



Opinião: O reflexo das benfeitorias no valor do aluguel

15/01/2019

Em atenção aos fatores de mercado e suas consequências no preço de imóveis, a Lei 8.245/1991, que regula a locação de imóveis urbanos, mais especificadamente em seu artigo 19, possibilitou a revisão judicial do valor do aluguel fixado pelas partes após o transcurso de três anos de vigência do contrato ou de acordo anteriormente realizado. Busca-se, com isso, “compatibilizar o aluguel com o mercado”[1], sendo necessária uma diligente avaliação do imóvel para a fixação do aluguel ao preço de mercado[2].

Nesse ambiente, surge relevante debate quanto às consequências pecuniárias da realização no imóvel de benfeitorias e/ou acessões pelo locatário e os seus reflexos no âmbito da ação revisional ou da ação renovatória no âmbito da fixação do aluguel.

De um lado, sustenta-se que tais benfeitorias e/ou acessões, ao se incorporarem ao imóvel de propriedade do locador, legitimam-no a majorar o aluguel estabelecido no contrato de locação pelo fato de o locador ter o direito de gozar dos frutos de sua propriedade.

De outra banda, argumenta-se que a avaliação do imóvel não deve considerar as acessões e/ou benfeitorias realizadas pelo locatário, tendo em vista que a ação revisional possui o condão de simplesmente ajustar o aluguel contratado ao preço de mercado para corrigir distorções, devendo considerar as características do imóvel ao tempo da contratação.

Atualmente, a questão parece ter sido pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, em ação revisional, o novo aluguel deve ser estabelecido desconsiderando-se eventuais edificações e/ou melhoramentos efetuados às expensas do locatário[3]. Ao nosso sentir, esse entendimento parece ser o correto, caso as partes não tenham disposto de forma diferente no contrato de locação. Daí a importância de uma assessoria jurídica especializada para endereçar adequadamente essas questões.

Esse entendimento que desconsidera as edificações e/ou benfeitorias deve-se ao fato de que a mera revisão do aluguel contratual, o qual pode ser ajustado a cada três anos para se restabelecer o equilíbrio contratual, não possibilita a modificação do objeto do pacto. Conforme ponderado pelo ministro Antônio Carlos Ferreira, “a revisional de aluguel é ajuizada na vigência do contrato, permanecendo hígida a mesma relação contratual, com idênticas cláusulas e com o mesmo imóvel, com suas características originárias à época da contratação”, motivo pelo qual “nada é modificado, senão o próprio aluguel, para efeito de ajustá-lo ao preço de mercado, na forma do art. 19 da Lei 8.245/1991, restabelecendo o equilíbrio contratual à luz do imóvel original”[4].

Diversa é a situação quando se está diante de ação renovatória de locação — prevista pela Lei 8.245/1991, nos artigos 51, 52 e 71 e seguintes —, que gera um novo contrato, no qual podem ser mantidas ou não as cláusulas do contrato vencido e objeto da renovação[5]. Distinguem-se,

nessa hipótese, o contrato encerrado e o contrato obtido com a ação renovatória, a partir do que “as acessões/benfeitorias realizadas pelo locatário somente podem ser consideradas na ação renovatória de aluguel, e não na ação revisional de aluguel”[6].

A questão foi objeto de ampla discussão no STJ. Em 1996, o ministro Luiz Cernicchiaro, da 6ª Turma do STJ, relator do Recurso Especial 98.071/SP, afirmou que a valorização imobiliária decorrente de investimentos feitos pelo locatário já beneficiaria o locador, assim não podendo ser essa circunstância utilizada para majorar o aluguel, sob pena de enriquecimento sem causa [7].

Em sentido oposto foi o julgamento do Recurso Especial 201.563/RJ, em 2001, pela mesma 6ª Turma do STJ. Nessa oportunidade, o ministro Vicente Leal destacou que “o quantum devido a título de locativo deve corresponder necessariamente ao valor patrimonial do imóvel”, de modo que benfeitorias e acessões, ainda que realizadas às expensas do locatário, não podem ser desconsideradas “para efeito de precisar o cálculo do novo aluguel, de vez que já se incorporaram ao domínio do locador, proprietário do bem”[8]. Ressalva-se, contudo, que o voto do relator se pautou em precedentes que tratavam de ação renovatória de aluguel — que, como acima indicado, possui tratamento jurídico diverso da ação revisional.

