



Inquilino responde por reforma não autorizada

17/11/2007

Se o inquilino faz obras no imóvel alugado sem consentimento do dono, não cabe a este se responsabilizar por elas. A conclusão é da 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que, por unanimidade, manteve a sentença que negava indenização a um comerciante. Ele pretendia receber R\$ 8 mil pela reforma que fez no imóvel que alugou em Cabo Frio (RJ).

Para o desembargador José de Samuel Marques, ainda que as melhorias possam ensejar enriquecimento sem causa ao dono do imóvel, o inquilino precisa da aprovação prévia do locador para realizar as obras. Desse modo, negou o pedido de indenização.

O comerciante, representado pela Defensoria Pública, reconheceu a dívida de pouco mais de R\$ 15 mil com o proprietário do imóvel, referente ao aluguel atrasado e encargos. Mas pedia que o dinheiro gasto por ele com a construção de uma loja no terreno alugado, onde vendia bebidas, fosse abatido da dívida. Segundo a defesa do comerciante, ainda que no contrato houvesse cláusula que restringia benfeitoria no imóvel, o comerciante construiu uma loja que será incorporada “de mão beijada” pelo dono.

A ação foi proposta pelo proprietário do imóvel, a fim de cobrar os valores referentes a aluguéis e encargos devidos pelo antigo inquilino. O comerciante alugou o terreno em 1992 e lá permaneceu até 2004.

Em primeira instância, a juíza Juliana Gonçalves Figueira, da 1ª Vara Cível de Cabo Frio (RJ), considerou que o contrato previa a responsabilidade do inquilino pela conservação do imóvel. “Além disso, as benfeitorias realizadas, sejam de que natureza for: úteis, necessárias ou voluptuárias, também são de responsabilidade do locatário que deveria solicitar autorização prévia para a realização de qualquer modificação, o que afasta, portanto, o disposto no artigo 35 da Lei 8.245/91”, afirmou.

No artigo 35 da lei, fica determinado que “salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção”.

O comerciante recorreu ao TJ fluminense, mas os desembargadores mantiveram o entendimento da juíza.

Processo 2007.001.54.578

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2007-nov-17/inquilino_responde_reforma_nao_autorizada/