevê
A ação	É a de **despejo**, no foro do lugar do imóvel (salvo foro eleito no contrato). O valor da causa é de **12 meses de aluguel**.
Cobrança junto	O despejo pode ser pedido com a cobrança dos aluguéis. A inicial leva **cálculo discriminado** do débito, e o inquilino e os fiadores são citados.
Purgação da mora	Em até **15 dias da citação**, o inquilino e o fiador evitam o despejo se depositarem em juízo o débito atualizado: aluguéis e acessórios vencidos até o depósito, multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis, juros, custas e honorários de **10%**, se o contrato não dispuser diferente.
Se faltar valor	O locador pode dizer que o depósito não é integral. O inquilino tem **10 dias** para completar; se não completar, o despejo segue pela diferença.
Limite	Quem já purgou a mora nos **24 meses** anteriores à ação não pode fazê-lo de novo.
No processo	Os aluguéis que vencerem até a sentença são depositados em juízo, e o locador pode levantar os incontroversos.

GLOSSÁRIO

Mora — Atraso no pagamento.

Liminar — Decisão antes da defesa.

Purgação da mora — Pagamento do débito em juízo para evitar o despejo.

Caução — (1) Garantia do inquilino no contrato. (2) Garantia do locador em juízo.

03 Liminar e prazo para desocupar

LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO

- Nas hipóteses que a lei prevê, a liminar manda desocupar em **15 dias**, sem ouvir antes o inquilino, e exige **caução de 3 meses de aluguel** prestada pelo locador.
- Na falta de pagamento, ela cabe quando o contrato **não tem nenhuma das garantias** da lei (não foi contratada, foi extinta ou houve pedido de exoneração) e a ação se funda só nisso.
- Na liminar por falta de pagamento em contrato sem garantia, o inquilino pode **afastá-la** se, nos 15 dias para desocupar, depositar em juízo **todo o valor devido**.
- Há outras hipóteses, como o acordo escrito de desocupação com **2 testemunhas** e prazo mínimo de 6 meses, a locação para temporada e a não residencial (ação em até 30 dias do término) e o fim do prazo para nova garantia.

Depois da sentença	O que a lei prevê
Prazo no mandado	**30 dias**. Cai para **15 dias**, por exemplo, se passaram mais de 4 meses entre a citação e a sentença ou se o despejo foi decretado por falta de pagamento, infração do contrato, mútuo acordo ou reparações urgentes.
Recurso	Os recursos contra a sentença têm só efeito devolutivo. Na execução provisória, a caução é de 6 a 12 meses de aluguel, **salvo** nas ações fundadas em falta de pagamento, infração, mútuo acordo ou reparações urgentes.
Cumprimento	Findo o prazo, o despejo é executado, se necessário com emprego de força. Os móveis vão a um **depositário** se o inquilino não os retirar.

04 Documentos e passo a passo

Marque cada item conforme for separando. Guarde originais e cópias, com as datas.

1 O contrato e o imóvel

- ☐ Contrato de locação assinado, com aditivos
- ☐ Vistoria de entrada ou descrição do estado do imóvel
- ☐ Matrícula atualizada ou documento que prove a propriedade ou a posse
- ☐ Carnê ou comprovante do IPTU

2 A garantia

- ☐ Dados e documentos do fiador, se houver
- ☐ Apólice do seguro de fiança, se houver
- ☐ Comprovante da caução, se houver

3 O débito e a cobrança

- ☐ Planilha com vencimentos, valores, encargos e pagamentos
- ☐ Recibos, boletos e comprovantes de pagamento
- ☐ Notificações enviadas e comprovante de recebimento
- ☐ Mensagens e propostas de acordo, com data

4 As pessoas

- ☐ Seu RG e CPF; se empresa, CNPJ e contrato social
- ☐ Nome completo, CPF e endereço atualizado do inquilino e do fiador

1. **Reúna o contrato e a prova do débito**
   Contrato, recibos e planilha com cada vencimento, valor e pagamento.
2. **Confira o tipo de locação e a garantia**
   Prazo, fiador, seguro ou caução, e se a garantia ainda vale.
3. **Notifique e proponha acordo**
   Cobrança por escrito. Acordo também por escrito, com parcelas e datas.
4. **Sem acordo, a ação de despejo**
   Pode vir com a cobrança. A liminar depende de hipótese da lei e de caução. O imóvel é retomado pelo mandado.

