

<https://help.quintoandar.com.br/hc/pt-br/articles/4417286956941-Acabei-de-me-mudar-quem-%C3%A9-respons%C3%A1vel-pelos-reparos>

Acabei de me mudar, quem é responsável pelos reparos?

Conheça a Política de Responsabilidade de Reparos do QuintoAndar



A Política de Responsabilidades de Reparos varia de acordo com o período da locação. A seguir, resumimos as principais regras, e você pode encontrar mais detalhes ao longo deste artigo.

- **Nos primeiros 40 dias de vigência da locação**, atribuímos ao **proprietário** a responsabilidade por problemas estruturais, questões relacionadas a defeitos pré-existent e vícios ocultos, mesmo que não tenham sido identificados na Vistoria de Entrada. Isso ocorre porque sabemos que alguns problemas podem se manifestar apenas após um período de uso do imóvel, nem sempre sendo possível a detecção na vistoria inicial. Ao **inquilino**, cabe realizar limpezas, manutenções preventivas e preditivas, reparos por uso inadequado, instalação ou troca de itens que são facilmente substituídos e/ou que podem ser retirados ao término do contrato.
- **Após os primeiros 40 dias de vigência da locação**, são considerados de responsabilidade do **proprietário** problemas de ordem estrutural ou defeitos anteriores à locação que afetem a habitabilidade do imóvel. São de responsabilidade do **inquilino**: limpezas, manutenções preventivas e preditivas,

reparos por uso inadequado, manutenções de itens de uso contínuo e reparos de problemas ocasionados pelo desgaste natural dos componentes do imóvel.

Você pode **consultar a responsabilidade** de um reparo e **solicitá-lo** acessando a Central de Reparos no seu perfil do aplicativo ou site do QuintoAndar. Basta acessar [quintoandar.com.br/meu-aluguel](https://quintoandar.com.br/meu-aluguel), clicar no imóvel, acessar a "Central de Reparos", clicar em "Solicitar reparo" e seguir as instruções. Nesse processo, você será informado em tempo real de quem é a responsabilidade do reparo, e deverá anexar fotos e evidências do problema.

## **Responsabilidade nos primeiros 40 dias de vigência da locação**

Abaixo, trazemos exemplos mais detalhados das responsabilidades durante os **primeiros 40 primeiros dias de vigência** da locação.

### **Responsabilidade dos inquilinos:**

Limpezas, manutenções preventivas e preditivas, instalação ou troca de itens que são facilmente substituídos e/ou podem ser retirados ao término do contrato:

- Troca de lâmpadas, instalação de soquetes e luminárias
- Troca de resistência ou desobstrução de chuveiros
- Instalação/substituição de assentos sanitários
- Troca de espelhos de tomadas e interruptores
- Limpeza de itens como ar condicionado, aquecedor, máquina de lavar roupa, etc.

### **Responsabilidade dos proprietários:**

**Nos primeiros 40 dias de vigência da locação**, entendemos que alguns problemas não são identificados na vistoria e alguns reparos só se mostram necessários após um certo período de uso do imóvel. Portanto, durante esse período, entendemos como responsabilidade do proprietário:

**1. Vícios ocultos** que dependem do fornecimento de água, gás e energia para serem notados e reparos de componentes que já estavam desgastados, na iminência de apresentar problemas e que afetam a usabilidade do imóvel:

- Mau funcionamento de torneiras, sifões, registros, duchas higiênicas e descargas
- Ralos, vasos sanitários, pias e tanques entupidos
- Mau funcionamento e vedação ineficiente de box
- Manutenção do rejunte de pisos e azulejos

- Mau funcionamento de tomadas, interruptores e pontos de luz
- Manutenção de eletrodomésticos
- Mau funcionamento de portões externos
- Manutenção de cortinas
- Fechadura da porta danificada

O que é importante checar no imóvel após receber a vistoria? [Veja aqui.](#)

## **2. Problemas provenientes da estrutura e instalações internas que afetam a habitabilidade e/ou colocam em risco a integridade do imóvel e dos moradores:**

- Infiltrações originadas no imóvel
- Problemas hidráulicos que necessitem quebra de paredes (consertos em tubulações e troca completa de registros gerais ou válvulas)
- Problemas relacionados a vedação, fixação e integridade de pias, cubas e vasos sanitários
- Problemas na fiação elétrica e no quadro de forças
- Vazamentos de gás
- Problemas em peças de ar condicionado e aquecedores que não são trocadas em manutenções preditivas (placas, sensores, válvulas, condensadoras, unidades de comando, etc.)
- Janelas com folha solta ou entrada de água pela esquadria
- Descupinização, quando iniciada em objetos ou estruturas do imóvel
- Estufamento/descolamento de revestimentos de paredes e pisos
- Problemas em telhados, calhas e troca de caixa d'água
- Umidade e mofo por falta de ventilação
- Manutenções preditivas de ar condicionado e aquecedores (troca de pilhas, filtros, mangueiras, flexíveis, diafragmas, limpeza, regulação, etc.)

