

## (IM) POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS OCORRIDAS NO CONTRATO DE ALUGUEL

Matheus Livramento FRANÇA<sup>1</sup>

**RESUMO:** Este artigo tem como principal objetivo abordar sobre a possibilidade ou impossibilidade de indenizações por benfeitorias voluptuárias ocorridas no contrato de aluguel, historicamente há diversas discussões sobre o tema, sendo que, em regra, se prega sua não indenização, pois na maioria das vezes tal benfeitoria será realizada por mero deleite ou recreio, todavia, há casos específicos que as benfeitorias voluptuárias passam a ser necessárias ou úteis para a locação, desta forma, poderá ocorrer a indenização ao possuidor de boa-fé.

**Palavras-chave:** Benfeitoria. Aluguel. Boa-fé. Locação. Enriquecimento.

### 1 INTRODUÇÃO

No presente trabalho, estudou-se primeiramente o instituto das benfeitorias, as espécies presentes no Código Civil, bem como as consequências jurídicas que desabrocham ao analisar os casos concretos de cada tipo de benfeitoria realizada pelo possuidor.

Logo após, foi analisado o contrato de locação, desde o seu conceito, natureza jurídica e elementos da locação, até os direitos e deveres das partes, locador e locatário.

Findando-se este estudo com as implicações de indenizações por benfeitorias que geralmente ocorrem no contrato de aluguel, devendo nos dias atuais o julgador avaliar a boa-fé, a natureza da benfeitoria, e também a espécie de locação em que a benfeitoria é realizada, para poder decidir de forma justa o caso concreto.

---

<sup>1</sup> Discente do 5º ano do curso de Direito do Centro Universitário “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. E-mail: [matheus\\_livramento@hotmail.com](mailto:matheus_livramento@hotmail.com)

## 2 BENFEITORIAS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

As benfeitorias nos dias atuais vêm ganhando notoriedade pelo número de ações indenizatórias que ocorrem no judiciário brasileiro, portanto, passamos a estudar minuciosamente este acessório.

### 2.1 Noções Básicas

As benfeitorias, sendo elas necessárias, úteis, ou voluptuárias, são de grande importância para o ordenamento jurídico brasileiro, principalmente seus reflexos no âmbito patrimonial e indenizatório. O presente trabalho enfoca as benfeitorias voluptuárias elencadas no artigo 96, §1º do Código Civil: “São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor”, porém, em determinados casos, as benfeitorias voluptuárias passam a ser necessárias para o regular andamento do contrato de locação.

Considerando a benfeitoria voluptuária que se converte em necessária, estando de boa-fé, o possuidor terá o direito de ser indenizado por estes melhoramentos, visto que a realização das obras necessárias evita que o bem se deteriore, e mesmo que se o possuidor não o fizesse, o proprietário teria de fazer pela total conservação do imóvel.

Se a benfeitoria voluptuária servir apenas para embelezar, ou para recreio do possuidor, não há que se falar em direito à indenização e retenção das coisas, cabendo apenas ao possuidor o direito a levanta-las, desde que não prejudique a estrutura e não deteriore a coisa objeto do contrato de locação. Há também a preferência do locador de comprar ou não tal benfeitoria, restando ao locatário respeitar a decisão do proprietário. Segundo Silvio Rodrigues<sup>2</sup>:

Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias, porque estas deviam ser efetuadas estivesse a coisa nas mãos

---

<sup>2</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil – Direito das Coisas**. 28.ª ed. V. 5. Editora Saraiva, 2009, p. 70.

de quem quer que fosse, sob pena de deterioração ou destruição. E se o reivindicante não as devesse indenizar, experimentaria enriquecimento indevido. Entretanto, não assiste ao possuidor de má-fé o direito de retenção para garantir o pagamento de referida indenização.

Estando o possuidor de má-fé, este não poderá nem sequer retirar a coisa, não devendo ser aplicado o princípio ou a regra do enriquecimento sem causa; somente nos casos de benfeitorias necessárias, estas poderão ser indenizadas ao locatário, pois obviamente se não fizesse tal reforma no objeto da locação, este poderia vir a se arruinar, mesmo que o locatário atuasse de forma que viesse a prejudicar o locador.

