

REPAROS NO IMÓVEL

LOCADOR

Reparos estruturais
Para manter as condições de uso
Agregar valor ao imóvel



LOCATÁRIO

Danos causados pelo próprio uso
Danos causados pelos visitantes
Desentupir canos, vasos, pias

O que diz a lei?

1. A responsabilidade do proprietário/locador

A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) é a que rege os contratos de locações, e, em seu artigo 22, inciso IV, traz como obrigação do **proprietário** a reparação de vícios e defeitos anteriores a locação.

É por este motivo que é tão importante a realização de um **laudo de vistoria** antes de os inquilinos passarem a utilizar o imóvel locado. Este laudo, ainda, conta com o prazo, previsto em lei, de uma semana para ser questionado pelos locatários, caso constatem algum defeito que não foi anotado.

Assim, toda falha que for anterior ao contrato de locação, deverá ser registrada no laudo de vistoria e será de responsabilidade do proprietário.

Aqui também se enquadram aqueles defeitos que não são vistos ou conhecidos pelo locatário até a entrada no imóvel, os chamados **VÍCIOS OCULTOS**.

Ou seja, aqueles casos em que, semanas ou meses após o início do contrato, o inquilino vem a descobrir o problema, não tendo como saber de sua existência antes. Exemplo: lajota do banheiro que começa a desprender-se sozinha, ou ainda, vazamento no telhado (conhecido apenas na época das chuvas).

Sabemos que, durante a locação, os imóveis podem apresentar necessidades de reparos. Neste artigo, nós apresentamos as responsabilidades de cada parte (proprietária e inquilina) **após os primeiros 40 dias de vigência do contrato**. De um modo geral, todos os reparos que forem de ordem **estrutural** e fundamentais a manter o imóvel em **condições de uso**, que lhe agreguem valor de mercado, serão de responsabilidade do PROPRIETÁRIO.

Alguns exemplos:

- a) Pintura da fachada;
- b) Troca de esquadrias externas;
- c) Pintura / manutenção do muro e portão externos;
- d) Troca e manutenção da tubulação externa e interna de esgoto;
- e) Troca da calçada externa do imóvel etc.
- f) Infiltrações;
- g) Dedetização para combater foco pré-existente;
- h) Problemas hidráulicos que necessitem quebra de paredes (consertos em tubulações e troca completa de registros gerais ou válvulas);
- i) Problemas relacionados a vedação, fixação e integridade de pias, cubas e vasos sanitários;
- j) Problemas na fiação elétrica e no quadro de forças;
- k) Vazamentos de gás (em caso de gás encanado);
- l) Problemas em peças de ar condicionado e aquecedores que não são trocadas em manutenções preditivas (placas, sensores, válvulas, condensadoras, unidades de comando, etc.)
- m) Janelas com folha solta ou entrada de água pela esquadria;
- n) Descupinização, quando iniciada em objetos de madeira do imóvel;
- o) Estufamento/descolamento de revestimentos de paredes e pisos;
- p) Problemas em telhados, calhas e troca de caixa d'água.

Desgaste natural do imóvel

Sobre o desgaste natural do imóvel, este está relacionado com a deterioração normal que ocorre ao longo do tempo, causados também por elementos naturais, como sol e chuva, e frequência de uso.

Sendo assim, uma vez entregue ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, é comum e natural que essa utilização gere certo desgaste.

Portanto, todos os desgastes que ocorrem pelo desgaste natural de uso e itens que precisam de manutenção constante, serão de exclusiva responsabilidade do locador e não do locatário.

2. A responsabilidade do inquilino/locatário

Já ao inquilino cabe, de acordo com o artigo 23, inciso III da Lei do Inquilinato, devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

As deteriorações de uso normal são aquelas já esperadas pelo decurso do tempo, e podem ser exemplificadas como o desgaste de prateleiras e móveis, rejuntas, rodapés, portas, janelas etc. desde que não causem a perda de sua função.

