

PARECER JURÍDICO

Órgão: AGESAN-RS – Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento do Rio Grande do Sul

Vem ao exame desta Assessoria Jurídica questionamento formulado pela AGESAN-RS – Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento do Rio Grande do Sul, relativo à manutenção predial de luminárias, após ser identificado que aproximadamente 24 lâmpadas queimadas na sala 302 não podem ser substituídas, pois o modelo T5 não é mais fabricado.

A alternativa disponível no mercado são lâmpadas de LED, cuja instalação exige desmontagem das luminárias, troca de parte da fiação e remoção dos reatores.

Os proprietários do imóvel alegam que a sala foi entregue em perfeito estado e não estão dispostos a custear essa substituição.

A AGESAN/RS necessita de orientação sobre a responsabilidade pelo investimento e os procedimentos adequados para viabilizar a iluminação da sala.

É o sucinto relatório.

Passa-se ao exame da matéria.

I. ANÁLISE CONTRATUAL

O contrato de locação estabelece que:

- **Cláusula 9ª:** A locatária deve manter o imóvel em perfeito estado de conservação, assumindo os reparos necessários. Obras e benfeitorias requerem autorização prévia do locador;
- **Cláusula 12ª:** O locador responde por vícios ou defeitos anteriores à locação.

Diante dessas disposições, a substituição das lâmpadas queimadas deve ser interpretada como **reparo necessário** e não como benfeitoria. Deste modo, o ônus da substituição cabe à locatária, visto que é sua responsabilidade manter o imóvel em condições adequadas para uso.

Ademais, no contexto de locação, caso uma lâmpada se torne obsoleta e precise ser substituída por tecnologia moderna (como LED), essa adaptação não altera a natureza da obrigação da locatária, que deve arcar com os custos da troca.

II. ORIENTAÇÃO

A AGESAN-RS pode seguir os seguintes passos:

1. Realizar **comunicação formal ao locador**, informando a necessidade de substituição e esclarecendo que a troca não se trata de benfeitoria, mas sim de **reparo essencial**;
2. **Proceder com a substituição por lâmpadas de LED**, garantindo o registro formal da decisão e dos custos envolvidos;
3. **Documentar internamente** a justificativa técnica e financeira para futura referência e eventuais questionamentos.

III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, a substituição das lâmpadas queimadas é um reparo necessário e deve ser realizada pela AGESAN-RS como locatária do imóvel. A adoção de lâmpadas LED, devido à indisponibilidade do modelo T5, não configura benfeitoria, mas apenas um ajuste tecnológico para manter a funcionalidade do espaço.

É o parecer.

Porto Alegre, 22 de abril de 2025.

Luciano Manini Neumann

OAB/RS nº 82.374