

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIATENAS

EDUARDA SOARES DOS REIS

**UMA ANÁLISE SOBRE A POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO
POR BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS NO ÂMBITO DOS
CONTRATOS DE ALUGUEL**

Paracatu

2022

EDUARDA SOARES DOS REIS

**UMA ANÁLISE SOBRE A POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO POR
BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS NO ÂMBITO DOS CONTRATOS DE ALUGUEL**

Monografia apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Uniatenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Direito Civil

Orientador: Prof. Me. Rogério Mendes Fernandes.

Paracatu

2022

EDUARDA SOARES DOS REIS

**UMA ANÁLISE SOBRE A POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO POR
BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS NO ÂMBITO DOS CONTRATOS DE ALUGUEL**

Monografia apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Uniatenas, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Direito Civil

Orientador: Prof. Me. Rogério Mendes Fernandes.

Banca Examinadora:

Paracatu – MG, 29 de Junho de 2022.

Prof. Me. Rogério Mendes Fernandes
Centro Universitário Uniatenas

Prof. Me. Diogo Pereira Rosa
Centro Universitário Uniatenas

Prof. Me. Altair Gomes Caixeta
Centro Universitário Uniatenas

Dedico à minha família, principalmente aos meus pais, Ethenes e Letícia e ao meu irmão, Vinícius que não mediram esforços para me apoiar nessa trajetória. Em especial, dedico ao meu avô, Sr. Elizar, que sempre acreditou e se orgulhou de mim, me dando forças para continuar. Nos momentos mais difíceis, somaram suas experiências e me fizeram crer que a vida só se vence através da união e do amor incondicional. Dedicção eterna a vocês será meu lema. Em especial, dedico em memória de Dr. Rosângelo Pereira da Silva, excelente professor e, principalmente, um grande amigo da minha família; que acompanhou meu crescimento, me deu grandes oportunidades e ensinou lições que, com certeza, levarei para o resto de minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente aos meus pais, Ethenes e Letícia, pelo esforço, paciência, carinho, apoio, incentivo e dedicação na realização deste curso. Obrigada por fazerem tanto por mim.

Agradeço também ao meu namorado, Lucas, por cada palavra de incentivo e pelo esforço de se fazer presente mesmo com toda distância.

Agradeço aos meus professores, em especial à professora Amanda Cristina de Souza Almeida e o ao professor Rogério Mendes Fernandes, meus orientadores. Obrigada pela exigência e por acreditarem no meu potencial.

Lute com determinação, abrace a vida com paixão, perca com classe e vença com ousadia, porque o mundo pertence a quem se atreve e a vida é muito bela para ser insignificante.

Charles Chapli

RESUMO

O presente trabalho tem como intuito analisar sobre a possibilidade de indenização por benfeitorias voluptuárias no âmbito dos contratos de aluguel, e disso elucidar o confronto de interesses decorrentes da relação locatícia, buscando promenorizar legalmente o que faz jus a cada parte contratante; locador e locatário. Forte problemática que exprime turva realidade brasileira consequência do atrito socioeconômico do contrato de locação onde faz parte o locador, utilizando viés legal para salvaguardar benefícios próprios, enquanto doutro lado está o locatário, que se submete ao contrato, mesmo quando este renuncia parte de seus direitos, como a indenização. Uma abordagem relevante á sociedade, abordando a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), além das disposições do Código Civil Brasileiro sobre os contratos em geral. Para tanto, adota o método de abordagem dedutivo, tendo como técnica de pesquisa a documentação indireta, através da pesquisa bibliográfica, análises de doutrinas e o estudo de toda regulamentação acerca do tema. Com o presente trabalho, foi possível, analisar os contratos em geral, classificar o instituto “benfeitorias” e observar as possibilidades de indenização por benfeitorias voluptuárias no contrato de aluguel.

Palavras-chaves: Direito Civil. Benfeitorias. Contrato de aluguel. Indenização.

ABSTRACT

The present work aims to analyze the possibility of compensation for voluptuous improvements in the scope of rental contracts, and from that to elucidate the confrontation of interests arising from the lease relationship, seeking to legally detail what is entitled to each contracting party; lessor and lessee. Strong problem that expresses a blurred Brazilian reality as a consequence of the socioeconomic friction of the lease contract in which the lessor is a party, using a legal bias to safeguard their own benefits, while on the other hand is the lessee, who submits to the contract, even when he renounces part of his rights , such as compensation. A relevant approach to society, addressing the Tenancy Law (Law 8.245/91), in addition to the provisions of the Brazilian Civil Code on contracts in general. To do so, it adopts the deductive method of approach, having as a research technique the indirect documentation, through bibliographic research, analysis of doctrines and the study of all regulations on the subject. , classify the institute “improvements” and observe the possibilities of compensation for voluptuous improvements in the rental contract