Em 2015, foi julgado o já referido Recurso Especial 1.411.420/DF, no qual prevaleceu a tese de distinção entre ação revisional e ação renovatória, pontuando-se que, na hipótese de revisional, as acessões do locatário não devem ser consideradas no cálculo do novo valor do aluguel, enquanto na hipótese de ação renovatória elas poderão ser levadas em consideração na fixação do aluguel. No entanto, contra o acórdão foram opostos embargos de divergência[9], oportunidade em que se aventou, no âmbito do STJ, a existência de dissídio jurisprudencial quanto a questão ora posta.

Prevaleceu o voto do relator, ministro Humberto Martins, por maioria, no sentido da inexistência de dissenso na corte. Isso, porque, no caso concreto, discutia-se a realização de acessões e ação revisional, enquanto os casos paradigmas discutiram simples benfeitorias e ações renovatórias — reforçando a existência de diferentes efeitos jurídicos em cada situação.

Em 2018, o STJ, ao julgar Agravo Interno nos Embargos de Declaração do Recurso Especial 1.727.589/SP[10], fortaleceu o entendimento de que devem ser desconsideradas, para efeitos de fixação de novo valor de aluguel no âmbito de ação revisional, as acessões realizadas no imóvel pelo locatário, eis que nesse caso não há uma nova pactuação, diferentemente da hipótese da ação renovatória. Ademais, importante notar que a decisão prestigiou a vontade das partes e a importância de regular esse particular no contrato de locação, ao mencionar que no contrato em discussão “há cláusula expressa no contrato de locação esclarecendo que as benfeitorias edificadas pela locatária (ESCOLA) não poderiam justificar a majoração do valor do aluguel”.

Oportuno ainda ressaltar que os tribunais estaduais têm respeitado o posicionamento do STJ, distinguindo os efeitos jurídicos decorrentes da ação renovatória e da ação revisional e, conseqüentemente, evitando a majoração do aluguel com base em investimentos feitos pelo locatário em se tratando de ação revisional[11].



Essa temática, como se vê, pode variar em razão da situação fática e de acordo com a ação locatícia que se pretende entabular. Caberá às partes e a seus procuradores analisarem os fatos e as cláusulas específicas de cada contrato e de cada caso concreto para fins de delimitação de sua estratégia contratual e processual.

[1] SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**. 5.ed. Rio de Janeiro: GZ Ed., 2009, p. 315-316.

[2] Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

[3] Nesse sentido, por exemplo, REsp 1193926/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2016, DJe 11/05/2016.

[4] REsp 1411420/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 12/11/2015.

[5] Nesse sentido, REsp 1193926/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2016, DJe 11/05/2016.

[6] AgInt nos EDcl no REsp 1727589/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 14/08/2018.

[7] “Se o locatário concorreu, e assim diz o acórdão, para a valorização do imóvel e o aluguel decorre, em parte, das circunstâncias da valorização desse prédio, é evidente, enriquecimento sem justa causa. O locador, que incorporou, aumentou seu patrimônio, ao mesmo tempo, em razão disso, majorando o preço do aluguel seria bis in idem: o inquilino contribuindo para que o aumento do aluguel e, por isso, levado em seu detrimento.” REsp 98.071/SP, Rel. Ministro LUIZ VICENTE CERNICCHIARO, SEXTA TURMA, julgado em 17/09/1996, DJ 10/11/1997.

[8] REsp 201.563/RJ, Rel. Ministro VICENTE LEAL, SEXTA TURMA, julgado em 06/09/2001, DJ 01/10/2001, p. 254.

[9] EREsp 1411420/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, CORTE ESPECIAL, julgado em 02/08/2017, DJe 15/08/2017.

[10] AgInt nos EDcl no REsp 1727589/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 14/08/2018.

[11] Nesse sentido, TJSP, Apelação 0013776-83.2013.8.26.0011, 32ª Câmara de Direito Privado, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, j. 08/02/2018; TJRS, Agravo de Instrumento Nº 70072088677, 16ª Câmara Cível, Relatora: Cláudia Maria Hardt, j. 23/03/2017; TJMG, Apelação Cível 1.0672.13.000980-2/001, 16ª Câmara Cível, Relator: Otávio Portes, j. 12/08/2015.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2019-jan-15/opiniao-reflexo-benfeitorias-valor-aluguel/>