

# DIREITOS E DEVERES DONO E INQUILINO

PARTICIPAÇÃO EM REUNIÕES, custos com melhorias, reformas do imóvel e do condomínio, problemas com vizinhos... Quem resolve?

- O Globo
- 31 Mar 2019



**Contrato. Já diz o dito popular que o combinado não sai caro. Para evitar desgastes dos dois lados, o melhor é detalhar tudo, de quem paga o IPTU a vistoria, desde o início**

Alugar um imóvel é igual começar um namoro. Todos estão dispostos a fazer dar certo, cheios de concessões e gentilezas. Mas aí quebra um registro aqui, ocorre um vazamento ali, o síndico não resolve nada lá e há ainda uma tal de taxa extra que aparece. Todo aquele amor desanda... Até onde vão os direitos e os deveres do proprietário e do inquilino, bem como as responsabilidades do síndico e da administradora, são dúvidas rotineiras nos condomínios. Em discussões sobre custos de melhorias e reformas, problemas estruturais ou com vizinhos, e participação em reuniões, muitos se omitem.

Para deixar clara a parte que cabe a cada um, o Morar Bem listou algumas das principais questões, e especialistas deram suas respostas. A primeira dúvida é se o locatário pode ou não participar das assembleias e votar. Segundo o advogado especialista em direito imobiliário Hamilton Quirino, depende. Se o proprietário comparecer à reunião, é ele quem vota. Do contrário, o inquilino

pode levar uma procuração ou, se não houver o documento, o contrato de locação deve bastar. Mas ele ressalta que há limitações nessa participação. — O inquilino pode votar nas decisões que não envolvam despesas extraordinárias, porque não lhes cabe o respectivo pagamento. Em todas as demais questões, inclusive orçamento das despesas ordinárias, prestação de contas e eleição de síndico, ele pode votar.

O diretor de Condomínio e Locação da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), Marcelo Borges, acrescenta que há entendimentos distintos sobre o assunto. Mas, em geral, prevalece a tese acima. — O locatário sem procuração não poderá votar, por exemplo, para alteração de convenção, aprovação de obras e eleição do síndico, entre outras questões ligadas à relação de propriedade.

### OBRAS X MELHORIAS

Em geral, tudo o que se refere à manutenção do imóvel ou a consertos decorrentes do desgaste de uso é de responsabilidade do inquilino. Já os reparos estruturais ou que trazem melhorias para o imóvel (e, logo, o valorizam) são do proprietário.

— Despesas com empregados, material de limpeza e manutenção de elevador, entre outras, são atribuídas ao inquilino. As extraordinárias, que implicam em condições de habitabilidade, como obras estruturais ou de embelezamento, como alteração de fachada, cabem apenas ao dono — afirma Quirino.

Segundo ele, em relação ao condomínio, as tubulações, geralmente verticais, assim como qualquer obra nas áreas comuns, como garagens e quadra de lazer, devem ser realizadas pelo condomínio, e pagas naturalmente pelos condôminos.

— A maioria dessas obras se enquadra no conceito de extraordinária, sendo atribuição final do locador, e não do locatário — explica. Por exemplo, se o elevador precisa de reparos, o morador paga. Se for a troca do aparelho, é o dono. A reforma de áreas sociais também é do locador.

— Se o elevador quebrou devido à falta de manutenção, o conserto poderá ser repassado ao inquilino, desde que verificado o tempo em que ele reside no edifício. Já a troca do elevador caracteriza que o aparelho passou por todas as manutenções, mas não há mais conserto. Aí é responsabilidade do locador — acrescenta Daniele Souza, gerente de locação da Precisão Administradora.

Agora, se for uma questão de infiltração ou vazamento — pesadelo de inquilinos, locadores e condôminos — a situação varia.

— Obras que se encaixam no conceito de manutenção são cobradas do inquilino. As de grande vulto, como troca de toda a canalização, são do dono do imóvel — resume Quirino.

### IPTU E SEGURO

Segundo os especialistas, tanto IPTU quanto seguro são de responsabilidade do dono. É comum que o IPTU seja repassado ao inquilino —mas isso deve estar no contrato. Outra ressalva é que para o proprietário, às vezes, é melhor ele mesmo pagar e repassar o custo ao inquilino, para não correr o risco da inadimplência. Já o seguro precisa de um acordo específico. —O seguro do condomínio deve ser pago pelo dono, podendo o contrato de locação estabelecer a contratação de um seguro complementar do imóvel por parte do inquilino — explica Borges.

## CONFLITOS ENTRE VIZINHOS

Quando o problema é entre vizinhos, como o cheiro do xixi do cachorro no corredor ou o barulho da madrugada, eles explicam que, ainda que não seja obrigação (pois num caso mais sério são as partes que devem resolver o conflito judicialmente), síndico e administradora têm o papel de ajudar a mediar o conflito. Borges destaca que se o animal estiver perturbando boa parte dos moradores, é um momento no qual a administração do condomínio terá o direito e dever de agir.

— A administradora responsável notifica o condômino e, caso a convenção do edifício permita, poderá o condômino ser punido por esta infração — diz Daniele.