## 2.2 Espécies de Benfeitorias

Considerando que em um contrato de aluguel podem vir a ocorrer benfeitorias no objeto da locação, há de se definir separadamente as espécies de benfeitorias contidas no Código Civil brasileiro, pois, em cada uma delas há consequências jurídicas dessemelhantes, como brilhantemente Paulo Lôbo<sup>3</sup> instrui:

As benfeitorias são melhoramentos ou beneficiamentos que agregam valor ou utilidade à coisa objeto da posse. Quando o próprio titular da propriedade as realiza na coisa que permanece em sua posse não há interesse para o direito civil. Quando possuidor autônomo de boa-fé ou má-fé as realiza, o direito é reclamado para definir as consequências. As benfeitorias são feitas ou pela necessidade delas, ou pela sua utilidade ou para maior deleite. Em qualquer hipótese há ganho para a coisa. São classificadas, portanto, em necessárias, úteis e voluptuárias.

Portanto, se faz absolutamente necessário a distinção das benfeitorias, sendo elas, necessárias, úteis ou voluptuárias, bem como, os diversos posicionamentos doutrinários, quanto às indenizações e desencadeamentos jurídicos que possam vir a desabrochar nas relações locatícias entre locador e locatário.

---

<sup>3</sup> LOBO, Paulo. **Direito civil – Coisas**. 2.ª ed. Editora Saraiva, 2017, p. 82.

### 2.2.1 Das benfeitorias necessárias

São necessárias as benfeitorias feitas pelo possuidor, que têm a finalidade de conservar o bem principal, ou impedir que haja a sua degradação, como o vigente Código Civil, em seu artigo 96, § 3º, conceitua: “São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore”, ou seja, as despesas imprescindíveis para o regular funcionamento do objeto da locação contratada, de modo que se não fossem realizadas, a coisa poderia vir a arruinar-se ou se decompor.

Nas benfeitorias necessárias, mesmo que realizadas de má-fé pelo possuidor, lhe caberá o direito de retenção ou indenização sobre os melhoramentos feitos, conforme Josiane Graciola e Beatris Francisca Chemin <sup>4</sup>dizem:

O § 3º do art. 96, do CC, dispõe que elas visam a conservar o bem ou evitar que se deteriore. São necessárias quando realizadas para evitar que o bem principal se danifique, ou ainda as realizadas para evitar um estrago iminente em relação ao bem; trata-se de um acréscimo essencial para a preservação do bem, como, por exemplo, obra de reforço de uma laje infiltrada do prédio, serviços realizados num alicerce da casa que cedeu, reconstrução de um assoalho que apodreceu, colocação de cerca de arame farpado para proteger uma plantação. Ao possuidor de má-fé no caso das benfeitorias necessárias reconhece-se a faculdade de ser reembolsado pelo seu valor; ao possuidor de boa-fé é reconhecido, além do direito de reembolso, o direito de retê-la até receber o valor pago pela benfeitoria.

Naturalmente o proprietário da coisa viria a realizar os melhoramentos de qualquer forma, não sendo justificável a alegação de má-fé para engajar sua não indenização, de modo que se assim fosse, estaria explícito o enriquecimento ilícito do proprietário perante as benfeitorias indispensáveis realizadas pelo possuidor.

---

<sup>4</sup> GRACIOLA, Josiane. CHEMIN, Beatris Francisca. **A (im) penhorabilidade das benfeitorias voluptuárias com base no direito constitucional ao lazer.** Disponível em: <<http://www.egov.ufsc.br/portal/conteudo/impenhorabilidade-das-benfeitorias-voluptu%C3%A1rias-com-base-no-direito-constitucional-ao-lazer>>. Acesso em: 10 mai. 2018.

### 2.2.2 Das benfeitorias úteis

Benfeitorias úteis são aquelas que acrescentam ou promovem a facilidade no uso da coisa, ou seja, melhoram a utilidade e conveniência do objeto da locação, como dispõe o artigo 96, § 2º do Código Civil: “São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem”, temos como exemplos de benfeitorias úteis, a construção de uma garagem em um imóvel que não a tenha, a instalação de alarmes de segurança e até mesmo o ar condicionado em cidades climaticamente mais quentes. Neste sentido preceitua Flávio Tartuce<sup>5</sup>:

Para reforçar, é interessante lembrar que o locatário é possuidor de boa-fé. No que tange às benfeitorias necessárias e úteis e ao possuidor de boa-fé, preconiza o art. 1.219 da codificação privada que: “O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis”.

