
GUIA PRÁTICO

Direitos do Inquilino e do Proprietário
(Lei 8.245/91)

SMARGIASSI Advogado

smargiassi.com.br/materiais

2026

Despejo por Falta de Pagamento

Prazo para desocupação voluntária

- Com liminar: 15 dias (se apresentar caução de 3 aluguéis)
- Sem liminar: após sentença, prazo de 30 dias
- Purgação da mora: inquilino pode pagar e evitar despejo

O proprietário pode

- Notificar extrajudicialmente (recomendado)
- Ingressar com ação de despejo c/c cobrança
- Pedir liminar de desocupação (com caução)
- Penhorar bens do inquilino para cobrar aluguéis

O inquilino pode

- Purgar a mora (pagar atrasados + custas)
- Contestar vícios no contrato
- Alegar impenhorabilidade do bem de família
- Negociar acordo judicial

Contrato de Locação -Cláusulas Essenciais

- Valor do aluguel e forma de reajuste (IGPM, IPCA)
- Prazo do contrato (30 meses = proteção ao locatário)
- Garantia: caução, fiador ou seguro-fiança
- Responsabilidade por reparos (ordinários x extraordinários)
- Multa rescisória proporcional
- Vistoria de entrada com fotos

Usucapião -Quando Cabe

- Ordinário: 10 anos com justo título e boa-fé
- Extraordinário: 15 anos (ou 10 com moradia/obra)
- Especial urbano: 5 anos, imóvel até 250m², sem outro imóvel
- Especial rural: 5 anos, área até 50ha, tornada produtiva
- Extrajudicial: pode ser feito em cartório (mais rápido)

->[Simulador de Usucapião](#)

Registro de Imóvel

Comprou e não registrou? O imóvel NÃO É SEU.

"Quem não registra, não é dono" (art. 1.227 CC)

Etapas:

1. Escritura pública (se valor > 30 SM)
2. Pagamento de ITBI (2-3% do valor)
3. Registro no Cartório de Registro de Imóveis
4. Matrícula atualizada em nome do comprador

**Este material foi produzido por
SMARGIASSI Advogado**

Para orientação jurídica personalizada,
entre em contato pelo WhatsApp.

Baixar mais materiais: smargiassi.com.br/materiais

WhatsApp: (35) 9 9274-7718

OAB/MG 154.574 | Direito Imobiliário
Sul de Minas Gerais | Atuação em todo o Brasil