

Consumidor Direito + Grita

A 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do DF condenou, no início do mês, uma construtora a indenizar uma locatária por prejuízos no imóvel. Especialistas explicam como o morador, que não é proprietário, deve agir em casos de problemas na obra

Tem vazamento no imóvel que aluguei. O que fazer?

» FERNANDA CAVALCANTE*

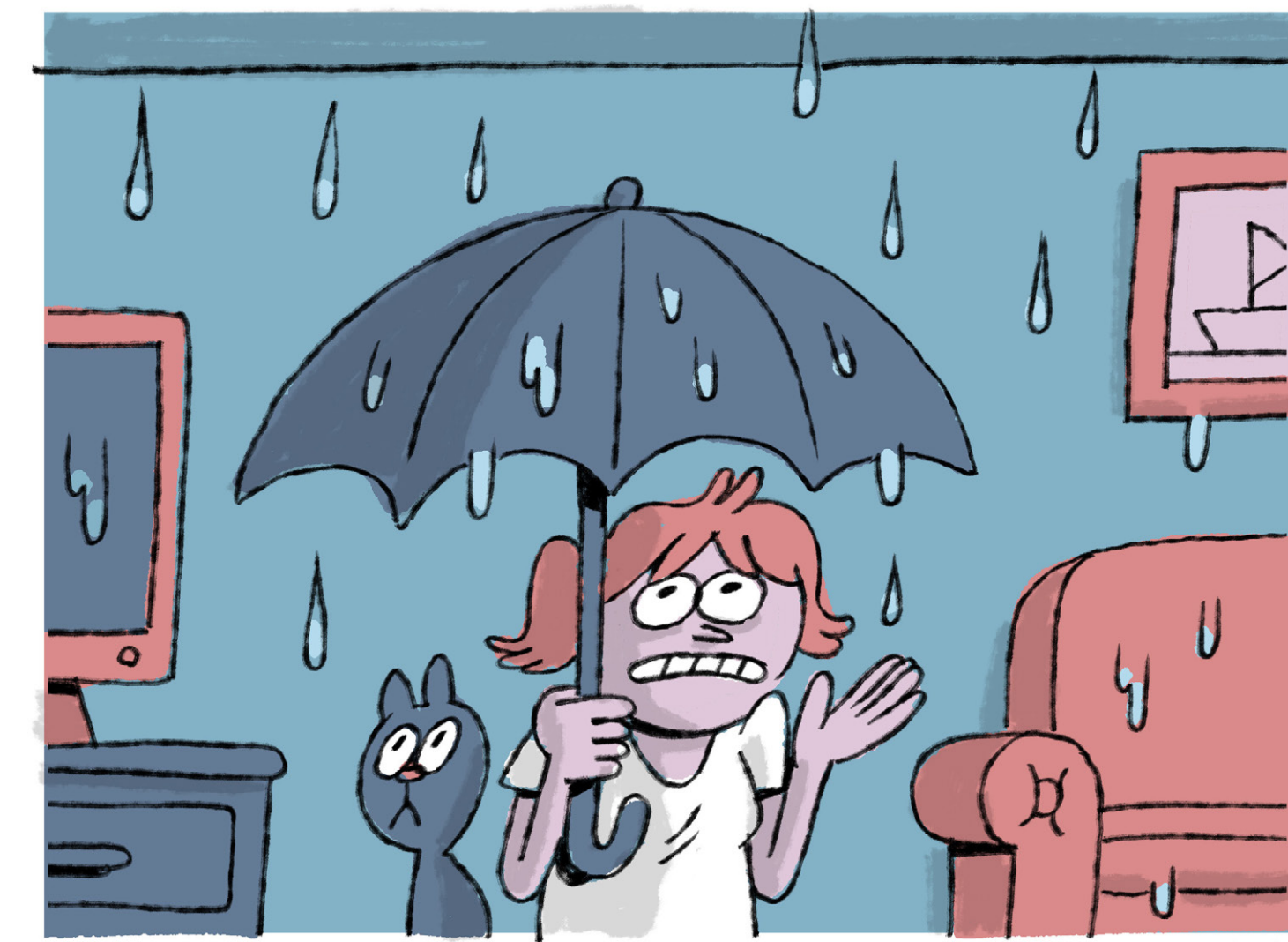
Ao alugar um imóvel, a responsabilidade de cuidar do bem passa a ser do locatário. No entanto, imprevistos acontecem. Uma tubulação rompe, um vazamento surge. Em situações como essas, é fundamental saber a quem recorrer.