Keywords: *Civil Law. Improvements. Rent contract. Indemnity.*

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
1.1 PROBLEMA	10
1.2 HIPÓTESE DE ESTUDO	10
1.3 OBJETIVOS	10
1.3.1 OBJETIVO GERAL	10
1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
1.4 JUSTIFICATIVA	11
1.5 METODOLOGIA DE ESTUDO	12
1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO	12
2. DOS CONTRATOS EM GERAL E O CONTRATO DE LOCAÇÃO	13
2.1 REQUISITOS FORMAIS	14
2.1.1 REQUISITOS SUBJETIVOS	15
2.1.2 REQUISITOS OBJETIVOS	15
2.2 CONTRATO DE LOCAÇÃO	16
3. DAS BENFEITORIAS	18
3.1 BENFEITORIAS NECESSÁRIAS	19
3.1.2 BENFEITORIAS ÚTEIS	21
3.1.3 BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS	21
4. DA ANÁLISE DAS POSSIBILIDADES DE INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO	23
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	27
REFERÊNCIAS	28

1 INTRODUÇÃO

Há anos, o Brasil sofre uma enorme transformação, decorrente de variados fenômenos sociais, políticos e econômicos; o que acabou refletindo nas relações contratuais que envolvem imóveis urbanos.

Considerando a importância do instrumento principalmente nos âmbitos sociais e econômicos, a matéria de conteúdo locatício passou a ser tratada por leis especiais, com intuito de alcançar equilíbrio e segurança entre as partes; apesar de sempre haver impasses entre locador e locatário, principalmente quando se tratando do instituto das benfeitorias realizadas no imóvel.

A locação de um imóvel possibilita sobrevir algumas danificações ao bem locado, passando-se a exigir pequenos ou grandes reparos para que lhe devolva as condições de uso ou até mesmo de existência. Essa obra humana também conhecida como benfeitoria, gera um custo independente de renúncia ou ressarcimento.

A presente pesquisa visa trazer um maior esclarecimento sobre o instituto das benfeitorias, o qual existe desde a antiguidade. Em tal diapasão, ignorando suas classificações, benfeitoria é toda obra realizada pelo homem na estrutura de uma coisa com o propósito de conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la, diante desta temática, surge a seguinte problemática: É possível a indenização por benfeitorias voluptuárias no âmbito dos contratos de aluguel?

Portanto, o objetivo do presente trabalho é identificar as possibilidades de indenização nos casos de benfeitorias voluptuárias no âmbito dos contratos de aluguel. Para que sejam identificadas estas possibilidades, o presente trabalho irá apresentar os contratos em geral; o contrato de locação e Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1/991); discorrer sobre as benfeitorias de forma geral, de acordo com o Código Civil, além de identificar as possibilidades de indenização nos casos de benfeitorias voluptuárias no âmbito dos contratos de aluguel.

Demonstra-se assim, a importância e significado da presente pesquisa visando a relevância social do instituto, para que seu conhecimento seja esmiuçado proporcionando seu manejo coreto, solucionando conflitos que venha a enfrentar, sanando dúvidas e controvérsias devido seu interesse em comum com demais institutos do Direito Civil Brasileiro.

Diante exposto, esta pesquisa bibliográfica tem por objetivo discutir a importância do instituto benfeitorias, não raro, como visto, e realizar uma análise

sobre a possibilidade de indenização por benfeitorias voluptuárias no âmbito dos contratos de aluguel, pelas discussões e controvérsias instaladas nas relações jurídicas.

1.1 PROBLEMA

É possível a indenização por benfeitorias voluptuárias no âmbito dos contratos de aluguel?

1.2 HIPÓTESE DE ESTUDO

O artigo 35 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), traz que as benfeitorias necessárias tal qual as benfeitorias úteis, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção caso sejam introduzidas pelo locatário mesmo não sendo autorizadas pelo locador, caso o contrato de locação não afaste tal possibilidade.

Já o artigo 36 da mesma lei, nos traz que as benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, cabendo ao locatário que as tenha introduzido, a retirada dessas benfeitorias, desde que não haja modificação no imóvel. Ressalva-se a importância de observação do artigo 1.219 do Código Civil Brasileiro que nos traz a possibilidade de indenização destas benfeitorias, quando o possuidor agir de boa-fé.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVO GERAL

Identificar as possibilidades de indenização nos casos de benfeitorias voluptuárias no âmbito dos contratos de aluguel.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

a) apresentar os contratos em geral e o contrato de locação e Lei do Inquilinato;

- b) discorrer sobre as benfeitorias de forma geral, de acordo com o Código Civil;
- c) identificar as possibilidades de indenização nos casos de benfeitorias voluptuárias no âmbito dos contratos de aluguel.

1.4 JUSTIFICATIVA

Em regra, finda a locação, deve ocorrer a restituição do imóvel locado. Por decorrência de cada locação ser realizada para um propósito específico, algumas vezes o imóvel deverá passar por reformas, conseqüentemente, aumentando-lhe o valor.

De um lado tem-se o locador e seu interesse em saber se o imóvel está sendo restituído no mesmo estado em que se encontrava á data da locação. Por outro lado, tem-se o locatário e seu interesse em saber se há melhorias para retirar ou se indenizado. Ou seja, encerrando-se um contrato de locação, além das questões relativas á discordância dos valores, as benfeitorias realizadas pelo locatário também são motivos frequentes de divergência entre as partes.

