



Reformar imóvel alugado é desvantajoso para inquilino

25/09/2000

O inquilino que fizer obras para melhorar, conservar ou embelezar o imóvel alugado poderá ter que pagar mais por ele, quando o contrato for revisto e reajustado.

Esse foi o entendimento reafirmado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ).

A empresa Buffet du Batel, locatária de um imóvel em Curitiba desde 1986, quis renovar o contrato e reduzir o valor do aluguel em 1994.

Após a realização da perícia técnica, o aluguel foi estimado de duas maneiras. Respondendo aos quesitos da empresa, o perito oficial estimou o aluguel levando em conta somente as benfeitorias que existiam no início da locação; respondendo aos quesitos dos proprietários, estimou o valor da locação com todas as benfeitorias existentes, edificadas pela empresa inquilina ao longo dos diversos contratos de locação firmados em nove anos.

A primeira instância da Justiça do Paraná decidiu que o aluguel deveria ser calculado sobre todas as benfeitorias existentes – inclusive as que foram pagas pela empresa locatária- e declarou a renovação do contrato, a partir de maio de 1994 até abril de 1998.

A inquilina apelou, com sucesso, ao Tribunal de Alçada do Estado, que reformou a sentença e decidiu que não seria justo o valor do aluguel abranger as benfeitorias implantadas às custas da empresa.

Os donos do imóvel recorreram da decisão ao STJ, onde a Quinta Turma firmou o entendimento da primeira instância.

A Buffet du Batel mais uma vez recorreu, pedindo embargo desta decisão, mas a Terceira Turma do STJ o rejeitou.

O relator do processo, ministro Fernando Gonçalves, citou alguns casos precedentes julgados no STJ, onde ficou decidido que “em ação de renovação de locação comercial, o novo aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel locado, inclusive decorrente de benfeitorias nele realizadas pelo locatário, pois estas incorporam-se ao domínio do locador, proprietário do bem”.

Processo: ERESP 172.791

Fonte: Superior Tribunal de Justiça (STJ)

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2000-set-25/reformar_imovel_alugado_desvantajoso_inquilino/