



# DIREITOS E DEVERES DONO E INQUILINO

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

FABIO ROSSI / 17-2017

RAPHAELA RIBAS  
raphaela.ribas@infoglobo.com.br

**A**lugar 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, ca-

bem 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.

## O QUE CADA UM PODE, DEVE E TEM DIREITO

### Reunião de condomínio

Se o proprietário não for, o inquilino pode participar. Mas não pode votar nas decisões que envolvam despesas extraordinárias, porque não lhe cabe o respectivo pagamento.

### IPTU

Quem paga o imposto é sempre o dono do bem. Mas é praxe no contrato de locação a obrigação ser do inquilino. Se for omissa no documento, o locador não pode cobrar.

### Obras gerais

Em geral, tudo o que se refere à manutenção do imóvel ou a um conserto decorrente do desgaste por uso é de responsabilidade do inquilino. Já os reparos estruturais e que trazem melhoria para o imóvel, como uma nova área de lazer, são do proprietário, porque entende-se valorizará o bem.

### Elevador

Se o conserto for um serviço de manutenção, caberá ao locatário. Sendo um serviço de modernização, a responsabilidade será do proprietário.

### Infiltração/Vazamento

Se for relativo ao uso, a despesa caberá ao locatário. Sendo um desgaste temporal, do dono.

## 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 de 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.

CONTINUA NA PÁGINA 2

# Entrega do imóvel é o momento de maior tensão

Os problemas entre morador e proprietário começam com os vícios ocultos não percebidos na vistoria inicial e vão até a devolução das chaves, quando fica difícil identificar as deteriorações decorrentes do uso normal

Nos problemas específicos entre proprietário e inquilinos, os conflitos começam logo após a entrega das chaves, quando há casos de vícios ocultos — alguma deterioração não percebida na vistoria. O ideal é fotografar e enviar as imagens para anexar no contrato.

O diretor de Condomínio e Locação da Abadi, Marcelo Borges, aponta outros probleminhas que se tornam dores de cabeça no decorrer do contrato:

— Comportamento inadequado do locatário na relação condominial, como barulhos e infrações às nor-

mas internas, danos no imóvel provocados por vazamentos e infiltrações e a inadimplência do locatário no pagamento dos aluguéis mensais, entre outros.

## ENTREGA DO IMÓVEL

Além dos conflitos do dia a dia entre moradores, proprietários, síndicos e administradoras, a maioria das tretas entre locador e locatário acontecem na entrega do imóvel. Isto porque aquele “amor” do início já perdeu a validade e, se não estiver tudo bem detalhado no contrato, ficam as coisas na base do disse-me-disse.

A lei do inquilinato diz que cabe ao locatário “restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal”. Contudo, o advogado Hamilton Quirino explica que o entendimento sobre deteriorações decorrentes do uso normal é o que gera muita desavença, principalmente em locações de longo período.

— Mas muitas vezes se faz necessária até uma perícia para verificar as questões, comparando o laudo de vistoria anterior e o atual — explica.



Brigas. Resolver amigavelmente é o melhor caminho para os dois lados

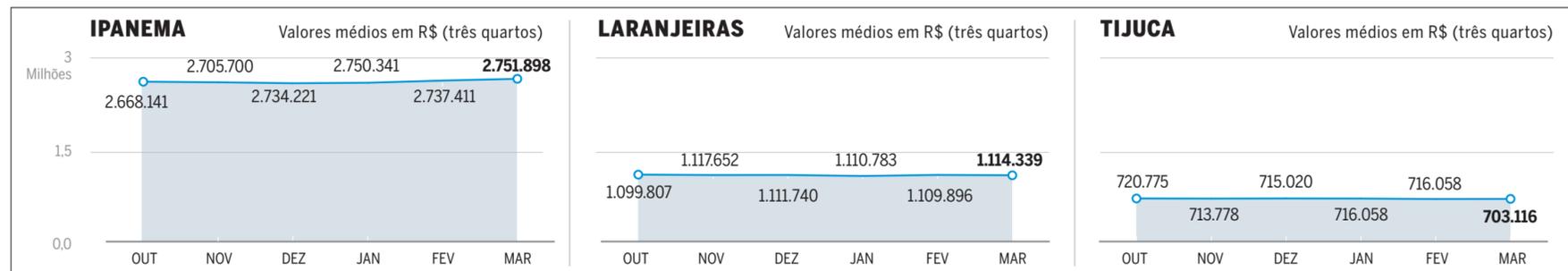
## BOM E RUIM PARA AMBOS

Quirino ressalta que, nesses casos, é muito importante que haja consenso na devolução do imóvel, pois uma briga prejudica as duas partes: o locador fica impedido de alugar o bem para outro. Achar um ponto de acordo é a melhor saída.