No início de abril, a 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal condenou uma construtora a indenizar uma locatária por prejuízos decorrentes de vazamento de água. A indenização é no valor de R\$ 5.360 por danos materiais, e de R\$ 3 mil, a título de danos morais.

A situação se assemelha ao caso por que Tatyane Mendes Ferreira, 29 anos, passou no imóvel em que mora. O apartamento, alugado, é antigo e apresentava problemas estruturais que precisavam de manutenção. O incidente começou pelo ralo da sala, de onde começou a escorrer água que se alastrava pela casa.

Tatyane fez contato com a proprietária que pediu que ela passasse a demanda para o síndico, porque nesse caso ele seria responsável. Sua maior preocupação foi com a mobília do apartamento. "A água é muito suja, com cheiro de esgoto. Eu tenho que parar tudo o que estou fazendo para afastar as mobílias, com medo de que sejam danificadas, pois não são nossas. Outra coisa: eu sou obrigada legalmente a devolver o apartamento nas condições similares às que encontrei, claro que com certa tolerância no sentido de desgastes naturais, com o tempo", revela.

Kleyton Bispo, 40, proprietário do KD Caça Vazamentos e Soluções Hidráulicas, compartilha o relato de um cliente que lhe chamou a atenção. "No primeiro contato, ele nos informou que a conta de água que anteriormente era de R\$ 570 passou para R\$ 5.600. Logo percebemos que o vazamento seria de



G O M E Z

grande proporção", comenta.

A equipe de funcionários da empresa começou a investigar os pontos da residência que tinham tubulação hidráulica. Ao passar o aparelho detector de vazamentos no piso de uma rampa, veio a surpresa, um barulho estridente que só foi possível ouvir por meio do equipamento. "Detectamos assim o vazamento de fluxo contínuo e oculto a aproximadamente 2 metros de profundidade. Quando o bombeiro hidráulico abriu o local, nos deparamos com um vazamento de proporção tão grande que o

aterro que deveria estar cobrindo os canos e fazendo a proteção havia cedido formando uma cratera no local", conta.

Especialista em direito empresarial, o advogado Watson Silva explica os direitos e responsabilidades de cada um dos envolvidos. No caso da decisão da 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal ter determinado a indenização à locatária, Watson avalia que "se o vazamento for resultado de um problema estrutural ou de construção do imóvel, a construtora pode ser responsabilizada pelos

danos causados. Nesse caso, o locatário pode ter o direito de processar a empresa para obter reparação pelos prejuízos decorrentes do vazamento", alega.

O locador (proprietário do imóvel) também pode ser responsável pelos danos causados pelo vazamento, dependendo das circunstâncias e das cláusulas do contrato de locação. O locador tem o dever legal de entregar o imóvel em condições adequadas de uso e conservação, o que inclui a garantia de que não haja problemas estruturais que possam causar vazamentos.

O locatário tem o direito de exigir que o locador ou a empresa construtora reparem os danos causados pelo vazamento. Isso pode incluir o reparo de danos estruturais no imóvel, bem como a substituição ou reparo de móveis danificados. Se os móveis foram danificados como resultado direto do vazamento, o locatário pode ter o direito de ser indenizado pelos prejuízos materiais sofridos.

Em casos graves em que o imóvel se torna inabitável devido ao vazamento ou quando há prejuízos significativos, o locatário pode ter o

direito de solicitar um abatimento proporcional do conserto no valor do aluguel, até que os problemas sejam resolvidos.

Em casos extremos, se os danos causados pelo vazamento forem graves e irreparáveis, o locatário pode ter o direito de rescindir o contrato de locação sem ônus, exigindo a devolução integral do valor do aluguel já pago e, possivelmente, uma indenização por danos morais.