O inciso V, do mencionado artigo 23, prevê como responsabilidade do locatário, ainda, reparar todos os danos causados por si mesmo, seus familiares ou visitantes no imóvel.

Pouco importa aqui se houve culpa ou não do inquilino, bastando que se verifique que o dano ocorreu pelos moradores do imóvel ou por seus visitantes.

A exceção à regra é sempre autorizada pela lei. Podemos citar, como exemplo, um caso fortuito ou de força maior (uma enchente, a queda de uma árvore sobre o imóvel etc.) além dos casos em que o dano é causado por terceiro não elencado no inciso V (por exemplo: um invasor, um assaltante).

Por outro lado, os reparos de responsabilidade do INQUILINO dizem respeito ao estrago dos bens por sua própria utilização. Ou seja, que ocorreram após o início do contrato de locação.

Alguns exemplos:

- a) Conserto ou troca de torneiras e fechaduras;
- b) Conserto ou troca da descarga, de assentos sanitários e/ou do vaso sanitário, das borrachas de vedação, do registro de água com instalação externa (que não precise quebrar parede) e dos assentos que quebrar;
- c) Troca de cerâmicas, azulejos e mármore que quebrar ou estragar;
- d) Troca de disjuntores estragados e manutenção do relógio de luz e fiação, bem como conserto e troca da fiação QUANDO O PROBLEMA FOR CAUSADO PELO PRÓPRIO INQUILINO;
- e) Conserto ou troca de tomadas de energia elétrica, quando necessário;
- f) Troca de vidros quebrados ou trincados;
- g) Conserto ou troca do interfone do imóvel e campainha;
- h) Limpeza e desentupimento de vasos sanitários, pias, caixa de gordura e esgoto, ralos e canos etc.
- i) Troca de lâmpadas, instalação de soquetes e luminárias;
- j) Troca de resistência ou desobstrução de chuveiros;
- k) Dedetização em caráter preventivo ou corretivo;
- l) Manutenções preditivas de ar condicionado e aquecedores (troca de pilhas, filtros, mangueiras, flexíveis, diafragmas, limpeza, regulagem, etc.);
- m) Limpeza de calhas.

Mau uso

Alugado o imóvel, e uma vez nas mãos do inquilino, é hora de falarmos sobre o mau uso. O artigo 23 da lei do inquilinato dispõe que o inquilino deve devolver o local assim como foi pego, após o período da locação, exceto pelos danos de desgaste natural.

Sendo assim, infere-se que o mau uso do imóvel são os estragos causados diretamente pelo inquilino ou qualquer um de sua responsabilidade que os tenha gerado, propositalmente ou não.

A título de exemplo: imagine que uma pessoa que tenha filhos alugue uma casa, e um desses filhos, ao brincar próximo às janelas, por acidente, deixe a bola bater em uma delas, quebrando-a. É responsabilidade do inquilino, ou seja, de quem alugou a casa, arcar com o reparo delas.

Também é importante destacar que cabe ao inquilino realizar averiguações constantes para evitar possíveis estragos. Por exemplo: checar regularmente as condições de um chuveiro elétrico à medida que seu uso ocorre para evitar que queime.

- a) Mau funcionamento de torneiras, sifões, registros, duchas higiênicas e descargas
- b) Entupimentos de ralos, vasos sanitários, pias e tanques.
- c) Mau funcionamento e vedação ineficiente de box
- d) Tomadas e interruptores com espelho ou módulo danificado
- e) Manutenção de eletrodomésticos (exceto: placas, sensores, válvulas, condensadoras, unidades de comando, etc.)
- f) Manutenção de móveis com a funcionalidade comprometida
- g) Mau funcionamento de cortinas e persianas
- h) Manutenção de cortinas de vidro
- i) Umidade e mofo por falta de ventilação

3. A responsabilidade do inquilino/locatário

Nós desejamos que o inquilino se sinta em casa durante o período de locação e sabemos que muitos tem a intenção de realizar algumas modificações no imóvel para viverem com mais conforto. Porém, é importante lembrar que **qualquer benfeitoria, mesmo que necessária ou útil, deve ser autorizada pelos proprietários** e, caso isso não seja feito, os inquilinos devem restabelecer o estado original do imóvel ao término da locação.

