

Artigo

A RELEVÂNCIA JURÍDICA DA DISTINÇÃO ENTRE BENFEITORIA E ACESSÃO: UMA ANÁLISE DO RECURSO ESPECIAL Nº 1.931.087

RESUMO

O presente artigo tem como tópico central entender a distinção entre benfeitorias e acessões, e se a cláusula de renúncia se estende a essas últimas. Apresenta-se o Recurso Especial nº 1.931.087-SP analisado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), o qual ressalta a importância da boa-fé das partes contratantes na negociação e execução do contrato, bem como a necessidade de justiça e equidade na interpretação das cláusulas contratuais.

INTRODUÇÃO:

Nos contratos de locações, o locador se compromete a entregar o bem em perfeitas condições de habitação ao locatário para seu uso e gozo, ao passo que o locatário obriga-se a pagar o valor estipulado no contrato, o aluguel. Nessa reciprocidade de deveres e obrigações diz-se que o contrato de locação é sinalagmático, uma vez que gera para ambas as partes uma sinergia de esforços para a continuação do negócio jurídico.

Diversas são as regras que a Lei nº 8.245 de 1991, chamada Lei do Inquilinato, impõe aos sujeitos desse contrato, para que sejam preservadas e mantida a locação sem que haja surpresas desagradáveis no decorrer de sua vigência, bem como posteriormente. No entanto, na dinâmica do mercado de locações, muitas vezes, ocorre do locatário encontrar um imóvel que embora esteja em plenas condições de moradia ou uso, não esteja dentro de suas expectativas, seja pelo desgaste natural de uso por locatários anteriores ou também por querer adequar o imóvel às suas necessidades, assim, acaba por realizar pequenos reparos ou até obras.

[1] Advogada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional do Rio de Janeiro – OAB254.094RJ. Formada pela Universidade Candido Mendes – Ipanema – UCAM. E-MAIL: ladyannyorio@gmail.com

A Lei do inquilinato não veda realizações de mudanças no imóvel alugado, todavia desde que haja consentimento prévio do locador e observância das normas legais. Esse direito de realizar mudanças no imóvel locado está intimamente ligado ao princípio da autonomia privada e ao exercício do direito de propriedade temporária durante o período de locação. É essencial, portanto, que tais modificações sejam realizadas de forma transparente, em conformidade com as disposições contratuais, evitando, assim, maiores conflitos.

Dado isso, recentemente o Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento do Recurso Especial nº 1.931.087-SP decidiu que um locatário deveria ser ressarcido pelas obras realizadas no imóvel locado. Antes de adentrarmos nas linhas da decisão, faz-se necessário narrar um resumo histórico da ação para um melhor entendimento do contexto e das questões envolvidas. Esse caso exemplifica a importância da clareza nas relações contratuais, bem como da interpretação equilibrada das cláusulas que constam no contrato.

CONTEXTUALIZAÇÃO DO CASO

O locatário moveu ação com pedido de indenização ao locador por ter realizado obras no imóvel locado, o qual serviria para o funcionamento de uma academia de ginástica. Na sentença o pedido foi integralmente provido, ou seja, o locador foi condenado a pagar a indenização pela obra realizada, com o entendimento de que a cláusula de renúncia à benfeitoria no imóvel não abrangeria às acessões.

Renúncia significa abdicar de algo, portanto, havendo no contrato de locação a cláusula de renúncia às benfeitorias realizadas pelo locatário quer dizer que, caso este decida modificar o imóvel enquanto estiver em sua posse não terá direito a indenização por tais mudanças ao entregar o imóvel ao locador. O STJ já editou a Súmula 335 que considera válida tal cláusula, sem que isso configure abusividade no contrato.

Súmula 335-STJ: Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.

O juiz de 1º grau, no entanto, embora houvesse previsão no contrato da cláusula de renúncia, a desconsiderou sobre a fundamentação de que a obra realizada pelo locatário, no caso em análise, passou de mera benfeitoria, mas sim configurou uma acessão. O artigo 35 da Lei nº 8.245 de 1991 dispõe que o locatário tem direito à indenização pelas benfeitorias que fizer no imóvel, desde que: sejam necessárias e/ou úteis. Entretanto, a citada lei traz ressalva a essa situação quando há previsão contratual dispondo o contrário.

Art. 35. 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.