No tocante de indenizações e do direito de retenção das benfeitorias úteis, a legislação brasileira prevê que, desde que haja a expressa permissão do locador, o locatário terá o pleno direito a retenção, caso esteja de boa-fé. E desta forma, o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 335, dizendo que “nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção”. Porém, como já visto, nos casos de benfeitorias necessárias tal súmula não possui eficácia, pois, haveria intrinsecamente o enriquecimento ilícito do locador.

### 2.2.3 Das benfeitorias voluptuárias

Parte essencial do trabalho, passamos a definir o que é benfeitoria voluptuária, que está elencada no artigo 96, § 3º do Código Civil Brasileiro: “São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do

---

<sup>5</sup> TARTUCE, Flávio. **Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 12.<sup>a</sup> ed. Editora Forense, 2017, p. 83.

bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor”. Ou seja, toda benfeitoria realizada pelo possuidor com o fim de embelezar, ou tornar afável o bem, tratar-se-á de benfeitoria voluptuária.

Nas benfeitorias voluptuárias o possuidor visa tão somente o enfeite, ou melhoramentos nos objetos não essenciais para a locação, como por exemplo, obras de jardinagem; construção de lago para a criação de peixes; piscina com cascata; torneira revestida de ouro.

Nadir Silveira Dias<sup>6</sup>, em seu artigo publicado na revista eletrônica *Âmbito Jurídico*, sobre o tema benfeitorias, acrescenta:

Já as benfeitorias voluptuárias, não são úteis ou necessárias [...], mas meramente suntuárias, de embelezamento ou mero deleite para quem as produziu e, nesse aspecto, não se pode esquecer de sua utilidade ou necessidade subjetiva por parte do sujeito que as produz, mas que não gera quaisquer efeitos jurídicos para fins objetivos na sua investigação.

Neste mesmo sentido, Paulo Lôbo<sup>7</sup>:

As benfeitorias voluptuárias são as que têm finalidades estéticas. Não são necessárias nem úteis, mas agregam valor, pois é da natureza humana a apreciação da beleza e do que é agradável à contemplação. São assim: a escultura no ambiente social da habitação; o jardim; a ornamentação em geral; a pintura de artista plástico conhecido.

Quanto às indenizações das benfeitorias voluptuárias, a doutrina preponderante diz que não há ao possuidor o direito de ser ressarcido por estes melhoramentos, pois preponderantemente os acréscimos realizados no bem visam o deleite e recreio do possuidor, cabendo a ele o levantamento dos bens, desde que esteja de boa-fé. Todavia, vem surgindo uma relativização por parte da doutrina, devendo inicialmente analisar-se o caso concreto, para depois avaliar se a benfeitoria voluptuária fora para deleite ou melhoramento necessário para o andamento da locação.

---

<sup>6</sup> DIAS, Nadir Silveira. Benfeitorias em imóveis: Considerações gerais. *Âmbito Jurídico*. Disponível em: < [http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=2027&revista\\_caderno=7](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2027&revista_caderno=7) > Acesso em: 09 mai. 2018.

<sup>7</sup> LOBO, Paulo. *op. cit.*, p. 82.

### 3 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Parte essencial do trabalho, trataremos de um assunto imensamente discutido juridicamente, e bastante usual na sociedade em que vivemos, o qual nas palavras de Flávio Tartuce<sup>8</sup>:

Genericamente, em sentido amplíssimo, o contrato de locação é aquele pelo qual uma das partes, mediante remuneração (aluguel, salário civil ou preço), compromete-se a fornecer à outra, por certo tempo, o uso de uma coisa não fungível, a prestação de um serviço, ou a execução de uma obra determinada.

O contrato de locação, pode ser viável para qualquer coisa que possa ser locada, desde que respeitado o ordenamento jurídico, porém, é mais comum vermos a locação de imóveis, utilizando-se da lei número 8.245/91, a chamada lei do inquilinato.

#### 3.1 Conceito

Atualmente, o conceito de locação pela doutrina majoritária se limita apenas a locação de coisas, com base legal no art. 565 do Código Civil Brasileiro, conforme diz Carlos Roberto Gonçalves<sup>9</sup>:

As partes denominam-se locador, senhorio ou arrendador; e locatário, inquilino ou arrendatário. O vocábulo arrendamento é sinônimo de locação, podendo ambos ser usados indistintamente. Entre nós, todavia, o primeiro é utilizado, preferentemente, para designar as locações imobiliárias rurais. A coisa não precisa ser necessariamente de propriedade do locador, uma vez que a locação não acarreta transferência do domínio, malgrado em geral as duas posições, de proprietário e senhorio, coincidam. A retribuição pelo uso e gozo da coisa chama-se aluguel ou renda.

