

Imóvel alugado, mas inabitável? Saiba de quem é a responsabilidade

Alugar um imóvel deveria ser sinônimo de tranquilidade, planejamento e segurança. Mas e quando, ao receber as chaves, o inquilino encontra o oposto disso? Mofo, infiltrações, fiação elétrica irregular, esgoto entupido, paredes úmidas, janelas quebradas... Essas situações são mais comuns do que parecem - e exigem resposta imediata.

O que muitas pessoas não sabem é que a lei brasileira protege o inquilino nesses casos, e impõe ao locador deveres claros quanto à habitabilidade do imóvel.

O que diz a Lei do Inquilinato?

A Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, regula a locação de imóveis urbanos. Seu artigo 22, inciso I, parágrafo único, alínea "c", estabelece:

"O locador é obrigado a entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina; (...) responde o locador pelos vícios ou defeitos anteriores à locação do imóvel, ainda que ocultos, que o tornem impróprio ao uso a que se destina."

Em outras palavras: é responsabilidade do proprietário entregar o imóvel em condições de habitabilidade. Se houver problemas que impeçam o uso regular da residência, o inquilino tem o direito de exigir providências ou até rescindir o contrato sem penalidade.

Quais são os direitos do inquilino em casos assim?

Diante de um imóvel inabitável, o locatário pode buscar:

- A rescisão contratual, sem pagamento de multa;
- A redução proporcional do aluguel, até que os problemas sejam resolvidos;
- O reembolso por gastos emergenciais realizados para preservar a saúde e segurança no imóvel;
- A indenização por danos materiais e, em certos casos, danos morais, quando o transtorno ultrapassa o limite do razoável.

É fundamental registrar tudo: fotos, vídeos, laudos e notificações extrajudiciais podem fazer diferença em

Imóvel alugado, mas inabitável? Saiba de quem é a responsabilidade

eventual ação judicial.

O que fazer se estiver nessa situação?

Se você alugou um imóvel e constatou problemas que comprometem sua segurança, saúde ou dignidade, não permaneça em silêncio.

Procure orientação jurídica de confiança. Um bom acompanhamento legal pode evitar prejuízos, acelerar soluções e assegurar que seus direitos sejam respeitados com firmeza, mas também com equilíbrio.

A responsabilidade não é sua - é de quem aluga sem garantir condições dignas de moradia. A lei está ao seu lado.

Hilário Franklin

Advogado