

Reforma em imóvel alugado

Você aluga o imóvel dos sonhos: perto do trabalho e da escola das crianças, o aluguel cabe no bolso, mas há um pequeno detalhe, há necessidade de uma reforma! E agora? quem deve arcar com o custo, o locador ou o locatário?

Em condomínios a praxe é que as obras de melhoria são de responsabilidade do proprietário do imóvel. Mas quando há necessidade de uma reforma no interior do imóvel, sempre há o questionamento de quem é a responsabilidade.

O Código civil prevê que os proprietários dos imóveis são responsáveis pelo pagamento de todas as despesas extraordinárias, despesas essas referentes à valorização ou manutenção do imóvel.

Já o locatário é responsável pelas despesas ordinárias, como água, luz, funcionários e despesas de conservação do imóvel alugado.

Vejamos o que o Código Civil prevê:

Art. 578. Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do locador.

Essas benfeitorias necessárias ou úteis, citadas no artigo acima, são as obras realizadas no imóvel com a intenção de conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo.

As benfeitorias são divididas em voluptuárias, úteis ou necessárias e cada uma produz um efeito jurídico diverso. Como previsto no artigo. 96 e

97 do Código Civil, as benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

- 1^o-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. (jardins, decoração etc)
- 2^o-São *ÚTEIS* as que aumentam ou facilitam o uso do bem.(grades, janelas etc)
- 3^o-São *NECESSÁRIAS* as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.(reparos em telhado, em sistemas elétricos etc)

Não se consideram benfeitorias os melhoramentos ou acréscimos sobrevindos ao bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor.

Como dito no artigo 578 do Código Civil a expressão " salvo disposição em contrário " sugere que nestes casos uma boa conversa pode resolver tal questão, como por exemplo dividir despesas, descontar do valor do aluguel etc.

Mas preste atenção, especifique tudo em contrato para que não gere problemas mais tarde. Além disso, mesmo que o locatário ache indispensável reformar o imóvel, é imprescindível autorização por escrito do dono do imóvel, pois somente com a anuência deste é que se pode fazer qualquer mudança.

Porém, cabe salientar que as benfeitorias necessárias realizadas pelo inquilino,mas não autorizadas pelo proprietário, são indenizáveis e dão direito ao Locatário de reter o imóvel até o ressarcimento do que foi gasto (exceto se constar renúncia do inquilino). Tal previsão se encontra na lei 8.245/91, artigo 35 e 36:

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas,

serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Veja entendimento do TJDF:

TJ-DF – Apelação Cível APC 20120111807572 (TJ-DF)

Data de publicação: 11/05/2015

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS. INDENIZAÇÃO. DESCABIMENTO. SENTENÇA MANTIDA 1. Nos termos dos artigos 35 e 36 , da Lei 8.245 /1991, apenas as benfeitorias caracterizadas como úteis e necessárias são indenizáveis, sendo que aquelas, ao contrário destas, precisam ser autorizadas pelo locador. 2. Sendo voluptuárias todas as benfeitorias realizadas nos imóveis locados, não se aplica o direito de retenção, previsto no art. 35 , da Lei n. 8.245 /91, como vistas ao recebimento de eventual indenização pelas melhorias. 3. Sentença mantida.

Quando se tratar de benfeitoria voluptuária, esta não gera direito ao Locatário de reter o imóvel (art.36). Uma vez realizada, o custo do investimento não será recuperado, pois a lei entende que as benfeitorias voluptuárias nem sempre trazem benefício par

a o proprietário. Porém estas poderão ser retiradas pelo locatário desde que não traga prejuízo ao imóvel..

Portanto, nada como uma boa conversa para que todas essas questões fiquem claras entre as partes contratantes e que futuros conflitos sejam evitados!

Ana Beatriz Saraiva de Oliveira

OAB/DF 47.659