

Obra de locatário, cuidado compartilhado

Inquilinos que querem realizar melhorias no imóvel devem avisar o dono e colocar em contrato o tipo de reforma e a forma de pagamento

Edilaine Felix

Antes de realizar uma reforma em um imóvel alugado, o locatário deve, sobretudo, prestar atenção nas suas obrigações e nas do locador. Quem deve pagar os custos da obra: o dono ou o morador? E deve ser firmado um contrato por causa da obra?

Da porta da unidade para fora, cabe ao proprietário do imóvel realizar as obras de melhoria estabelecidas pelo condomínio – a Lei do Inquilinato é clara. Mas, quando o assunto é uma reforma ou melhoria interna, como a troca de uma porta, pintura, a colocação de papel de parede, de quem é a responsabilidade? Neste caso, a orientação é sempre conversar com o dono e encontrar a melhor solução.

Toda alteração que for feita pelos inquilino deve ser comunicada, segundo o advogado do Cerveira Advogados Associados e especialista em direito imobiliário, Francisco dos Santos Dias Bloch. “É preciso combinar para entender o que é responsabilidade do inquilino e do proprietário, acertar os valores e a forma de pagamento.” Ele ressalta que esse combinado deve ser sempre por escrito.

Segundo ele, é importante lembrar que, antes de assinar o contrato de locação, o locatário deve fazer uma vistoria e, nesse momento, verificar se quer realizar melhorias no imóvel, acertar os valores e a forma de pagamento com o desconto no aluguel. “O ideal é fazer um aditamento contratual (acrescentar informações suplementares no documento).” Devem ser adicionados, diz o especialista, tanto o tipo de reforma quanto a forma de pagamento.

Se o locatário já estiver morando no imóvel e decidir fazer



Crystiani. Ao se mudar, decidiu colocar box no banheiro e, depois, colar papel de parede nos cômodos do apartamento

uma alteração, a recomendação do advogado é ter sempre um “de acordo” do proprietário – pode ser até um e-mail dizendo o que precisa ser feito e a forma de pagamento acordada.

Sem aprovação. Assim que alugou um imóvel novo, no ano passado, a gerente financeira, Crystiani Schmidt Persi, de 29 anos, viu ele estava “bastante cru” e decidiu fazer reformas. “O apar-

tamento ainda não tinha sido habitado, e foram necessárias melhorias. Colocamos box no banheiro e revestimos todas as paredes com tecido”, diz. Ela admite adorar decoração.

Antes de assinar o contrato de locação, Crystiani, que mora no apartamento com o marido, informou o proprietário sobre a necessidade de ter um box no banheiro, mas não incluiu essa melhoria no contrato. “Ele ar-

cou com 100% do custo de instalação, e nós descontamos o valor no aluguel. Posteriormente enviamos o recibo para ele.”

Já morando no apartamento, Crystiani decidiu colocar papel de parede na sala e nos quartos. Ela não pediu autorização ao proprietário para realizar a melhoria. “Eu não comuniquei o proprietário porque sei que, na entrega do imóvel, devo tirar para deixar o aparta-

mento nas mesmas condições que recebi.”

A locatária pretende instalar um aparelho de ar-condicionado. Para essa intervenção, ela diz que conversará com o proprietário apenas para deixá-lo a par da situação. “Mas imagino que não haverá problemas.”

Desde que se casou, esse é o segundo imóvel que Crystiani mora, e ela conta que, no primeiro apartamento, as reformas fo-

‘Todo acordo feito entre as partes deve ser por escrito’

● Segundo a Lei do Inquilinato, o inquilino não pode modificar a forma interna ou externa do imóvel sem consentimento prévio e por escrito do locador.

De acordo com o advogado Francisco dos Santos Dias Bloch, o contrato é uma segurança para locador e locatário. Ele explica que existem decisões judiciais que apontam que, se não as mudanças não constarem no contrato, o inquilino tem direito de rescindir o contrato e pedir reparação por perdas e danos. “O contrato de locação é um título executivo, todo acordo feito entre as partes deve ser por escrito”, diz.

O especialista em direito imobiliário esclarece, ainda, que as regras são válidas também para imóveis comerciais. Por isso, ele recomenda realizar a vistoria do imóvel e ter atenção redobrada em relação à regularização da documentação. “Antes de assinar o contrato, busque informações nos órgãos públicos competentes, como a Prefeitura e a Junta Comercial”, orienta.

ram até mais ousadas. Ela colocou piso laminado de encaixe na sala, pois o proprietário não queria que fizesse nenhuma alteração no piso original. Também retirou os armários da cozinha que eram muito velhos.

“Como precaução, fizemos a imobiliária incluir isso no termo de vistoria. No fim do contrato, deu tudo certo. Ele preferiu ficar com o piso laminado, que valorizou o apartamento.”

**VIAJAR
DE FERIAS
PELO BRASIL
OU EXTERIOR?**
Consulte o caderno Viagem do Estadão.

TOME UMA DECISÃO QUE VAI INFLUENCIAR TODAS AS OUTRAS.

ASSINE O ESTADÃO.



**QUER SABER?
ESTADÃO**

0800 014 9000
estadao.com.br/assine