Nessa linha de raciocínio, o juiz decidiu que mesmo havendo a cláusula de renúncia no contrato, ela não abrangeria as acessões, haja vista que o imóvel teria sido muito valorizado com a nova construção realizada pelo locatário, o que geraria enriquecimento sem causa por parte do locador, o qual se beneficiaria em futuros contratos. O locador, não conformado com a sentença, apelou para o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e, ao analisar o mérito do caso, o Tribunal concluiu que as distinções entre benfeitoria e acessões eram irrelevantes, em virtude da cláusula de renúncia no contrato, pois abarcaria não só as benfeitorias, mas também qualquer adaptação realizada no imóvel locado.

Na acepção dos desembargadores do TJESP, o locatário ao assinar o contrato que constava cláusula de renúncia às benfeitorias, “*abriu mão*” expressamente de ser indenizado por qualquer modificação ou construção que realizasse no imóvel. Dessa forma, o Tribunal reformou a sentença e julgou a ação improcedente. Evidentemente, o maior desafio do caso narrado é saber dentre todas as evidências qual a interpretação que melhor se adequa à legislação vigente e aos princípios jurídicos aplicáveis, especialmente no que tange à proteção dos direitos das partes envolvidas e à preservação da equidade contratual.

DISTINÇÃO ENTRE BENFEITORIA E ACESSÃO

As benfeitorias estão consagradas nos § 1º, 2º e 3º do artigo 96 do vigente Código Civil. São classificadas em voluptuárias; úteis ou necessárias. As benfeitorias voluptuárias

são aquelas que servem para o embelezamento, isto é, não aumentam o uso habitual do bem. As benfeitorias úteis aumentam ou facilitam o uso do bem, já as benfeitorias necessárias servem para conservar e evitar a sua deterioração.

Por sua vez, as acessões se dão por: formação de ilhas, por aluvião, por avulsão, por abandono de álveo e por plantações e construções, segundo os incisos I, II, III, IV e V do artigo 1.248 do Código Civil. Em sua obra, Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho nos ensina que: “a acessão é meio pelo qual se adquire propriedade imobiliária. Implica aumento de volume da coisa principal, mediante união física”. Dessa forma, acessão é um meio de adquirir propriedade de algo que se junta ao bem que já é seu.

Os quatro primeiros incisos do citado artigo são formados naturalmente, ou seja, não há intervenção humana direta em sua constituição. Por outro lado, as plantações e construções se formam a partir da vontade humana, como, por exemplo, a construção de uma casa em um terreno que já lhe pertencia. Notadamente, há um aumento da coisa, pois antes onde só havia um terreno agora passa a contar com uma casa.

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves:

Benfeitorias não se confundem com acessões industriais ou artificiais, previstas nos arts. 1.253 a 1.259 do Código Civil e que constituem construções e plantações. Benfeitorias são obras ou despesas feitas em bem já existente. As acessões industriais são obras que criam coisas novas, como a edificação de uma casa, e têm regime jurídico diverso, sendo um dos modos de aquisição da propriedade imóvel. A pintura ou os reparos feitos em casa já existente constituem benfeitorias.

Ainda, corroborando com esses entedimentos, Maria Helena Diniz assevera: “também não são benfeitorias as acessões artificiais (construção e plantação), que são obras que criam coisa nova, que se adere à propriedade anteriormente existente. Pode-se concluir, que as benfeitorias não se confundem com as acessões. Uma, porque essas podem ser de forma natural ou artificial, duas, porque há um aumento da coisa. Aquela, por seu turno, é sempre artificial e será sempre realizada na própria coisa, como a pintura de uma parede que já existe ou a troca de uma torneira de pia por outra mais moderna.

ANÁLISE DO RECURSO ESPECIAL

O locatário insistiu na tese da sentença e interpôs Recurso Especial para o STJ, a fim de reverter o acórdão do TJESP. Sob a relatoria do Ministro Marco Aurélio Bellize, o STJ enfatizou que *“os contratos de locações, sejam eles, residenciais ou não residenciais, são “pautados no princípio da autonomia privada [...] observando-se, contudo, alguns deveres anexos decorrentes da boa-fé, como lealdade, transparência e colaboração”.*

Ao encontro do que dispôs a sentença, o STJ sopesou que mesmo diante da cláusula de renúncia às benfeitorias, o que é legítimo, as mudanças realizadas pelo locatário passaram de meras benfeitorias, isto é, conforme demonstrado e comprovado por perícia, o locatário ergueu nova construção no imóvel locado e só não pode usufruir do imóvel para o fim que desejava, por conta de irregularidades que causaram a negativa do alvará de funcionamento. Com isso, a cláusula de renúncia às benfeitorias, não abarcou as acessões que devem, segundo o entendimento da Corte, ter tratamento diferenciado.

