**https://jus.com.br/artigos/39104/das-regras-de-indenizacao-de-benfeitorias-no-ambito-civil-e-nas-relacoes-de-locacao**

**Das regras de indenização de benfeitorias no âmbito civil e nas relações de locação**

**Das regras de indenização de benfeitorias no âmbito civil e nas relações de locação**

Das benfeitorias e regras para indenização

**Sumário**

I- Introdução; II- Das benfeitorias – Conceito; III- Regras da Indenização das benfeitorias e o direito de retenção – Artigo 1.219 a 1.222; IV- Indenização das benfeitorias nas relações de locação; V- Conclusão; VI- Bibliografia.

**I-Introdução**

O artigo destina-se a abordar os aspectos gerais da benfeitoria, conceituando o instituto, passando análise das regras quanto a indenização das benfeitorias, principal ponto abordado pelo presente artigo.

Tem ainda como objetivo, demonstrar a abrangência do instituo da benfeitoria, qual alcança a legislação especial, ampliando o conhecimento acerca dos três tipos de benfeitorias bem como o posicionamento majoritário nos casos de locação, regrados pela lei 8.245\91.

* **Das benfeitorias - Conceito**

As benfeitorias são bens acessórios introduzidos em um bem móvel ou imóvel, visando a sua conservação ou melhora da sua utilidade. Em quanto os frutos e produtos decorrem do bem principal, as benfeitorias são nele introduzidas. É fundamental aqui lembrar a antiga classificação das benfeitorias, que remonta ao [Direito Romano](https://jus.com.br/tudo/direito-romano), e que consta do artigo 96 do Código Civil de 2002, qual expõe três tipos de benfeitorias: benfeitorias necessárias, benfeitorias úteis e benfeitorias voluptuárias.

* Benfeitorias necessárias – são as que têm por fim conservar ou evitar que o bem se deteriore. Exemplo: a reforma do telhado de uma casa.
* Benfeitorias úteis – aumentam ou facilitam o uso da coisa, tornando-a mais útil. Exemplo: instalação de uma grade na janela de uma casa.
* Benfeitorias voluptuárias – são as de mero deleite, de mero luxo, para tornar mais agradável o seu uso. Exemplo: piscina.

As benfeitorias podem variar conforme a destinação ou a localização do bem principal, principalmente se forem relacionadas com bens imóveis, de modo que a utilidade efetiva da benfeitoria é levada em conta para sua classificação.

A doutrina de Whashington de Barros Monteiro expressa acerca da benfeitoria, o seguinte: “benfeitorias são obras ou despesas efetuadas na coisa para conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la”.

Não se deve, inclusive, confundir as benfeitorias com eventuais acessões, conforme evidencia o artigo 97, qual afasta a classificação como benfeitorias que não sobrevenham de intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

Há ainda de diferenciar as benfeitorias das pertenças, de modo que as pertenças são introduzidas por quem não é o proprietário, o artigo 93 do Código Civil de 2002 define pertenças como aqueles que não constituem parte integrante, se destinando de como duradouro a uso, serviço ou aformoseamento de outro.

**III-Regras da Indenização das benfeitorias – Artigo 1.219 a 1.222**

Para a retenção das benfeitorias, o artigo 1.219 do Código Civil expressa três consequências muito claras, quais sejam: ser possuidor de boa-fé, não ter sido indenizado, e a terceira quanto à benfeitorias voluptuárias.

Quanto a primeira, Flávio Tartuce expressa que o possuidor de boa-fé tem o direito a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis que fez no imóvel.

Quanto a segunda, o possuidor, não indenizado, pode exercer o direito de retenção, direito admissível ao possuidor de boa-fé. Porém, tendo que restituir o valor correspondente aos frutos e rendimentos obtidos no período de ocupação de má-fé.

Quanto a terceira, concernente às voluptuárias, Carlos Roberto Gonçalves, expressa que poderá o possuidor de boa-fé levantá-la, se não acarretar estrago à coisa e se o reivindicante não preferir ficar com elas, indenizando o seu valor. O objetivo é evitar o locupletamento sem causa do proprietário pelas benfeitorias então realizadas.

Observamos que o artigo 1.219 tem se referido exclusivamente ao possuidor de boa-fé, qual terá as consequências jurídicas descritas no artigo. Todavia, o artigo 1.220 do Código Civil estatui que acerca do possuidor de má-fé, que apesar de possuir o bem de modo reprovável, terá direito a benfeitorias realizadas, mas restritas às necessárias, sendo excluído neste caso todos os outros direitos atribuídos ao possuidor de boa-fé.

Ao que se refere ao possuidor de má-fé, Francisco Loureiro comenta que:

“Embora de má-fé, as benfeitorias necessárias devem ser indenizadas, por que destinadas à conservação da coisa, evitando a sua perda ou deterioração. Via de consequência, caso a coisa permanecesse em poder do retomante, este também deveria fazê-la, porque indispensáveis à própria preservação. É por isso que o legislador determina o ressarcimento, uma vez que não há nexo entre a [posse](https://jus.com.br/tudo/posse) de má-fé e as benfeitorias necessárias. Quem quer que estivesse com a posse deveria fazê-las e a ausência de indenização consagraria o enriquecimento sem causa do retomante” (Código Civil...., 2007, pg 1.031)

Há ainda um entendimento, no qual para o possuidor da má-fé as benfeitorias úteis seriam uma forma de compensar o dono pelo tempo em que esteve injustamente privado do seu bem.