05 O que não fazer e perguntas

NÃO FAÇA POR CONTA PRÓPRIA

- Trocar a fechadura ou impedir a entrada do inquilino.
- Cortar ou pedir o corte de luz, água ou gás.
- Retirar móveis e pertences do imóvel.
- Entrar no imóvel sem combinar dia e hora.

Por quê: o locador deve garantir o uso pacífico do imóvel durante a locação, e a ação para reaver o imóvel é a de despejo. Fazer justiça pelas próprias mãos, para satisfazer pretensão ainda que legítima, salvo quando a lei permite, está previsto no **Código Penal (art. 345)**.

SE VOCÊ É O INQUILINO

- Pode devolver o imóvel antes do fim do prazo pagando a **multa proporcional** ao tempo cumprido; sem multa no contrato, ela é fixada na Justiça.
- A multa não é devida se a devolução decorrer de **transferência pelo empregador** para outra localidade, com aviso escrito de 30 dias.
- Com prazo indeterminado, a denúncia é por **aviso escrito de 30 dias**. Sem aviso, o locador pode exigir um mês de aluguel e encargos.
- O locador deve dar **recibo discriminado**. Guarde todos.
- A vistoria pelo locador exige **dia e hora combinados**.
- Citado em ação de despejo por falta de pagamento, o prazo para depositar o débito e evitar a rescisão é de **15 dias**.
- Ao sair, devolva o imóvel no estado em que o recebeu, salvo o desgaste do uso normal.

05 · O QUE NÃO FAZER E PERGUNTAS (CONTINUAÇÃO)

PERGUNTAS FREQUENTES

Com quantos meses de atraso posso pedir o despejo?

Nos artigos sobre despejo por falta de pagamento, a lei não indica número mínimo de parcelas. Cada caso depende do contrato e da prova.

Até quando posso cobrar aluguel atrasado?

O Código Civil fixa **3 anos** para a pretensão relativa a aluguéis. Anote o vencimento de cada parcela.

O inquilino pagou depois da citação. A ação acaba?

Se, em 15 dias da citação, ele ou o fiador depositar o débito atualizado com os acréscimos da lei, evita a rescisão. Se o locador apontar diferença, há 10 dias para completar.

O inquilino deixou o imóvel e os móveis. Posso descartar?

Se o imóvel for abandonado depois de ajuizada a ação, a lei permite ao locador assumir a posse (art. 66), mas esse artigo não trata dos pertences. O depositário aparece na execução do despejo (art. 65, § 1º). Não descarte nada sem orientação.

Contato do escritório

Atendimento de segunda a sexta, das 8h às 17h, por telefone, WhatsApp ou e-mail.

Telefone (92) 98249-1054 · WhatsApp
E-mail atendimento@oliveiraconsultoriaadv.com.br
Site oliveiraconsultoriaadv.com.br/conteudos
Instagram @paulojunio.adv
Endereço Rua Prof. Abílio Alencar, 224 · Alvorada · Manaus/AM

Aponte a câmera

Paulo Junio Leandro de Oliveira · OAB/AM 10.250. Material informativo; não substitui a orientação de um advogado no caso concreto. Base: Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), arts. 4º, 5º, caput e parágrafo único, 6º, 9º, 22, II e VI, 23, I, III, IX e XI, 37, caput e parágrafo único, 38, §§ 1º a 3º, 40, caput, I e IV, e parágrafo único, 41, 46, caput e §§ 1º e 2º, 47, caput e I a V, 48, 51, caput, 55, 56, caput e parágrafo único, 57, 58, II, III e V, 59, § 1º, caput, I, III, VII, VIII e IX, e § 3º, 62, caput, I a V e parágrafo único, 63, caput e § 1º, 64, caput, 65, caput e § 1º, e 66; Código Civil (Lei nº 10.406/2002), arts. 206, § 3º, I, e 397; Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848/1940), art. 345. Atualizada em 11/2026 · revisar em 05/2027.