Como já exposto, a renúncia às benfeitorias é uma exceção à regra de que o locatário deve ser indenizado pelas melhorias que fizer no imóvel. Além disso, a interpretação da renúncia de direitos nos contratos deve ser restrita, conforme preceitua o artigo 114 do Código Civil: *“Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente”.* Esse artigo visa proteger aquele que concede a vantagem a outrem, evitando que a outra parte obtenha mais do que foi expressamente concedido. Assim, no contrato pactuado entra locador e locatário a renúncia às indenizações seria para as benfeitorias, não podendo abranger as acessões que tem outro conceito na lei como na doutrina. Em outras palavras, são institutos que não se confundem.

Outro ponto que merece destaque, foi que o locatário comunicou ao locador que faria tais modificações no imóvel tendo ele consentido. Nesse caso, evidente a boa-fé do contratante. O artigo 1.255 do Código Civil estabelece que aquele que constrói em terreno alheio perde a propriedade da construção em favor do proprietário do terreno. No entanto, se procede de boa-fé terá direito à indenização, uma vez que a perda da propriedade não é absoluta. Assim se o construtor agiu de boa-fé, ele fará jus à indenização.

A boa-fé, em que pese seja um conceito abstrato tem papel fundamental no âmbito jurídico, permeando diversos ramos e relações. O Código de Defesa do Consumidor já previa a boa-fé

em seus artigos 4º, III, e 51, IV, reconhecendo a sua importância nas relações de consumo. Posteriormente, o Código Civil consolidou a boa-fé como cláusula geral do ordenamento jurídico brasileiro, elevando sua importância e abrangência. Dessarte, no caso em análise, a correta aplicação do princípio da boa-fé, assegurando a justiça e a equidade nas relações sociais. A boa-fé se estabelece como um meio de conduta, ou melhor, um princípio jurídico que impõe deveres e obrigações às partes, impondo limites à autonomia privada em prol do equilíbrio contratual.

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores; (Lei nº 8.078 de 1.990).

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade; (Lei nº 8.078 de 1.990).

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. (Lei nº 10.406 de 2002).

No âmbito contratual, conforme nos ensina Judith Martins Costa^[2] ao interpretar o princípio da boa-fé devemos levar em consideração: a) sua função hermenêutica; b) sua função corretora e c) sua função integrativa. A função hermenêutica é aquela que vai buscar a intenção real do contrato, ou seja, qual foi a intenção das partes, o contexto social, bem como as normas

jurídicas aplicáveis. A função corretora diz respeito quando umas das partes contratantes tem comportamento contraditório, eviatndo, assim, que uma das partes se beneficie de sua própria má-fe. Por último e não menos importante, a função integrativa serve para suprir lacunas, isto é, quando houver omissões no contrato, o princípio da boa-fé assim como outros que o permeiam irão ajudar a complementar a sua interpretação.

Nesse cenário, o STJ ao apreciar o Recurso Especial nº 1.931.087-SP do locatário, teve a oportunidade de reafirmar a função social do contrato e a boa-fé objetiva como componentes essenciais na interpretação das cláusulas contratuais. Tanto nas fases pré-contratual como na execução do contrato, a boa-fé se manifesta exigindo transparência, lealdade, cooperação e proteção entre os contratantes. Portanto, foi reconhecido que a obra realizada pelo locatário ultrapassou os limites de simples benfeitorias prevista no contrato de locação, aumentando substancialmente a natureza e o valor do imóvel locado.

[1] A interpretação preexiste à normatividade. Conseqüentemente, ao interpretar determinado contrato à luz da boa-fé (função hermenêutica), o intérprete poderá concluir que a conduta de uma das partes é contraditória com o que fora anteriormente manifestado em sua execução, exigindo, então, a adstrição a uma linha de coerência, determinando consequências ressarcitórias ao exercício jurídico que trilha condutas contrárias ao mandamento de agir segundo a boa-fé (função corretora); ou ainda (com o que ingressará na função integrativa) impondo deveres de manutenção de conduta coerente e colaborativa com os fins do contrato. COSTA, Judith M. A boa fé no direito privado: critérios para sua aplicação. São Paulo: Editora Saraiva, 2024. E-book. ISBN 9786555599718. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555599718/>. Acesso em: 02 abr. 2024.

