

## Benfeitoras e suas responsabilidades

### Autor(res)

Marcos Paulo Andrade Bianchini  
Ranielle Aparecida Da Silva  
Letícia Almeida De Sousa  
Mariane Braga Alves

### Categoria do Trabalho

1

### Instituição

CENTRO UNIVERSITÁRIO ANHANGUERA

### Introdução

Benfeitorias são sinônimos de obras ou melhorias realizados no imóvel tendo como principal objetivo conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la, conforme art. 96, do Código Civil. A questão está em definir quando as benfeitorias necessárias forem realizadas por inquilinos, o art. 1.273, do Código Civil prevê indenização, salvo expressa disposição contratual em contrário. A cláusula de renúncia à indenização foi considerada por muito tempo abusiva, pois confronta com a Lei 8.078/90, mas a mesma tornou-se válida com a aprovação da Súmula 335 do STJ.

### Objetivo

Levantar a discussão sobre a responsabilidade em relação a execução das benfeitorias, principalmente as benfeitorias necessárias, com impacto da Súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça.

### Material e Métodos

Os métodos de pesquisa utilizados nesse artigo foi o quantitativo baseado em artigos científicos que dissertam sobre as benfeitorias e a (im) possibilidade de indenização, além da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, o Código Civil, em busca das classificações das benfeitorias, e resolver o problema de sobre quem recaem suas responsabilidades, prazos de execuções e sanções, para descumprimento do mesmo.

### Resultados e Discussão

Conforme art. 96 do Código Civil, as benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis, ou necessárias, as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

As benfeitorias necessárias são de competência do locador, conforme art. 35 da Lei 8245/91. Entretanto, se o locatário as fizer independente de autorização, pode cobrar o seu valor do locador, caso não haja cláusula contratual que disponha ao contrário, segundo a súmula nº 335/07-STJ, portanto o locatário deve estar atento à presença da cláusula de não indenização.

A grande questão está na falta de prazo para sua realização, nem há sanções caso as mesmas não seja

executadas. O locador não é o beneficiário direto das benfeitorias, e não possui ônus ou desgaste, em caso de demora. Assim o locatário fica a mercê da boa vontade do locador, para autoriza-las ou executa-las. Ocorre que há casos de caráter imediato, nesses casos qual o prazo para a realização? Qual a pena do locador na não execução ou na demora de realiza-las?

### Conclusão

Com base no exposto acima as benfeitorias necessárias são de responsabilidade do locador, e caso seja realizadas pelo locatário estão sujeitas a indenização, salvo quando disposto contrário no contrato.

Porém as indagações acima ainda não foram sanadas, faltam normativas que regulamentem o prazo de execução de cada tipo de benfeitoria, a penalidade caso a mesma não seja executada no prazo, ou a possibilidade de cancelamento do contrato sem o pagamento da multa em caso de descumprimento.

### Referências

Vernick M.M.E., Oliveira F.A. (2014). Benfeitorias. Open Journal Systems.

Antolini, D. S., Sell, C. L., & Hammarstron, F. F. B. (2015). A (IN) POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO DECORRENTE DA REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS EM IMÓVEIS URBANOS LOCADOS E O DIREITO DE RETENÇÃO. REVISTA JURÍDICA DIREITO, SOCIEDADE E JUSTIÇA, 2(2). Recuperado de <https://periodicosonline.uems.br/index.php/RJDSJ/article/view/668>

Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) >. Acesso em: 08Abr.2023.