— O inquilino, muitas vezes, fica preso à cláusula que extingue os pagamentos apenas depois de feitas as reparações eventualmente existentes. Com o litígio, que pode ser evitado, é preciso depositar as chaves em juízo, com prejuízo para todos — avalia o advogado.

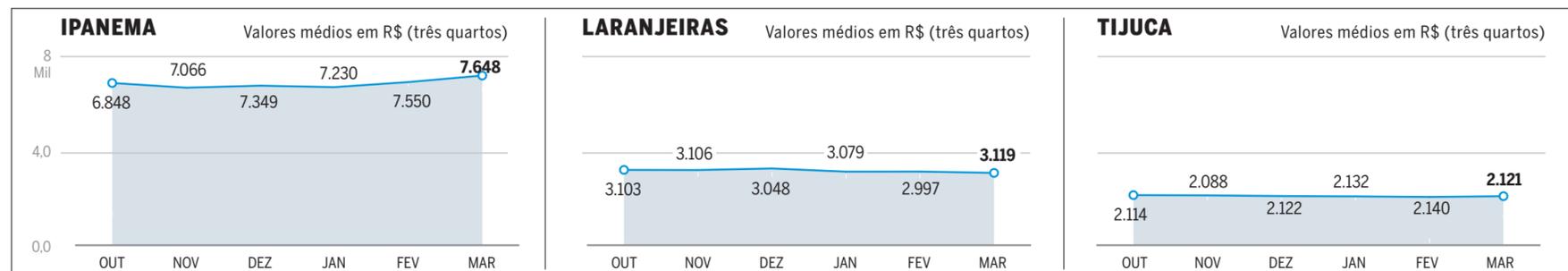
## PREÇOS DOS IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO

### COMPRA E VENDA



| BAIRROS                  | 1 QUARTO  |         |         | 2 QUARTOS |           |           | 3 QUARTOS |           |           | 4 QUARTOS |           |           |
|--------------------------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                          | MÁXIMO    | MÉDIO   | MÍNIMO  | MÁXIMO    | MÉDIO     | MÍNIMO    | MÁXIMO    | MÉDIO     | MÍNIMO    | MÁXIMO    | MÉDIO     | MÍNIMO    |
| BARRA DA TIJUCA          | 907.000   | 665.143 | 400.000 | 1.069.000 | 710.837   | 458.999   | 1.760.000 | 1.180.632 | 764.000   | 3.635.000 | 2.396.368 | 1.569.997 |
| BOTAFOGO                 | 730.000   | 508.192 | 320.000 | 1.375.000 | 944.224   | 595.000   | 1.963.489 | 1.343.627 | 845.000   | 3.045.000 | 1.952.980 | 1.350.000 |
| CENTRO                   | 435.610   | 300.680 | 189.000 | 655.000   | 454.566   | 288.000   | 840.000   | 568.492   | 380.000   | ***       | ***       | ***       |
| COPACABANA               | 780.000   | 531.488 | 335.000 | 1.420.001 | 911.720   | 610.000   | 2.300.000 | 1.519.376 | 1.010.000 | 4.250.000 | 2.730.782 | 1.830.000 |
| FLAMENGO                 | 670.000   | 470.358 | 290.000 | 1.170.000 | 799.270   | 509.000   | 2.000.000 | 1.275.517 | 865.000   | 4.000.000 | 2.635.907 | 1.790.000 |
| GÁVEA                    | 970.000   | 719.433 | 479.000 | 1.890.000 | 1.347.111 | 830.000   | 2.620.000 | 1.877.800 | 1.180.000 | 3.500.000 | 2.344.221 | 1.599.000 |
| ILHA DO GOVERNADOR       | 375.000   | 267.054 | 165.000 | 552.000   | 380.388   | 240.000   | 900.000   | 637.644   | 389.900   | 1.680.000 | 1.194.145 | 740.000   |
| IPANEMA                  | 1.250.000 | 841.666 | 540.000 | 2.250.000 | 1.457.948 | 970.000   | 4.100.000 | 2.751.898 | 1.790.000 | 8.000.000 | 4.984.980 | 3.450.000 |
| JACAREPAGUÁ              | 285.000   | 201.735 | 110.000 | 464.000   | 309.055   | 199.900   | 690.000   | 457.838   | 298.000   | 1.310.000 | 919.048   | 565.900   |
| JARDIM BOTÂNICO          | 895.000   | 726.138 | 490.000 | 1.600.000 | 1.140.142 | 750.000   | 2.340.000 | 1.592.961 | 1.050.000 | 4.900.000 | 3.185.035 | 2.150.000 |
| LAGOA                    | 1.350.000 | 997.143 | 640.000 | 2.000.000 | 1.353.509 | 900.000   | 3.300.000 | 2.107.131 | 1.445.000 | 5.900.000 | 3.832.683 | 2.600.000 |
| LARANJEIRAS              | 620.000   | 433.585 | 270.000 | 1.130.000 | 785.383   | 490.000   | 1.680.000 | 1.114.339 | 730.000   | 2.970.000 | 2.060.484 | 1.290.000 |
| LEBLON                   | 1.380.000 | 946.007 | 600.000 | 2.420.000 | 1.642.996 | 1.049.000 | 4.000.000 | 2.645.293 | 1.749.000 | 7.600.000 | 4.933.388 | 3.299.000 |
| MADUREIRA                | 200.000   | 150.125 | 95.000  | 295.000   | 207.642   | 130.000   | 347.465   | 256.174   | 175.000   | ***       | ***       | ***       |
| MÉIER                    | 285.000   | 199.811 | 125.000 | 435.000   | 296.445   | 188.000   | 599.000   | 411.772   | 259.000   | 900.000   | 695.445   | 408.000   |
| RECREIO DOS BANDEIRANTES | 560.000   | 395.962 | 280.000 | 734.000   | 488.774   | 320.000   | 1.030.000 | 660.175   | 442.400   | 1.500.000 | 979.403   | 657.000   |
| SÃO CRISTOVÃO            | 270.000   | 195.269 | 150.000 | 440.000   | 289.675   | 195.000   | 620.000   | 450.983   | 270.000   | ***       | ***       | ***       |
| TIJUCA                   | 470.000   | 337.596 | 210.000 | 750.000   | 520.585   | 325.000   | 1.040.000 | 703.116   | 449.999   | 1.600.000 | 1.118.206 | 698.000   |