Com base nesse entendimento, o Recurso Especial nº 1.931.087-SP serviu como um importante precedente para reafirmar que a autonomia privada não dá aval para cláusulas contratuais que renunciam direitos indiscriminadamente. Assim, essa decisão teve como escopo proteger o locatário contra uma interpretação abusiva da cláusula de renúncia prevista no contrato. Além disso, a decisão levou em conta ao apreciar o Recurso tanto a boa-fé com também a função social do contrato, elementos esses que são fundamentais para a manutenção do equilíbrio justo nas relações contratuais.

A relevância jurídica da distinção entre benfeitoria e acessão demonstrou, portanto, que os contratos não podem

apenas servir aos interesses dos contratantes, devendo ser interpretados, de modo que, sejam considerados os impactos sociais e econômicos de sua execução. Por outra ótica, esse precedente abre espaço para discussões mais aprofundadas a cerca das distinções entre benfeitorias e acessões, assim como a cláusula de renúncia nos contratos, a fim de não gerar para as partes, locador e locatário, insegurança jurídica e violação da autonomia privada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através da análise apresentada, o trabalho teve como objetivo destacar os principais pontos da relação jurídica apresentada e suas implicações no meio jurídico. O Recurso Especial nº 1.931.087-SP é um marco no que diz respeito às diferenciações de benfeitorias e acessões e como isso impactará os futuros contratos de locações. A cláusula de renúncia presente no contrato também foi suprimida em razão das peculiaridades do caso concreto.

Ao considerar a boa-fé e a função social do contrato, o STJ demonstrou a ponderação dos princípios jurídicos em conjunto com as disposições contratuais, isto é, a decisão nos lembra e afirma que a autonomia privada de vontade não é um direito absoluto, devendo, sempre, ser interpretada em consonância com a real intenção das partes contratantes, assim como o impacto social.

As acessões, por fim, por se diferenciarem das benfeitorias não se submeteram, conforme entedimento do STJ, à cláusula de renúncia prevista no contrato, com isso o locatário teve direito ao ressarcimento dos gastos realizados no imóvel. Confirmou-se, dessa forma, a importância da distinção desses institutos para a correta aplicação das normas contratuais para se evitar prejuízo às partes contratantes, equalizando as relações.

REFERÊNCIAS

COSTA, Judith M. A boa fé no direito privado: critérios para sua aplicação. São Paulo: Editora Saraiva, 2024. E-book.

DINIZ, Maria H. Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil. v.1. São Paulo: Editora Saraiva, 2024. E-book.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. Novo curso de direito civil: direitos reais. v.5. São Paulo: Editora Saraiva, 2024. *E-book*.

GONCALVES, Carlos R. Direito Civil Brasileiro: Parte Geral. v.1. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. *E-book*.

TAPAI, Marcelo de A. Direito Imobiliário (Coleção Método Essencial). Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. *E-book*.

BRASIL, Lei nº 10.406 de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em: 05 de abr. de 2024.

BRASIL, Lei nº 8.078 de 1991. Dispõe sobre o Código de Defesa do Consumidor. Diário Oficial da União, DF 11 set. 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm Acesso em: 05 de abr. de 2024.

[1] Advogada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional do Rio de Janeiro – OAB254.094RJ. Formada pela Universidade Candido Mendes – Ipanema – UCAM. E-MAIL: ladyannyorio@gmail.com

[2] A interpretação preexiste à normatividade. Consequentemente, ao interpretar determinado contrato à luz da boa-fé (função hermenêutica), o intérprete poderá concluir que a conduta de uma das partes é contraditória com o que fora anteriormente manifestado em sua execução, exigindo, então, a adstrição a uma linha de coerência, determinando consequências ressarcitórias ao exercício jurídico que trilha condutas contrárias ao mandamento de agir segundo a boa-fé (função corretora); ou ainda (com o que ingressará na função integrativa) impondo deveres de manutenção de conduta coerente e colaborativa com os fins do contrato. **COSTA, Judith M.** A boa fé no direito privado: critérios para sua aplicação. São Paulo: Editora Saraiva, 2024. *E-book*. ISBN 9786555599718. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555599718/>. Acesso em: 02 abr. 2024.

Palavras Chaves

acessão; benfeitoria; boa-fé; contrato; locação.