

**Edição 248 Jan/Fev 2020** | Veja todas

Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 2020

compartilhar:

0 **Leia também**

# A delicada hora da entrega das chaves

Para evitar divergências entre locador e locatário, é preciso não haver dúvidas sobre as condições físicas do imóvel desde início ao fim do contrato.

**Contratação de funcionários**

Uma das tarefas de maior responsabilidade na administração de um condomínio é a contratação de

**Como lidar com as entregas no condomínio?**

Para garantir a segurança, a recomendação frequente é proibir a entrada de

**Locação Segura**

Fiador, seguro-fiança, depósito-caução. São muitas as possibilidades de garantias locatícias disponíveis no mercado. Confira as principais

**Vagas de garagem em condomínio**

A locação pode ser encarada como um problema ou uma solução? **Continue lendo** →

**Iluminação automatizada nos condomínios**

O que você precisa saber

A entrega de um imóvel alugado ao seu locador é sempre um momento delicado, que pode gerar muitas divergências caso o negócio não tenha sido fechado com muito rigor entre as partes. E entre os pontos mais suscetíveis a problemas, estão as condições físicas do apartamento ou casa em questão.

De acordo com a Lei Federal do Inquilinato, estabelecida no ano de 1991, o locatário deve restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal. O que, num primeiro momento, pode parecer algo simples, pode gerar margens para várias interpretações, principalmente no que diz respeito aos desgastes causados pelo tempo.

De acordo com o advogado Marcelo Borges, diretor de Condomínios e Locação da ABADI, o mais recomendado é que sempre seja feito o laudo de vistoria de entrega do imóvel, um documento produzido por um especialista, assinado por ambas as partes (locador e locatário), em que eles serão informados das reais condições do imóvel. “O locador e o locatário devem observar e questionar de forma detalhada cada apontamento feito pelo especialista. O laudo é um documento de suma importância para exigir a entrega do imóvel nas condições de recebimento”, explica.

O laudo, no entanto, apesar de muito comum – principalmente em negócios envolvendo imobiliárias – não é obrigatório. O seu uso é mais abrangente em negociações envolvendo grandes imóveis, em que o locatário pretenda utilizar o espaço como uma área comercial e precise fazer uma grande reforma. Um exemplo é o de uma casa que seja alugada para funcionar como uma escola e, para isso, seja necessário derrubar paredes e modificar os cômodos. Em muitos casos, o documento pode vir acompanhado de fotografias anexadas mostrando exatamente como se encontram as partes.

Com relação aos desgastes naturais provocados pelo tempo de uso do imóvel, o advogado afirma que não existe uma resposta objetiva. “É necessária a análise do caso concreto. Em regra, contudo, a reforma oriunda de desgastes naturais não é de responsabilidade do locatário”, explica Borges.

Há, ainda, a possibilidade de o morador ter feito mudanças, mesmo que pequenas, no imóvel. Nestas situações, segundo o especialista, a lei diz que as benfeitorias necessárias (aquelas que se destinam à conservação do imóvel ou que evitem que ele se deteriore) são passíveis de retenção quando da entrega da locação, mesmo que promovidas sem a autorização do locador. Ou seja, o locador não é obrigado a indenizar o locatário por algum investimento que eventualmente tenha sido feito. Ao mesmo tempo, ele pode exigir que o projeto original seja refeito.

Com relação às benfeitorias úteis (aquelas que tornam o imóvel mais confortável ou funcional), só serão ressarcidas se o locador tiver prévia ciência. “Contudo, o contrato de locação poderá dispor de forma diversa. Portanto, é de suma importância que se leia e discuta atentamente o documento, principalmente quando da concordância do laudo de vistoria, e esteja atento quanto ao prazo correto de entrega das chaves, a fim de não incidir em multas pela resilição intempestiva”, acrescenta o advogado, ressaltando que são comuns casos na justiça envolvendo disputas entre locadores e locatários, mas que, boa parte, acaba sendo resolvida extrajudicialmente.

Questão é observada com atenção na APSA

Na área de locação da APSA, os detalhes sobre as condições do imóvel são todos levantados e registrados no momento em que o negócio é fechado. De acordo com Jacqueline Pereira, gerente de Imóveis da APSA, é seguida à risca a lei de que o locatário deve devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, salvo, é claro, o desgaste natural do tempo. “Temos um cuidado muito grande com o laudo de vistoria. Nele, está descrito o estado em que o imóvel foi locado. Além disso, fazemos uma análise crítica na vistoria de entrega de chaves. Por exemplo, o locatário não precisa devolver o imóvel

pintado quando a pintura foi desgastada pelo tempo de uso, mas se há furos na parede, a obrigação do reparo passa ser dele”, explica Jacqueline.

Segundo ela, o ideal é que, antes de devolver o imóvel ao seu locador, o locatário faça uma revisão no imóvel se baseando no relatório de vistoria inicial. “Se o imóvel for devolvido nas mesmas condições que constar neste laudo, ele não terá nenhum problema.