Há de se ressaltar que no Código Civil brasileiro de 1916, os contratos de locações se dividiam em: locação de coisa, locação de serviços, e locação de obra ou empreitada, e com o advento do Código Civil de 2002, passou-se a tratar

---

<sup>8</sup> TARTUCE, Flávio. **op. cit.**, p. 377.

<sup>9</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, v.3 – Contratos e atos unilaterais**. 14.ª ed. Editora Saraiva, 2017, p. 307.

somente das locações de coisas não fungíveis, como Carlos Roberto Gonçalves<sup>10</sup> fundamenta:

Em consequência dos novos rumos, a chamada locação de serviços desdobrou-se em duas figuras independentes: contrato de trabalho, sujeito às leis de ordem pública, e contrato de prestação de serviços, como consta do Código Civil de 2002. No aludido diploma, a empreitada também só se refere à construção e, por esse motivo, tal modalidade contratual não se enquadra mais no conceito de locação.

Assim sendo, a locação de coisas é fundamental para o andamento da sociedade em que vivemos, de tal modo que, o contrato de locação é um dos contratos mais utilizados nos dias de hoje.

### 3.2 Natureza Jurídica

No que tange a natureza jurídica do contrato de locação, é consenso na doutrina a seguinte explanação, com fundamento em Nehemias Domingos de Melo<sup>11</sup>:

- a) Consensual:  
É contrato que se aperfeiçoa pelo encontro de vontade das partes, isto é, o contrato estará pronto e acabado quando as partes acordarem sobre todas as condições da locação, independentemente da entrega da coisa.
- b) Bilateral ou sinalagmático:  
É assim classificado porque cria obrigações para ambas as partes.
- c) Oneroso:  
É um contrato de caráter especulativo através do qual ambas as partes procuram obter proveitos e cada uma delas se submete a algum tipo de sacrifício, por isso oneroso.
- d) Comutativo:  
Desde o momento de sua celebração e até final do contrato, ambas as partes sabem quais são suas prestações, que não envolvem maiores riscos, sendo certo que cada parte pode avaliar a prestação a ser cumprida, não dependendo do acaso.
- e) Não solene:

---

<sup>10</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **loc. cit.**, p. 307.

<sup>11</sup> MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Dos contratos e dos Atos Unilaterais**. V. 3. Editora Atlas, 2014, p. 130-131.



Não há exigência de forma para a celebração do contrato de locação, que pode ser escrito e mesmo verbal. Se houver a necessidade de fiança, o contrato deverá ser, obrigatoriamente, escrito já que não se admite fiança verbal (ver CC, art. 819).

- f) De execução continuada (ou de trato sucessivo):  
É o tipo de contrato que se prolonga no tempo com prestações periódicas, e a sua execução somente se extinguirá pelo advento do prazo final contratado.

Não se faz necessário doutrinariamente amplas discussões sobre a natureza jurídica do contrato de locação, pois é quase unânime que tal instituto seja qualificado deste modo.

### **3.3 Elementos**

Os principais elementos do contrato de locação são: o objeto, o preço e o consentimento. O objeto do contrato de locação tem que ser coisa não fungível, não podendo ser substituído por outro da mesma espécie, com a mesma quantidade ou qualidade; o preço, como elemento, no contrato de locação é chamado de aluguel, o locatário paga em dinheiro ao locador pelo período em que permanece na posse da coisa alugada, sem pecúnia na locação, descaracterizado o contrato para a realidade do comodato; o consentimento das partes pode ser realizado por contrato expresso, demonstrado por escrito, ou até mesmo tacitamente, pela natureza do contrato de locação admitir sua não solenidade. Não obstante, há ainda outros elementos peculiares do contrato de locação, como a capacidade das partes e a cessão da posse do objeto que este sendo locado.

