

Responsabilidade do Locador pela Instalação do Hidrômetro Individual

A instalação de hidrômetro individual em imóveis alugados é tema que suscita importantes reflexões no Direito Imobiliário. À luz da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), especialmente os artigos 22, VIII, e 23, VIII, surge o debate sobre de quem é a responsabilidade pela instalação e pelos custos decorrentes do sistema de medição individualizada do consumo de água. A seguir, abordamos os fundamentos jurídicos, doutrinários e possíveis teses para sustentar esse direito do locatário.

Fundamentação Legal

- Art. 22, VIII, da Lei nº 8.245/91: Cabe ao locador 'pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato'.
- Art. 23, VIII, da Lei nº 8.245/91: Incumbe ao locatário 'pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, desde que o imóvel disponha de medidores individuais, bem como as correspondentes à utilização de serviços de informática, televisão a cabo ou assemelhados'.

Teses Jurídicas Sustentáveis

1. Interpretação extensiva do art. 22, VIII: A obrigação do locador de entregar o imóvel em condições de uso pode incluir a instalação do hidrômetro individual, quando este for necessário à correta medição de consumo e à justiça na cobrança dos serviços públicos.

2. Princípios do CDC aplicados à relação locatícia: Embora a Lei do Inquilinato regule a locação, os princípios do Código de Defesa do Consumidor — como transparência e boa-fé — podem ser invocados para garantir que o locatário não arque com encargos injustos decorrentes da ausência de medição individual.

3. Prevenção de litígios: O hidrômetro individual evita cobranças abusivas, solidarização de dívidas entre condôminos e favorece a previsibilidade dos encargos pagos pelo locatário.

4. Responsabilidade objetiva do locador: Quando não instalado o hidrômetro individual, o locador pode ser responsabilizado por eventuais prejuízos financeiros suportados pelo locatário, caso haja pagamento proporcional ou compartilhado por consumo não realizado.

Jurisprudência e Limites da Interpretação

Até o momento, não há jurisprudência consolidada nos Tribunais Superiores que atribua expressamente ao locador o dever de instalar hidrômetro individual. No entanto, decisões do STJ reconhecem que as obrigações relacionadas ao consumo de serviços essenciais possuem natureza pessoal, recaindo sobre quem efetivamente os utiliza. Tais fundamentos podem ser utilizados para reforçar a necessidade da medição individual como mecanismo de justiça tarifária.

Conclusão

É recomendável que o contrato de locação preveja expressamente a responsabilidade sobre a instalação do hidrômetro individual. Na ausência dessa previsão, pode-se sustentar, com base na boa-fé objetiva e nos princípios do CDC, que a obrigação cabe ao locador. A atuação preventiva do advogado é essencial para garantir equilíbrio contratual e segurança jurídica às partes.

Hilário Franklin, Advogado