É importante que o locatário comunique imediatamente ao locador sobre o vazamento e registre todos os danos causados, buscando uma solução amigável ou, se necessário, orientação jurídica para proteger seus direitos e interesses.

Tiago de Oliveira Maciel, advogado especialista em direito do consumidor, esclarece o outro lado do caso, o da empresa construtora. "O locatário não tem o direito de processar diretamente a construtora do imóvel por danos causados por vazamentos. Isso porque a legitimidade para ajuizar ação de reparação é do proprietário do imóvel, que é o titular do direito de propriedade e, portanto, é o único que pode demandar judicialmente a construtora", expõe.

"O Código Civil Brasileiro estabelece que o direito de ação pertence ao titular do direito lesionado. No caso de um imóvel alugado, o locatário não é o proprietário e, por isso, não tem legitimidade para demandar a construtora em juízo", continua.

Nessas circunstâncias o locatário, no entanto, não estaria desamparado. Ele deve comunicar o problema ao proprietário do imóvel o mais rápido possível, por escrito, para que este tome as medidas cabíveis para solucionar o vazamento.

*Estagiária sob a supervisão de Márcia Machado

» ESTÁCIO COBRANÇA INDEVIDA

» MATHEUS KENNEDY

O aluno de publicidade e propaganda Matheus Kennedy, 20, queixou-se à coluna *Grita do Consumidor* de cobrança indevida da faculdade Estácio. O valor exigido pela instituição de ensino se refere à disciplina marketing digital e mídias sociais, na qual ele não se matriculou. Foi informado que haveria um desconto retroativo, mas não foi o que aconteceu.

Resposta da empresa

» Entraram em contato com o aluno e a situação foi resolvida internamente, de tal forma que o aluno não terá prejuízos financeiros.

Comentário da consumidora

» Graças ao Grita do Consumidor, com muita luta, consegui me recuperar do prejuízo que tive. Resolver direto com a empresa, às vezes, é difícil. Situação resolvida.



» SHEIN PRODUTOS NÃO RECEBIDOS

» JÚLIA VIEIRA SILVA

A cliente Julia Vieira Silva, 18, atendente em uma loja de departamento, reclamou sobre um caso que lhe ocorreu ao realizar uma compra pelo site da Shein. Ela destaca que efetuou a compra de três acessórios — um colar, um piercing e um cinto de fivela — em 16 de setembro de 2023, mas até agora, não recebeu nenhum dos produtos.

Resposta da empresa

» A Shein informa que o reembolso da Julia Vieira Silva está sendo processado e será realizado de acordo com o prazo do banco da consumidora. A empresa reforça que a situação não reflete os padrões de serviço que a Shein busca consistentemente oferecer. A companhia afirma que os consumidores estão no centro de todas as decisões e que se dedica para atender às necessidades de todos os clientes com cuidado e eficiência. Ademais, a empresa enfatiza que investe de forma contínua em pessoas e soluções para aprimorar ainda mais a experiência de compra dos consumidores em todos os mercados onde atua.

Comentário da consumidora

» Depois que o Grita do Consumidor entrou em contato com a empresa eles me retornaram. Já tinha quase um ano que tentava falar com eles e nada. Eles ainda não me reembolsaram, mas me mandaram uma mensagem falando que meu reembolso foi submetido a uma instituição bancária.

RECLAMAÇÕES DIRIGIDAS A ESTA SEÇÃO DEVEM SER FEITAS DA SEGUINTE FORMA:

- » Breve relato dos fatos
- » Nome completo, CPF, telefone e endereço
- » E-mail: consumidor.dfg@dabr.com.br
- » No caso de e-mail, favor não esquecer de colocar também o número do telefone
- » Razão social, endereço e telefone para contato da empresa ou prestador de serviços denunciados
- » Enviar para: SIG, Quadra 2, nº 340 CEP 70.610-901 Fax: (61) 3214-1146

Telefones úteis

Anatel 1331 | Anac 0800 725 4445 | ANP 0800 970 0267 | Anvisa 0800 642 9782 | ANS 0800 701 9656 | Decon 3362-5935 | Inmetro 0800 285 1818 | Procon 151 | Prodecon 3343-9851 e 3343-9852