

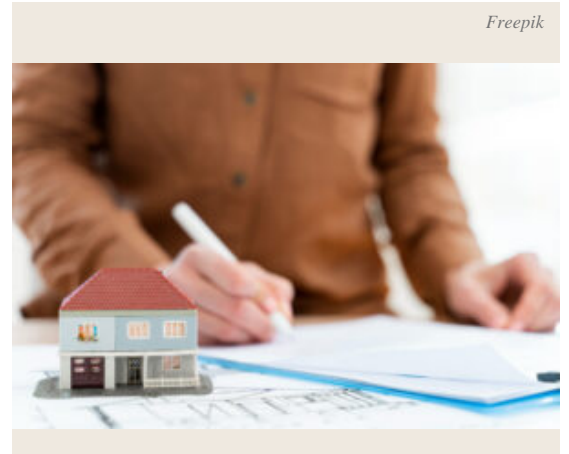
# Cláusula de renúncia a benfeitorias em contrato de aluguel não abrange acessões

27/02/2024

A cláusula de contrato de locação imobiliária que prevê renúncia à indenização por benfeitorias e adaptações não pode ser estendida à hipótese de acessão (aquisição do direito de propriedade sobre os acréscimos feitos no imóvel).

A partir desse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça restabeleceu a sentença que reconheceu o direito de um empresário a ser ressarcido depois de construir uma academia em propriedade alugada, mas não conseguir viabilizar o negócio por falta de regularização que dependia da locadora.

“A obra realizada pelo locatário configurou uma acessão — e não uma mera benfeitoria, até porque o valor por ele investido no imóvel alcançou um montante elevado, que supera o senso comum para uma simples adaptação do bem para suas atividades”, avaliou o relator do caso, ministro Marco Aurélio Bellizze.



## Enriquecimento sem causa

Sem poder iniciar as atividades da academia, o empresário parou de pagar os aluguéis até que a situação do imóvel fosse regularizada, mas se viu obrigado a deixar o local devido à ação de despejo movida pela proprietária. Posteriormente, o imóvel foi alugado para outra pessoa que fez uso de toda a estrutura construída.

Por essa razão, o antigo locatário ajuizou ação alegando enriquecimento sem causa da dona do imóvel e pedindo indenização por danos materiais.

O juízo de primeiro grau acolheu o pedido, mas a decisão foi reformada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP). A corte entendeu que a cláusula de renúncia ao direito de indenização estabelecida no contrato de locação abrangeria não só as benfeitorias, mas todas as alterações feitas no imóvel. Nessa situação, estaria incluída a construção (acessão) feita para adequar o local à atividade que o locatário pretendia desenvolver.

## Benfeitoria X acessão

O ministro Bellizze apontou que a existência de uma nova construção no imóvel ficou claramente demonstrada no processo, havendo divergência entre as instâncias ordinárias quanto ao alcance da cláusula de renúncia a indenizações.

Segundo o relator, é preciso diferenciar os conceitos de benfeitoria e acessão, institutos que não podem ser tratados da mesma forma: a primeira é uma melhoria de natureza acessória realizada em coisa já existente, enquanto a acessão é a aquisição da propriedade de acréscimos, nas formas previstas no [artigo 1.248 do Código Civil \(CC\)](#).

“Por isso, mostra-se inviável estender a previsão contratual de renúncia à indenização por benfeitoria também à acessão, notadamente porque o [artigo 114 do CC](#) determina que ‘os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente’”, observou Bellizze.

## Indenização para boa-fé

O magistrado ressaltou ainda que o locatário não pôde explorar a academia por falta de alvará de funcionamento, o qual não foi obtido devido ao desinteresse da proprietária do imóvel. “Ou seja, o locatário foi impedido de iniciar suas atividades em decorrência de ato da locadora”, disse, lembrando que, segundo o [artigo 1.255 do CC](#), quem edifica em terreno alheio perde a construção para o proprietário, mas tem direito à indenização se agiu de boa-fé.



“O locatário procedeu de boa-fé, inclusive mediante autorização da locadora para a realização das obras, podendo-se cogitar a má-fé da proprietária, consoante presunção do [artigo 1.256, parágrafo único, do CC](#), já que a construção se deu com o seu conhecimento e sem impugnação de sua parte”, concluiu o relator ao dar provimento ao recurso especial. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 1.931.087**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-fev-27/clausula-de-renuncia-as-benfeitorias-em-contrato-de-aluguel-nao-se-estende-as-acessoes/>