Benfeitoras e suas responsabilidades

Autor(res)

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

Categoria do Trabalho

Trabalho Acadêmico

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 discursão 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/l10406compilada.htm >. Acesso em: 08Abr.2023.