### ALUGUEL



| BAIRROS                  | 1 QUARTO |       |        | 2 QUARTOS |       |        | 3 QUARTOS |       |        | 4 QUARTOS |        |        |
|--------------------------|----------|-------|--------|-----------|-------|--------|-----------|-------|--------|-----------|--------|--------|
|                          | MÁXIMO   | MÉDIO | MÍNIMO | MÁXIMO    | MÉDIO | MÍNIMO | MÁXIMO    | MÉDIO | MÍNIMO | MÁXIMO    | MÉDIO  | MÍNIMO |
| BARRA DA TIJUCA          | 3.000    | 2.051 | 1.350  | 3.900     | 2.523 | 1.700  | 6.800     | 4.420 | 2.950  | 12.000    | 8.355  | 5.500  |
| BOTAFOGO                 | 2.700    | 1.879 | 1.200  | 4.250     | 2.846 | 1.850  | 5.400     | 3.714 | 2.400  | 6.000     | 4.554  | 3.000  |
| CENTRO                   | 1.650    | 1.150 | 750    | 2.400     | 1.563 | 1.100  | 1.800     | 1.500 | 1.200  | ***       | ***    | ***    |
| COPACABANA               | 2.700    | 1.801 | 1.199  | 4.400     | 2.807 | 1.900  | 6.800     | 4.253 | 2.950  | 10.800    | 7.037  | 4.700  |
| FLAMENGO                 | 2.100    | 1.490 | 1.000  | 3.600     | 2.448 | 1.599  | 6.000     | 3.807 | 2.700  | 10.000    | 7.040  | 4.800  |
| GÁVEA                    | 3.300    | 2.470 | 1.800  | 5.500     | 3.783 | 2.400  | 6.300     | 4.185 | 2.800  | 10.000    | 6.629  | 4.800  |
| ILHA DO GOVERNADOR       | 1.500    | 1.078 | 700    | 2.100     | 1.428 | 950    | 3.000     | 2.120 | 1.350  | ***       | ***    | ***    |
| IPANEMA                  | 3.600    | 2.559 | 1.700  | 8.000     | 5.413 | 3.700  | 12.000    | 7.648 | 5.300  | 21.000    | 14.273 | 9.500  |
| JACAREPAGUÁ              | 1.500    | 951   | 650    | 1.750     | 1.186 | 799    | 2.500     | 1.738 | 1.100  | 3.900     | 2.831  | 1.900  |
| JARDIM BOTÂNICO          | 2.500    | 2.089 | 1.500  | 4.200     | 3.020 | 2.100  | 5.200     | 3.754 | 2.500  | ***       | ***    | ***    |
| LAGOA                    | 3.100    | 2.613 | 2.200  | 5.500     | 3.619 | 2.500  | 9.700     | 6.411 | 4.300  | 17.000    | 11.996 | 7.500  |
| LARANJEIRAS              | 2.200    | 1.550 | 1.000  | 3.200     | 2.281 | 1.600  | 4.800     | 3.119 | 2.100  | 8.000     | 5.495  | 3.900  |
| LEBLON                   | 4.500    | 3.211 | 2.100  | 6.800     | 4.424 | 2.950  | 11.200    | 7.440 | 4.900  | 18.000    | 12.234 | 8.300  |
| MADUREIRA                | 900      | 739   | 550    | 1.280     | 930   | 600    | ***       | ***   | ***    | ***       | ***    | ***    |
| MÉIER                    | 1.200    | 869   | 550    | 1.550     | 1.062 | 680    | 2.000     | 1.348 | 900    | ***       | ***    | ***    |
| RECREIO DOS BANDEIRANTES | 2.000    | 1.605 | 1.200  | 2.700     | 1.831 | 1.200  | 3.500     | 2.337 | 1.550  | 4.900     | 3.183  | 2.200  |
| SÃO CRISTOVÃO            | ***      | ***   | ***    | 1.800     | 1.305 | 800    | 2.400     | 1.819 | 1.200  | ***       | ***    | ***    |
| TIJUCA                   | 1.700    | 1.231 | 800    | 2.402     | 1.663 | 1.050  | 3.000     | 2.121 | 1.366  | 4.500     | 3.328  | 2.200  |