### 3.4 Direitos e Deveres do Locador

No contrato de locação, o locador possui diversos deveres, tendo como principais obrigações, com fulcro no art. 566 do Código Civil, e nas palavras de Paulo Lôbo<sup>12</sup>:

São deveres do locador: a) entregar a coisa ao locatário imediatamente após a celebração do contrato ou no prazo que este fixar, em condições de uso, durante o tempo da locação, para o que pode lançar mão de relatório circunstanciado de suas características e pertenças. Esse dever é tão importante que, sem ele, diz Larenz (1958, p. 198), o contrato perde seu caráter; b) manter as condições de uso da coisa, assumindo as despesas de reparação ou reconstrução das benfeitorias necessárias e úteis ou a reposição de peças, salvo se o contrato atribuir esse encargo ao locatário; c) assegurar ao locatário o uso pacífico da coisa, não criando embaraços ou exigências desnecessárias, defendendo a coisa contra turbação de terceiros e garantindo o locatário contra vícios de direito e redibitórios; d) fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do bem, quando de sua entrega; e) fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica; f) exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

Há também direitos inerentes ao locador, sendo os principais: a) receber o aluguel devido pelo locatário, pela utilização da coisa que está em sua posse, conforme ajustado em contrato; b) após a utilização da coisa, sendo ela por tempo determinado e acabado o prazo contratual, naturalmente o locador possui o direito de reaver o bem locado; c) autorizar o locatário, desde que seja devidamente permitido, a cessão ou sublocação da coisa objeto do contrato de locação à terceiros.

### 3.5 Direitos e Deveres do Locatário

O locatário possui várias obrigações no contrato de locação, e como fundamenta o art. 569 do Código Civil:

---

<sup>12</sup> LÔBO, Paulo. **Direito civil – Contratos**. 3.<sup>a</sup> ed. Editora Saraiva, 2017, p. 330.

O locatário é obrigado: I – a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse; II – a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar; III) a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito; IV – a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

Outros deveres do locatário citados por Paulo Lôbo<sup>13</sup> são:

Além dos deveres estabelecidos na lei e que independem de estar consignados no contrato, há os deveres que as partes livremente convencionaram. A violação a qualquer deles, por parte do locatário, dá ensejo ao locador, ainda que o prazo do contrato esteja em curso, de requerer em juízo a extinção da locação e o pagamento de indenização por perdas e danos, principalmente quando modificar a finalidade ou danificar a coisa.

O principal direito do locatário é basicamente o de poder utilizar a coisa objeto do contrato de locação, sendo que a coisa deve estar em perfeitas condições de uso, além de ser indenizado pelas benfeitorias se realizadas durante a vigência do contrato. Sobre as garantias do locatário, Nehemias Domingos de Melo <sup>14</sup>aduz:

Como ambas as partes têm direitos e obrigações, veremos agora de forma sucinta quais são os direitos do locatário.

- a) Exigir do locador a entrega da coisa:  
O locatário tem o direito de receber a coisa em condições de uso para bem fruir suas utilidades pelo tempo que durar a locação.
- b) Pedir ao locador relação do estado da coisa:  
O locatário tem o direito de exigir do locador um laudo discriminando o estado em que a coisa se encontra no momento da entrega para uso. Deverá fazer isso até como uma forma de garantia de que não será obrigado a pagar por deteriorações a que não deu causa.
- c) Exigir garantia de uso pacífico da coisa locada:  
Durante toda a locação, o locatário tem direito ao uso pacífico e continuado da coisa, garantias essas que devem ser dadas pelo locador.
- d) Reter o bem pelas benfeitorias realizadas:  
É regra comezinha de direito que as benfeitorias necessárias devem ser sempre indenizadas, independentemente de autorização do proprietário. Assim, se o locatário teve que fazer benfeitorias para conservar o bem, deverá ser indenizado. Caso contrário, poderá exercer o direito de retenção até se pagar pelo dispêndio realizado, tanto pelas benfeitorias necessárias quanto pelas úteis que tenham sido autorizadas (ver CC, art. 578 – NR-5).

---

<sup>13</sup> LÔBO, Paulo. **op. cit.**, p. 332.

<sup>14</sup> MELO, Nehemias Domingos de. **op. cit.**, p. 136.

Conseqüentemente, as ações indenizatórias por benfeitorias, na maioria das vezes, acontecem quando uma das partes não respeita o direito da outra, ou quando não faz devidamente o que lhe é devido dentro de um contrato de locação – descumprimento contratual, ocasionando lides que poderiam ser evitadas se tanto locador quanto locatário seguissem o que fora acordado.