## **Responsabilidade após os primeiros 40 dias de vigência da locação**

### **Responsabilidade dos inquilinos:**

Limpezas, manutenções preventivas, instalação ou troca de itens que são facilmente substituídos ou podem ser retirados ao término do contrato:

- Troca de lâmpadas, instalação de soquetes e luminárias
- Troca de miolos de fechadura
- Troca de resistência ou desobstrução de chuveiros
- Instalação/substituição de assentos sanitários

- Dedetização em caráter preventivo ou corretivo
- Manutenções preditivas de ar condicionado e aquecedores (troca de pilhas, filtros, mangueiras, flexíveis, diafragmas, limpeza, regulação, etc.)
- Limpeza de de ar condicionado
- Limpeza de calhas

Manutenções de itens de uso contínuo e reparos de problemas ocasionados pelo desgaste natural ou uso indevido dos componentes do imóvel:

- Mau funcionamento de torneiras, sifões, registros, duchas higiênicas e descargas
- Entupimentos de ralos, vasos sanitários, pias e tanques.
- Mau funcionamento e vedação ineficiente de box
- Manutenção de falha no rejunte de pisos e azulejos
- Tomadas e interruptores com espelho ou módulo danificado
- Manutenção de eletrodomésticos
- Manutenção de móveis com a funcionalidade comprometida
- Mau funcionamento de cortinas e persianas
- Mau funcionamento de portões externos
- Manutenção de cortinas de vidro
- Umidade e mofo por falta de ventilação

**Desgaste natural de uso:** são aqueles que surgem ao longo do uso cotidiano, com o tempo de locação, relacionados à durabilidade e qualidade dos materiais.

**Desgastes de uso indevido:** são danos decorrentes do uso e manuseio incorreto que causam danos aparentes ou profundos nos componentes do imóvel, afetando sua funcionalidade.

Quer saber como fazer uma boa manutenção do imóvel e reduzir as chances de ter problemas ao longo da locação? [Veja aqui algumas dicas.](#)

### **Responsabilidade dos proprietários:**

Problemas provenientes da estrutura e instalações internas que afetam a habitabilidade e/ou colocam em risco a integridade do imóvel e dos moradores:

- Infiltrações
- Problemas hidráulicos que necessitem quebra de paredes (consertos em tubulações e troca completa de registros gerais ou válvulas)
- Problemas relacionados a vedação, fixação e integridade de pias, cubas e vasos sanitários

- Problemas na fiação elétrica e no quadro de forças
- Vazamentos de gás
- Problemas em peças de ar condicionado e aquecedores que não são trocadas em manutenções preditivas (placas, sensores, válvulas, condensadoras, unidades de comando, etc.)
- Janelas com folha solta ou entrada de água pela esquadria
- Descupinização, quando iniciada em objetos ou estrutura do imóvel
- Estufamento/descolamento de revestimentos de paredes e pisos
- Problemas em telhados, calhas e troca de caixa d'água

### **Benfeitorias que podem ser negociadas a qualquer momento**

Nós desejamos que o inquilino se sinta em casa durante o período de locação e sabemos que muitos tem a intenção de realizar algumas modificações no imóvel para viverem com mais conforto. Porém, é importante lembrar que **qualquer benfeitoria deve ser autorizada pelos proprietários** e, caso isso não seja feito, os inquilinos devem restabelecer o estado original do imóvel ao término da locação.

Alguns exemplos de benfeitorias que agregam valor, usabilidade ou segurança ao imóvel:

- Envidraçamento de sacada
- Troca de piso
- Instalação de redes de proteção
- Pintura
- Chaves de portas internas e instalação de chave tetra
- Instalação de móveis
- Troca do modelo e voltagem de tomadas
- Reforço elétrico para maior suporte de equipamentos e adequação de normas vigentes
- Dedetização para combater foco existente
- Instalação de ar condicionado
- Instalação de pressurizador para maior vazão hidráulica
- Desobstrução de conduítes para instalação de TV e internet