Alguns exemplos de benfeitorias que agregam valor, usabilidade ou segurança ao imóvel:

- a) Envidraçamento de sacada;
- b) Troca de piso;
- c) Instalação de redes de proteção;
- d) Pintura;
- e) Chaves de portas internas e instalação de chave tetra;
- f) Instalação de móveis;
- g) Troca do modelo e voltagem de tomadas;
- h) Reforço elétrico para maior suporte de equipamentos e adequação de normas vigentes;
- i) Instalação de ar condicionado;
- j) Instalação de pressurizador para maior vazão hidráulica;
- k) Desobstrução de conduítes para instalação de TV e internet.



OUTRAS DÚVIDAS COMUNS

De quem é a responsabilidade pela pintura do imóvel no término do contrato de locação?

É necessário verificar o que ficou combinado entre as partes, no início do contrato: se o imóvel foi entregue com pintura nova (que deverá constar no laudo de vistoria), deve ser devolvido com a pintura nova.

Paredes mofadas. Quem deve reparar?

Também é necessário verificar alguns detalhes: se o mofo é proveniente de fatores externos (como uma infiltração ou vazamento), a responsabilidade é do proprietário (ou do vizinho, a depender do caso), já que se trata de acontecimentos que o inquilino não deu causa.

Contudo, se o mofo for decorrente da falta de luminosidade do sol, é obrigação do locatário manter as paredes ou teto limpos.

Quanto às infiltrações e vazamentos, de quem é a responsabilidade?

Pode ser tanto do proprietário, do vizinho ou mesmo do condomínio. Dependerá da origem do problema, verificando-se a quem pertence o encanamento com defeito.

O inquilino somente será responsável pelo reparo quando for comprovado que ele mesmo deu causa ao estrago (por exemplo, foi instalar um chuveiro e provocou o rompimento de um cano).

VALE A PENA SABER

As **benfeitorias** são obras ou despesas realizadas no imóvel locado, a fim de conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo (não se confundem com acessões, que são obras que criam coisas novas e são aderidas ao solo).

Benfeitorias necessárias (conservação): tem por objetivo a conservação e manutenção do imóvel, como reparos no telhado, restauração elétrica ou hidráulica.

Benfeitorias úteis (melhoramento): obras para melhoria no sentido de facilitar o uso do imóvel, trazer mais comodidade, como a instalação de grades de proteção ou a construção de uma nova garagem.

Benfeitoria voluptuária (embelezamento): tem o objetivo de deixar o imóvel mais agradável, não aumentando ou facilitando o seu uso, como jardinagem ou obras de decoração.

O artigo 35 da Lei do Inquilinato prevê que toda benfeitoria *necessária* realizada pelo locatário será indenizada pelo proprietário, ainda que não tenha sido por ele autorizada; e toda benfeitoria *útil*, caso autorizada, também gerará direito à indenização. **SALVO DISPOSIÇÃO EM CONTRÁRIO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO.**

Execução e Pagamento do Reparo

A parte proprietária poderá indicar um prestador ou solicitar ao inquilino que faça a indicação. A parte proprietária tem a responsabilidade de informar como irá seguir dentro do prazo determinado pela criticidade do reparo.

Após a definição do prestador, **a parte inquilina tem a responsabilidade de agendar o reparo com o prestador para realização do reparo.** É essencial que a parte inquilina esteja presente durante a execução do serviço no imóvel.

Após a realização do reparo no imóvel, **é de responsabilidade da parte proprietária efetuar o pagamento do reparo.**

A forma de pagamento bem como execução do reparo e indicação do prestador de serviço, podem ser negociadas entre as partes.