#### **4 INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIA REALIZADA NO CONTRATO DE ALUGUEL**

As benfeitorias feitas pelo locatário são passíveis de indenização, observadas as particularidades de cada melhoramento, conforme pontuado no tópico 2, contudo, nos contratos de locação deve-se ficar atento ao acordado entre as partes, pois se houver cláusula de renúncia à indenização, o locatário terá de respeitar o pacto locatício. Com base nesta cláusula de renúncia, o Superior Tribunal de Justiça resolveu pacificar a questão, editando a Súmula 335, acolhendo que “nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção”.

Portanto, se o locatário vier a realizar uma benfeitoria que vise a conservação, facilitação do uso do bem, ou até mesmo, a depender do caso concreto, uma benfeitoria que vise o recreio do possuidor, poderá ser sujeita a indenização. Nesse sentido, Paulo Nader<sup>15</sup>:

Tratando-se de benfeitoria necessária, ao locatário assistirá o direito de indenização, independentemente de autorização do locador. Se útil, haverá o direito, desde que tenha havido anuência. Nos casos em que o locatário deve ser reembolsado, há o direito de retenção.

Vale salientar que em relação às benfeitorias voluptuárias, que possuem natureza de mero deleite ou recreio, atualmente, crescente na doutrina o engajamento de primeiramente se analisar o caso concreto da benfeitoria, para

---

<sup>15</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil – Contratos**. V.3. Editora Forense, 2018, p. 296.

depois concluir se ela deve ser indenizada ou não. Ainda de acordo com o citado autor<sup>16</sup>:

As benfeitorias voluptuárias, ordinariamente, não são indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, mas desde que não se acarretem prejuízos ao imóvel (art. 36). O locatário somente poderá retirar a benfeitoria se esta iniciativa não implicar o descumprimento da obrigação de entregar o imóvel no estado em que o recebeu. Cláusula contratual poderá garantir ao locatário o direito de indenização. A realização de benfeitorias, na prática, comporta variedade de composição entre locador e locatário, quanto à responsabilidade pelos gastos. Relativamente à natureza da benfeitoria, esta nem sempre se revela com clareza, levando o magistrado a identificá-la no conjunto das provas.

Claramente, ao exemplo de se colocar uma piscina em uma escola de hidroginástica, é explícito que quando encerrar o contrato de locação entre as partes, o locador deverá indenizar o locatário, pois tal benfeitoria voluptuária, tornou-se necessária para a locação, de modo que se não houver a indenização, caracterizado estará o enriquecimento ilícito do proprietário do imóvel.

Segundo Silvio Rodrigues<sup>17</sup>:

Como ao determinar a indenização pelas benfeitorias visa o legislador evitar o enriquecimento sem causa, ao reivindicante cabe optar entre o valor atual das benfeitorias ou o seu custo. Isso porque, se pagar o valor atual, ou seja, aquilo que aproveitou, terá cessado o seu enriquecimento, embora o custo das benfeitorias haja sido maior. Ora, já foi visto que, quando houver diferença entre o montante do enriquecimento e o do empobrecimento, a indenização devida pelo enriquecido ao empobrecido fixar-se-á pela cifra menor (v. v. 2). Nesse princípio se fundamenta a regra do art. 1221 do Código Civil, em análise.

As indenizações pelas benfeitorias estão elencadas no art. 1.219 do Código Civil, “O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis. ”

Observe-se que a indenização de benfeitorias necessárias não atinge o locatário de má-fé, que, por exemplo, conserta o muro da casa em que se não o arrumasse viria a cair sobre o imóvel. Em relação a este conserto, caberá indenização ao locatário, conforme entendimento de Paulo Lôbo<sup>18</sup>:

---

<sup>16</sup> NADER, PAULO. *loc. cit.*, p. 296.

<sup>17</sup> RODRIGUES, Silvio. *op. cit.*, p. 70-71.

<sup>18</sup> LOBO, Paulo. *op. cit.*, p. 82.

São distintos os efeitos da posse, em relação às espécies de benfeitorias e à existência de boa-fé. O possuidor de boa-fé, que deva entregar ou restituir o bem, tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis e direito a retirar e levar consigo as benfeitorias voluptuárias, neste caso se for possível; se não for possível retirar as voluptuárias (por correrem riscos de destruição) também será por elas indenizado.

