

Contrato afasta indenização por benfeitorias em imóvel alugado

Nos contratos de locação de imóvel, é válida cláusula que afasta indenização por benfeitorias e o direito de retenção pelos valores gastos. Aplicando essa tese, fixada na Súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça, o Tribunal de Justiça de Goiás negou pedido feito por um locatário de ser indenizado pelas benfeitorias feitas em imóvel alugado.

123RF



Locatário só pode cobrar por benfeitorias em imóvel alugado se não houver previsão contrária no contrato.
123RF

A ação foi proposta pelos proprietários do imóvel contra uma empresa de material de construção, que estava inadimplente. Os autores pediram, além do despejo, o pagamento dos valores devidos. Na defesa, contudo, a empresa alegou ter investido cerca de R\$ 190 mil em obras no imóvel, quantia que deveria ser abatida da dívida.

Em primeiro grau, foi proferida sentença que julgou procedente o argumento da empresa. Os proprietários recorreram alegando que não havia previsão contratual para retenção dos valores gastos com benfeitorias, e a 3ª Câmara Cível do TJ-GO acatou a apelação.

De acordo com o relator, desembargador Gerson Santana Cintra, o artigo 35 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) diz que somente serão indenizadas as benfeitorias quando não houver no contrato expressa disposição em contrário. O que não é o caso do contrato analisado, concluiu.

Segundo o relator, a cláusula VI do contrato firmado entra as partes é clara ao prever a possibilidade de realização de benfeitorias por parte do locatário, todavia, este não teria direito à reembolso nem direito de retenção. "Nesse delinear, tal cláusula não fere a boa fé objetiva, por ser amplamente considerada válida a renúncia, pelo locatário, à indenização por benfeitorias, ainda que úteis ou necessárias", concluiu.

A empresa apresentou ainda embargos de declaração, que foram rejeitados pelo relator por não haver omissão na decisão agravada. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-GO.*

Processo 87664-03.2014.8.09.0083

Date Created

27/03/2017