

---

## Os direitos e deveres do locador e do locatário

*Em geral, a manutenção será responsabilidade do inquilino e as reformas estruturais ficam a cargo dos proprietários*

Saber quais são as melhores opções do mercado ou ter na ponta da língua as novidades da nova lei do inquilinato são apenas os passos iniciais para quem quer investir no negócio de locação de imóveis. Para realmente lidar com questões comuns durante o período de locação, locadores e locatários devem conhecer bem seu papel no negócio. Isso porque os principais dilemas deste tipo de transação surgem nos momentos mais inusitados e sempre estão ligados à célebre (porém, não tão clara) divisão de responsabilidades entre inquilinos e proprietários. Por exemplo, se surge um foco de cupim no imóvel, quem deve pagar a dedetizadora? Para quem vai a conta quando é preciso trocar todo o encanamento do apartamento? E se for preciso lavar a fachada do prédio?

A resposta para essas e outras questões está na lei 8.245, de 1991. É ali que são definidos os direitos e deveres dos participantes do processo de locação. Por exemplo, fica estabelecido que o proprietário entregue o imóvel em condições de uso para aquilo que se destina. Aos inquilinos, a regra é devolver o imóvel no mesmo estado em que o encontrou. Simples? De tão gerais, alguns destes princípios parecem inatos a qualquer pessoa com o mínimo de noção de mercado imobiliário. No entanto, são nestas questões que residem os principais pontos da discórdia entre inquilinos e proprietários.

Boa parte dos contratos de locação, por exemplo, exigem que os locatários entreguem o imóvel com uma nova pintura. No entanto, de acordo com Jaques Bushatsky, diretor de Legislação do Inquilinato do Secovi-SP (o sindicato da habitação), essa cláusula não pode ser aplicada para casos em que a pintura sofreu apenas desgaste natural do tempo, conforme previsto no artigo 23 da Lei do Inquilinato. "Se o inquilino fez furos ou sujou a parede, vai ter que pintá-la porque tem que entregar o imóvel com as mesmas condições com que o recebeu", diz.

Diante do dever de entregar o imóvel "em condições de uso para aquilo que se destina", os locadores têm a obrigação de livrar suas propriedades de todas as pendências burocráticas junto aos órgãos de fiscalização. A sentença complexa se resume, nos casos de imóveis comerciais, num exemplo bem prático. Suponha que em determinado galpão comercial funcionava uma padaria que, por algum motivo, foi interditada pelos órgãos de vigilância sanitária. Cabe ao proprietário limpar o nome do imóvel na prefeitura para que o próximo locatário consiga o alvará de funcionamento sem dores de cabeça.

### **Macetes**

Mas a relação entre locadores e locatários se estreita mesmo quando o assunto é melhorias na propriedade. Sempre sobram dúvidas sobre quem deve arcar com os custos. Mas, pela lei, o macete para resolver este impasse é simples. "Tudo o que for relativo manutenção é de responsabilidade do inquilino. Quando for estrutura,

do dono", diz Bushatsky. Assim, retomando os exemplos do início da matéria, se o condomínio decide, em assembleia, trocar as pastilhas da fachada do prédio, a conta vai parar nas mãos do proprietário. Se, no entanto, a decisão é por lavar a fachada, o inquilino deve arcar com os custos.

A mesma lógica serve para questões de encanamento. Quando a desentupidora é chamada, por exemplo, o inquilino paga as contas. Se a estrutura de canos do prédio é trocada, o locador desembolsa o pagamento. Grosso modo, "quando fala de pedreiro, a responsabilidade é do proprietário. Tudo que tem a ver com água e sabão, é dever do locatário", generaliza Bushatsky.

Há casos, porém, mais complicados. Por exemplo, quando aparece um foco de cupim na residência, de quem é a obrigação de arcar com os custos? Carlos Samuel Freitas, diretor de locação da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI) divide as responsabilidades em duas situações diferentes. "Se o locador entregou com cupim, é dever dele pagar pela dedetização. Mas se o problema apareceu depois da locação, a obrigação é do locatário", diz. Nem sempre, contudo, é fácil definir o início da infestação. "Este é um problema da cidade, assim, não há jurisprudência que outorgue as responsabilidades", afirma Bushatsky. Nesses casos, a solução é dividir os encargos.

E, quando o inquilino incrementa o imóvel com uma porção de acessórios? De acordo com os especialistas, ele pode retirar tudo assim que sair do imóvel - desde que isso não danifique a estrutura da propriedade. "Se o inquilino colocou um box de blindex, pode levar com ele. Mas, deve cuidar para não deixar furos nos azulejos", diz Freitas.

### **Voto de minerva**

Se diante de todas esses princípios for quase impossível resolver o conflito na base da negociação, o jeito é recorrer à Justiça. Assim, caso o processo de locação seja firmado sem a intermediação de uma imobiliária, as partes devem buscar respaldo na Justiça comum para resolver o problema. No entanto, se locadores ou locatários se sentirem prejudicados pela administradora do imóvel, o Código de Defesa do Consumidor é uma boa ferramenta para resolver cada detalhe do impasse.

"A regra geral é que não existe uma relação de consumo na locação de imóveis", afirma Alessandro Gianeli, advogado do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (Idec). Mas quando uma administradora de imóveis entra em cena, estabelece-se um desequilíbrio técnico entre as partes. E, nesse contexto, o Código de Defesa do Consumidor pode ser perfeitamente aplicado. "O código foi criado para equilibrar esta relação", afirma o advogado.

É com este recurso, por exemplo, que os locatários podem se proteger contra falsas promessas de locação. Assim, munido com o artigo 35 do Código do Consumidor, o locatário pode exigir a devolução do aluguel caso as condições da casa não correspondam com as características prometidas pela imobiliária.