O artigo 1.221 do Código Civil prescreve que:

“As benfeitorias compensam-se com os danos, e só se obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.

Tal comando, de acordo com Flávio Tartuce, possibilita que as benfeitorias necessárias a que teria direito o possuidor de má-fé sejam compensadas com os danos sofridos pelo reinvindicante pela reciprocidade das dívidas.

Sobre a compensação, Carlos Roberto Gonçalves versa que:

“A compensação pressupõe a existência de duas obrigações recíprocas a serem sopesadas, uma em confronto à outra, para que apenas a diferença seja computada ao devedor da obrigação maior”.

Como ultimo ponto a ser tratado, o código civil impõe uma outra limitação ao possuidor de má-fé, ao dispor no artigo 1.222:

“O reivindicante, obrigado a indenizar as benfeitorias ao possuidor de má-fé, tem o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo; ao possuidor de boa-fé indenizará pelo valor atual”.

Existe no artigo a exposição de tratamento diferenciado, de forma que podemos observar que, ilustrativamente, ao possuidor de boa-fé indenizará pelo valor atual das benfeitorias necessárias e úteis, quanto ao possuidor de má-fé, poderá o proprietário, optar entre o valor atual ou o de custo, restrito às benfeitorias necessárias.

**IV-Indenização das benfeitorias nas relações de locação**

No tocando à locação de imóvel urbanos, há regras específicas às benfeitorias, descritas nos artigos 35 e 36 da lei 8.245\91.

Como regra geral, nas relações de locação urbana, observando-se o artigo 35 da lei 8.245\91, as benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas, e as úteis, desde que autorizadas pelo locador, quando realizadas pelo locatário, são indenizáveis e geram direito de retenção. O que concerne as benfeitorias voluptuárias, artigo 36 da lei 8.245\91, não são indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, desde que a sua retirada não venha afetar a estrutura a substância do imóvel.

Ocorre que o dispositivo tem levantado uma grande discussão pois alguns estudiosos do tema a confrontaram com o art. 51, XI do Código de Defesa do Consumidor , que considera nulas de pleno direito as cláusulas que contemplem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias, calcados também no princípio que veda o enriquecimento sem causa.

Caso o contrato de locação assuma a forma de contrato de adesão, deve se entender que a mesma não terá validade a cláusula de renúncia às benfeitorias pela previsão do artigo 424 do CC\2002.

Contudo, tem se entendido que o CDC não é aplicável às relações de locação, eis que estas são tratadas por legislação específica, que além de ser norma especial, é posterior à lei consumerista, tendo inclusive a súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça, reconhecendo a possibilidade de renúncia às benfeitorias na locação: “Nos contatos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção”.

Assim, é de suma relevância que locador e locatário observem e compreendam o conteúdo do contrato de locação a ser firmado, pois na eventualidade da existência de cláusula expressa que contemple a renúncia do direito à indenização e retenção por benfeitorias, não haverá destino outro a não ser o seu cumprimento, pois é perfeitamente válida e eficaz entre as partes, não configurando nenhum abuso ou afronta à lei.

Quanto às benfeitorias voluptuárias é de maior importância ao locatário examinar com precisão o volume e o investimento em benfeitorias voluptuárias, sabedor que é, de antemão, que não terá qualquer ressarcimento ou indenização sobre elas, ao fim da locação. A única possibilidade que lhe cabe analisar, em especial, é sobre a retirada desses melhoramentos e concluir, então, se é ou não o caso de proceder a sua implantação.

**V-Conclusão**

Resta concluir sobre a importância e significado do instituto benfeitorias, tanto por sua ocorrência comum, pelo interesse que desperta, e relevância para as relações jurídicas, acarretando em discussões quanto a sua aplicação, tendo por maioria um caráter ressarcitório.

Por isso mesmo, é de maior significado o seu mais esmiuçado conhecimento, de modo a propiciar o seu correto e adequado manejo na solução do caso concreto que precisem enfrentar.

**VI-Bibliografia**

DIAS, Nadir Silveira. *Locação de Imóveis Comentada em Locuções e Verbetes*. Porto Alegre, Livraria do Advogado (www.doadvogado.com.br),1999.

LOUREIRO EDUARDO, Francisco. Código Civil comentado. Coordenador inistro Cezar Peluso. São Paulo, Editora Malone, 2007.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de [Direito Civil](https://jus.com.br/tudo/direito-civil). 37ª ed. São Paulo: Saraiva 2003.

Roberto Gonçalves, Carlos. Direito Civil Brasileiro – [Direito das Coisas](https://jus.com.br/tudo/direito-das-coisas), 10ª ed. São Paulo, Saraiva, 2015.

Tartuce, Flávio. Direito Civil - Direito das Coisas, 7ª ed. revista. atualizada e ampliada. São Paulo, Editora Método, 2015.

[**http://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1992612/as-benfeitorias-nas-relacoes-de-locacao**](http://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1992612/as-benfeitorias-nas-relacoes-de-locacao)

* **Assuntos relacionados**
* [Benfeitorias](https://jus.com.br/artigos/benfeitorias)
* [Bens](https://jus.com.br/artigos/bens)
* [Direito Civil](https://jus.com.br/artigos/direito-civil)