Ainda conforme o autor<sup>19</sup>:

Quanto à indenização pelas benfeitorias, há diferença de direitos em consideração à boa-fé ou má-fé. Para o possuidor de boa-fé, a base de cálculo é o valor das benfeitorias segundo o momento da apuração em juízo, como se tivessem sido realizadas nesse instante. Todavia, há de ser considerado o estado em que se encontram no momento da entrega ou restituição da coisa, tendo em vista o real benefício ou valorização para o reivindicante (proprietário, titular de direito real ou outro possuidor) e a circunstância de que foram realizadas pelo possuidor de boa-fé em seu próprio benefício e utilidade.

Além do que, no judiciário brasileiro vem se adotando certa relativização no que se remete às indenizações por benfeitorias, buscando sempre a total vedação ao enriquecimento sem causa, o que no Código Civil de 1.916 era absolutamente normal, como por exemplo, no caso de benfeitorias voluptuárias, que a doutrina via como melhoramentos pelo bem-estar e recreio do possuidor, mas que nos dias atuais vem sendo analisada casuisticamente, para depois concluir se de fato revelam benfeitorias com propósitos simplesmente de luxo e deleite.

## 5 CONCLUSÃO

É possível concluir que a depender das três modalidades de benfeitorias, e o judiciário analisando o caso concreto, diferentes serão as consequências jurídicas tanto para o locador, como para o locatário, podendo ser considerado a boa-fé do possuidor.

No mais, o direito de retenção e as indenizações provenientes do contrato de locação são direitos inerentes do locatário e atualmente são demasiadamente discutidas no poder judiciário, devendo o julgador avaliar o caso com bom senso e discernimento. Sendo de boa-fé a posse do locatário, ele deverá

---

<sup>19</sup> LOBO, Paulo. **op. cit.**, p. 83.

ser indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis, sendo que nesta última, as partes devem estar acordadas sobre as indenizações, previamente analisadas em contrato. Tratando-se das benfeitorias voluptuárias, via de regra, caberá ao locatário o direito ao levantamento da benfeitoria realizada, desde que não haja qualquer mudança na estrutura do bem principal. Em qualquer dos casos, no entanto, deve-se ficar atento às disposições contratuais, pois nos termos da Súmula 335 do STJ, é lícito haver disposição diversa no contrato de locação, com a renúncia às benfeitorias realizadas, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias; disposição que encontra respaldo no ordenamento com o princípio do *pacta sun servanda*, pois fruto da livre negociação entre as partes, os contratos celebrados dentro dos limites da boa-fé e da liberdade para contratar, devem ser fielmente cumpridos.

E alfim, no caso de má-fé do locatário, como bem está elencado no art. 1220 do Código Civil: “Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias ” , portanto, caberão indenizações somente no caso das benfeitorias necessárias, pois como já analisado, tal melhoramento realizado é presumidamente primordial para a locação, e caso o locatário não fosse indenizado, ocorreria o enriquecimento sem causa do locador.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei. 10.406, de 10/01/2002. **Código Civil**. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

DIAS, Nadir Silveira. Benfeitorias em imóveis: Considerações gerais. **Âmbito Jurídico**. Disponível em: < [http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=2027&revista\\_caderno=7](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2027&revista_caderno=7) >  
Acesso em: 09 mai. 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, v.3 – Contratos e atos unilaterais**. 14.ª ed. Editora Saraiva, 2017.

GRACIOLA, Josiane. CHEMIN, Beatris Francisca. **A (im) penhorabilidade das benfeitorias voluptuárias com base no direito constitucional ao lazer**. Disponível em: <<http://www.egov.ufsc.br/portal/conteudo/impenhorabilidade-das-benfeitorias-voluptu%C3%A1rias-com-base-no-direito-constitucional-ao-lazer>>. Acesso em: 10 mai. 2018.

LÔBO, Paulo. **Direito civil – Coisas**. 2.ª ed. Editora Saraiva, 2017.

LÔBO, Paulo. **Direito civil – Contratos**. 3.ª ed. Editora Saraiva, 2017.

MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: Dos contratos e dos Atos Unilaterais**. V. 3. Editora Atlas, 2014.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil – Contratos**. V.3. Editora Forense, 2018.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil – Direito das Coisas**. 28.ª ed. V. 5. Editora Saraiva, 2009.

TARTUCE, Flávio. **Teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 12.ª ed. Editora Forense, 2017.