Com relação a eventuais alterações estruturais e estéticas no imóvel, o aconselhável é de que nada seja feito sem o consentimento prévio do locador. E, caso as mudanças sejam autorizadas, elas podem ser negociadas no momento da devolução das chaves: “O locatário tem direito de retirar todas as benfeitorias efetuadas por ele, lembrando que deverá reparar qualquer dano em estrutura ou pintura nesta retirada. Mas ele pode também tentar negociar a manutenção dessas benfeitorias, o que pode ser algo bom para todos”, frisa.

Seguro também é opção

Uma outra opção para resguardar tanto o locador quanto o locatário no momento da entrega do imóvel é o seguro fiança locatário. A modalidade, que substitui a necessidade de um fiador, teve as suas regras estabelecidas recentemente pela Superintendência de Seguros Privados (Susep). Este seguro garante o pagamento de indenização, ao segurado, dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do locatário em relação à locação do imóvel urbano mencionado na apólice, respeitadas as disposições, as coberturas e os limites definidos neste contrato. Em algumas modalidades, o seguro arca com os custos de possíveis danos que não tenham sido reparados no momento da entrega.

Em casos assim, se houver divergências sobre a avaliação dos danos, a seguradora deve propor ao locador do imóvel a contratação de um perito independente. O trabalho desse profissional será pago em partes iguais, pelo locador e pela seguradora. E, antes do locatário tomar posse do imóvel, o segurado deverá lhe fornecer um relatório com os resultados de uma vistoria do imóvel, detalhando as condições deste e os danos eventualmente existentes.

Uma negociação em que todos ganham

A servidora pública Josely Telles de Oliveira morou por uma década num apartamento alugado no bairro da Lapa, no Rio de Janeiro, e, recentemente resolveu se mudar para um imóvel mais espaçoso, na mesma região. Na época em que assinou o contrato anterior, o negócio foi fechado diretamente com a locadora e não foi feito um laudo de vistoria de entrega. “Fizemos um acordo verbal de que, quando eu saísse, entregaria com a pintura refeita, assim como estava quando eu entrei. Durante o período em que morei por lá, houve alguns problemas causados pelo desgaste do tempo, como a descarga que era muito antiga e precisou ser trocada. A proprietária, no entanto, não se opôs em arcar com todos os custos da obra”, ela conta.

No entanto, durante o tempo em que viveu no apartamento, ela investiu, também, numa série de benfeitorias, como telas de proteção para as janelas, ventiladores de teto nos cômodos e um aquecedor a gás de última geração, que substituiu o chuveiro elétrico que foi entregue. “No fim das contas, não seria vantajoso para mim retirar todos esses itens e levar para a casa nova. Então, eu procurei a locadora e fizemos uma negociação. Para começar, eu fiquei desobrigada a ter que refazer a pintura do apartamento. Além disso, ela acabou comprando os ventiladores e o aquecedor por um preço praticamente simbólico. Todo saíram ganhando, pois eu teria que pagar profissionais para retirar os itens e corria o risco de que eles sofrerem algum dano durante a desmontagem e montagem na nova casa”, conta.

Ao alugar o novo apartamento, no entanto, Josely fez diferente. Ela preferiu se resguardar e fazer o laudo de vistoria de entrega. “Eu não sabia da existência desse laudo quando aluguei o imóvel anterior. Tive a sorte de encontrar uma proprietária correta e não ter tido qualquer problema, mas foi um risco. Conheço histórias de várias amigas que passaram por problemas assim ao entregar os imóveis em que alugavam. Por isso, agora resolvi tomar todos os cuidados necessários. Já diz o ditado, é melhor prevenir do que remediar”, conclui.

## Sobre a entrega de um imóvel, é preciso saber...

De acordo com a Lei Federal do Inquilinato, estabelecida no ano de 1991, o locatário deve restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

O mais recomendado é que sempre seja feito o laudo de vistoria inicial do imóvel, um documento assinado por ambas as partes (locador e locatário) em que eles serão informados das reais condições do imóvel. Tão importante quanto é a vistoria final;

O locador e o locatário devem observar e questionar de forma detalhada cada apontamento feito pelo especialista;

Com relação a eventuais alterações estruturais e estéticas no imóvel, o aconselhável é de que nada seja feito sem o consentimento prévio do locador;

O locador não é obrigado a indenizar o locatário por algum investimento que eventualmente tenha sido feito. Ao mesmo tempo, ele pode exigir que o projeto original seja refeito;

O locatário tem direito de retirar todas as benfeitorias efetuadas por ele, lembrando que deverá reparar qualquer dano em estrutura ou pintura nessa retirada.

Curtir 0

Tweetar

Partilhar

**QUER ESTAR MAIS  
PRÓXIMO DO SEU CLIENTE?**

**ANUNCIE**

### A REVISTA

Quem Somos  
Expediente  
Princípios

### COLUMNAS

ABC do Condomínio  
É Lei  
Síndico Responde

### SERVIÇOS

Fornecedores  
Downloads

### FÓRUM

Fórum

### EDIÇÕES

Atual

### CONTATO

Fale Conosco  
Anuncie  
Assine a Síndico