

## Arrendatário pode pedir indenização por problemas em imóvel

O Superior Tribunal de Justiça já **equiparou** o arrendatário a proprietário durante a vigência do contrato de arrendamento para fins de responsabilidade quanto a despesas de remoção, guarda e conservação de veículo apreendido. Por essa mesma linha de raciocínio, o arrendatário também pode ser equiparado ao proprietário para pedir indenizações decorrentes de vícios de construção em imóvel.

123RF



TRF-1 decidiu que autor pode ser equiparado a proprietário em casos do tipo<sup>123RF</sup>

Com esse entendimento, a 6ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região anulou uma sentença que havia negado o direito de um arrendatário a buscar indenização referente a problemas apresentados no imóvel. O colegiado determinou o retorno dos autos ao Juízo de origem.

O imóvel foi arrendado pelo programa de financiamento habitacional do governo federal "Minha Casa, Minha Vida". Em primeira instância, o autor declarou que observou vários problemas no apartamento, como deficiência nas instalações hidráulicas e elétricas, rachaduras e trincas nos pisos e revestimentos, umidade, falhas de impermeabilização, deterioração do reboco e pintura, infiltrações diversas etc. Por isso, pediu indenização por danos materiais e morais.

Porém, o juiz considerou que o arrendatário não poderia pleitear indenização em dinheiro, mas somente o reparo do imóvel, pois não é proprietário. Após recurso, o TRF-1 entendeu que a sentença estava "em desacordo com o entendimento jurisprudencial estabelecido sobre a matéria".

Além de reconhecer a legitimidade do autor para a demanda, o desembargador-relator Daniel Paes Ribeiro acolheu o pedido de perícia judicial para esclarecimento dos fatos. Ele ressaltou que a corte vem tratando tal procedimento como indispensável para confirmar alegações de vícios de construções e determinar o custo de reparações.

A Caixa Econômica Federal, gestora do programa habitacional, argumentava que o autor deveria ter feito requerimento administrativo para tentar solucionar os problemas do imóvel antes de acionar a Justiça.

Porém, Ribeiro indicou que o requerimento prévio "não é condição para se pleitear indenização", mesmo que haja canal de comunicação criado especificamente para esta finalidade. O magistrado se baseou no princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição, segundo o qual "a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito".

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão**  
**Processo 1015157-24.2020.4.01.3300**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-fev-04/arrendatario-pedir-indenizacao-problemas-imovel/>