

REPAROS NO IMÓVEL LOCADO: QUANDO A RESPONSABILIDADE É DO INQUILINO OU DO LOCADOR



O inquilino responde pela conservação e pelos danos que causou

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEEMDIA.COM.BR

Toda construção exige manutenção por parte de quem utiliza o bem. Em contratos de locação, é comum o surgimento de defeitos que geram polêmica, pois a maioria dos proprietários e inquilinos acreditam que o contrato, por si só, resolve a questão. Na verdade, a resposta está na Lei do Inquilinato e no Código Civil, dispositivos que exigem expertise e técnica jurídica para uma conclusão correta.

A legislação impõe deveres distintos às partes, exigindo análise técnica para identificar se o problema decorre do uso indevido do imóvel, da ausência de manutenção ou do desgaste natural da construção.

O DEVER DO INQUILINO: CONSERVAR O IMÓVEL

O art. 23 da Lei nº 8.245/91 determina que o inquilino deve utilizar o imóvel como se fosse seu, promovendo sua conservação durante a locação. Isso envolve os cuidados cotidianos necessários ao funcionamento regular do bem.

Cabe ao inquilino, por exemplo, limpar calhas, trocar as buchas das torneiras, lubrificar as janelas, portas, fechaduras. Quando o prejuízo resulta de negligência, como telhas quebradas por terceiros, atos de vandalismo ou infiltrações causadas pelo acúmulo de sujeita no telhado, surge o dever de indenizar o locador.

O LIMITE DESSA OBRIGAÇÃO: DESGASTE NATURAL É RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO

Por outro lado, o art. 22 da Lei do Inquilinato estabelece que o locador deve entregar o imóvel em “estado de servir ao uso a

Cabe ao inquilino, por exemplo, limpar calhas, trocar as buchas das torneiras, lubrificar as janelas, portas, fechaduras

que se destina”. Problemas decorrentes do envelhecimento estrutural são de responsabilidade do locador.

Isso inclui infiltrações provenientes de lajes, fachadas ou telhado mal selado, rompimento de encanamentos ou fiação deteriorada. Nessas hipóteses, não há mau uso. Em edifícios, caso a infiltração decorra do telhado, fachada ou de suas prumadas, cabe ao condomínio corrigir e indenizar os danos.

DIREITO AO ABATIMENTO DO ALUGUEL OU DE MUDAR

Se surgir um defeito grave que inviabilize o uso do imóvel e o locador se recusar a consertar após ser notificado, mesmo nos contratos com prazo determinado pode o inquilino desocupar o bem sem o pagamento da multa rescisória.

Conforme o art.26 da Lei, o locatário é obrigado a consentir com reparos urgentes. Contudo, se as obras durarem mais de dez dias, ele terá direito ao abatimento proporcional do aluguel; se ultrapassarem 30 dias, poderá rescindir o contrato unilateralmente.

A TENTATIVA INDEVIDA DE TRANSFERIR RESPONSABILIDADES

Infelizmente, em algumas situações o locador, por desconhecimento ou má-fé, tenta transferir ao inquilino custos que não lhe cabem.

Em suma: o inquilino responde pela conservação e pelos danos que causou ou que se agravaram por falta de manutenção ou de aviso ao locador para tomar providências que cabem a ele. Já o proprietário que responde pela estrutura que se desgasta com o passar do tempo. Portanto, é ilegal impor, por exemplo, que o inquilino troque canos enferrujados ou manta de impermeabilização do terraço de uma cobertura. Cabe às partes agirem com boa-fé.

Na dúvida, vale buscar uma assessoria jurídica especializada para evitar processos judiciais decorrentes de cobranças indevidas.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG.Consultor Especial da Presidência da OAB-MG

FUNDAÇÃO HOSPITALAR DO MUNICÍPIO DE VARGINHA – FHOMUV
AVISO DE LICITAÇÃO - PROCESSO Nº 051/2026 – PREGÃO ELETRÔNICO Nº 025/2026 – do tipo “MENOR PREÇO POR ITEM”, cujo objeto é a AQUISIÇÃO DE EQUIPAMENTOS MÉDICOS PARA AMPLIAÇÃO DE LEITOS DE ENFERMARIA E CTI DA FUNDAÇÃO. Data da sessão: 12/03/2026, às 8h. Retirada do Edital: www.hospitalhbp.com.br, <https://www.gov.br/pncp/pt-br> ou www.portaldecompraspublicas.com.br. Informações: (035) 3606-3594/3592/3591 – edital@hospitalhbp.com.br.

SELEÇÃO DE
PACIENTES
ODONTOLÓGICOS EM NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO

PÓS-GRADUAÇÃO
FUNORTE
BELO HORIZONTE
Rua dos Pampas, 484 (Prado) - BH/MG
(31) 3236-8125 / (31) 989-799-512
posodontologiaprado@funorte.edu.br

• Endodontia (canal)
• Ortodontia (aparelhos)
• Implantodontia (implantes)

CLÍNICA SOCIAL HILTON ROCHA É mais saúde ocular ao alcance de todos!

Especialidades: córnea, catarata, retina, estrabismo, glaucoma, uveítes, lentes de contato, órbita, oftalmopediatria.

Endereço: R. Juiz Costa Val, 161 • Santa Efigênia

hospitaldeolhoshiltonrocha.com.br

Telefone geral: 31 3010 1700 Telefone Clínica Social: 31 3010 1729

WhatsApp: 31 97103 6791

@hospitaldeolhoshiltonrocha hospitaldeolhoshiltonrocha

FHR
HOSPITAL DE OLHOS
HILTON ROCHA