



Inquilino que valoriza imóvel deve pagar mais por isso

As melhorias feitas pelo locatário no imóvel devem ser incluídas na base de cálculo para a renovação de contrato de aluguel. Essa foi a determinação do Superior Tribunal de Justiça (STJ), na ação movida pela inquilina Sociedade Educacional Expoentes, contra o proprietário do imóvel, João Luiz Gava.

Pela decisão, as melhorias são incorporadas ao patrimônio do proprietário quando expira o prazo previsto no contrato de locação que, caso renovado, faz com que o inquilino tenha que pagar não só pela utilização da terra nua, mas também pelo valor de todas as melhorias que promoveu no imóvel.

A Sociedade Educacional alugou dois lotes e investiu R\$ 1,5 milhão na construção de dois prédios, onde funciona a escola. A sociedade pedia na Justiça o direito de pagar apenas a terra nua.

A inquilina alegava que o proprietário não tinha direito a ficar com as benfeitorias, pois não contribuiu em nada para valorizar o terreno. Para o instituto de ensino, isso seria “enriquecimento ilícito”.

O proprietário argumentava que em contratos comerciais não se pode falar em enriquecimento ilícito, pois são feitos em comum acordo para baratear o próprio aluguel.

Para o ministro Edson Vidigal, que deu o voto de desempate, se a escola renovar o contrato deverá pagar também pelas melhorias, porque “é muito comum as partes fixarem um aluguel baixo que se completa por benfeitorias a serem feitas pelo inquilino e que se incorporam ao prédio independentemente de indenização” afirmou o ministro (Processo: Resp 203.200).

Date Created

19/12/1999