Fonte: Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis do Rio de Janeiro (Secovi Rio) Para esta análise, foram coletados apenas imóveis do tipo "apartamentos-padrão" usados. Não estão incluídos imóveis com preços fora do valor de mercado. (\*\*\*) - Não atingiu um número mínimo de informações para o cálculo da média representativa.

### INDICADORES

| Índice   | Periodicidade | Multiplicador | Percentual | Índice | Periodicidade | Multiplicador | Percentual | Índice | Periodicidade | Multiplicador | Percentual | Índice | Periodicidade | Multiplicador | Percentual |
|----------|---------------|---------------|------------|--------|---------------|---------------|------------|--------|---------------|---------------|------------|--------|---------------|---------------|------------|
| IPC/RJ   | ANUAL         | 1.0514        | 5,14%      | INCC   | MENSAL        | 1.0009        | 0,09%      | IGP-M  | MENSAL        | 1.0088        | 0,88%      | IGP-DI | MENSAL        | 1.0125        | 1,25%      |
| IPC/BR   | ANUAL         | 1.0438        | 4,38%      |        | BIMESTRAL     | 1.0058        | 0,58%      |        | BIMESTRAL     | 1.0089        | 0,89%      |        | BIMESTRAL     | 1.0132        | 1,32%      |
| ICC      | ANUAL         | 1.0309        | 3,09%      |        | TRIMESTRAL    | 1.0071        | 0,71%      |        | TRIMESTRAL    | 0.9980        | -1,20%     |        | TRIMESTRAL    | 1.0086        | 0,86%      |
| IPC/PIPE | ANUAL         | 1.0413        | 4,13%      |        | QUADRIMESTRAL | 1.0085        | 0,85%      |        | QUADRIMESTRAL | 0.9931        | -1,69%     |        | QUADRIMESTRAL | 0.9971        | -1,29%     |
| INPC     | ANUAL         | 1.0394        | 3,94%      |        | SEMESTRAL     | 1.0143        | 1,43%      |        | SEMESTRAL     | 1.0172        | 1,72%      |        | SEMESTRAL     | 1.0176        | 1,76%      |
| IPCA     | ANUAL         | 1.0389        | 3,89%      |        | ANUAL         | 1.0399        | 3,99%      |        | ANUAL         | 1.0760        | 7,60%      |        | ANUAL         | 1.0773        | 7,73%      |

FONTE: ABADI