Diante o conceito genérico de cada espécie de benfeitoria, nota-se que suas classificações são variadas de acordo com cada caso específico, devendo o aplicador do direito analisar a correlação da benfeitoria realizada com o imóvel locado e sua devida finalidade, com intuito de apontar qual direito concreto aplicável em cada caso.

Tratando-se de um instituto “comum” no âmbito jurídico e social, por consequência das noções alinhadas anteriormente, busca esclarecer a importância do instituto Benfeitorias, o qual gera inúmeras dúvida e controvérsias devidas seu interesse em comum com demais institutos do Direito Civil Brasileiro, gerando discussões frequentes.

Por isso, é de maior importância e significado que seu conhecimento seja esclarecido de forma clara, sucinta e objetiva que possa proporcionar seu manejo correto e soluciona conflitos que venha a enfrentar.

1.5 METODOLOGIA DO ESTUDO

A presente pesquisa classifica-se como descritiva básica, uma vez que tratará de uma análise sobre as possibilidades de indenização em casos de benfeitorias voluptuárias no âmbito dos contratos de aluguel. No tocante á linguagem, serão utilizadas de forma direta e indireta, levando em consideração o

Por fim, tratando-se do método de abordagem a ser utilizado, será o método dedutivo, acompanhado de pesquisas bibliográficas; análises doutrinárias; estudo da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991); estudo do Código Civil- Lei n 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, e pesquisas de documentação indireta.

1.6 ESTRUTURA DO TRABALHO

O presente trabalho tem sua estrutura dividida em 04 (quatro) capítulos.

O tema desenvolvido na monografia foi abordado de forma introdutória no primeiro capítulo, no qual foram apresentadas as características iniciais da temática discutida.

No segundo capítulo foi realizada uma análise dos contratos em geral e o contrato de locação.

O terceiro capítulo teve como objetivo a classificação do instituto das benfeitorias.

No quarto capítulo, foi feita a análise das possibilidades de indenização das benfeitorias voluptuárias nos contratos de aluguel.

Finalmente, no quinto capítulo foram apresentadas as conclusões da pesquisa.

2 DOS CONTRATOS EM GERAL E O CONTRATO DE LOCAÇÃO.

Desde os primórdios do mundo, os contratos passaram a servir, enquanto por instrumento por excelência de circulação de riquezas, como a justa medida dos interesses contrapostos. Assim, a violência foi colcada em segundo plano e o homem passou a recorrer às formas de contratação, no intuito de buscar a estabilidade nas relações jurídicas pactuadas.

Como aborda Nader, não apenas a declaração de vontade é suficiente para constituir o contrato em seu caráter de validade, mas se faz necessária a conformidade daquela com lei, quem traça os direitos e deveres entre as partes (composição pessoal de cada um dos pólos)¹.

Criado através do concurso de vontades, mas orientado sob o condão da lei, em que esta última por ser instrumento do Estado usado na garantia da ordem e da harmonia social, vai disciplinar os efeitos dos contratos, obriga os contratantes honrarem o que foi acordado ou quando não da possibilidade em se cumprir, que sejam os prejudicados ao menos indenizados e os culpados responsabilizados.

O contrato, portanto, é uma espécie de negócio jurídico que depende, para sua formação, da participação de pelo menos duas partes. É, portanto, jurídico bilateral ou plurilateral. Com efeito, distinguem-se na teoria dos negócios jurídicos, os *unilaterais*, que se aperfeiçoam pela manifestação de vontade de apenas uma das partes, e os bilaterais, que resultam de uma composição de interesses. Os últimos, ou seja, os negócios bilaterais, que decorrem de mútuo consenso, constituem contratos².

Abordando este tema, percebe-se o quanto a sua regulamentação geral, busca realizar uma justiça comutativa, combatendo as desigualdades entre as partes contratantes. Limitando até mesmo de contratar sem prejuízo ao livre exercício da autonomia privada, através da chamada função social do contrato, almejando sempre a ordem pública; O que se verifica na redação dada pelo artigo 421 do código civil em “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”³.

Foi adotado pelo legislador brasileiro o princípio da sociabilidade onde prevalecem os valores coletivos diante dos individuais sem prejuízo dos valores humanos.

¹ORLANDO, Gomes; GONÇALVES, Carlos Roberto. **Contratos Direito Civil Brasileiro**. v.3, p.22.

²NADER, Paulo. **Curso de direito civil**, v. 3, 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

Para que produza efeitos, possibilitando a aquisição, modificação ou extinção de direitos, o negócio jurídico, o contrato, como qualquer outro negócio jurídico, sendo uma de suas espécies, igualmente exige o concurso de alguns elementos fundamentais, que constituem condições de sua validade.

Discorrendo a respeito, bem relata Gonçalves:

Para que o negócio jurídico produza efeitos, possibilitando a aquisição, modificação ou extinção de direitos, deve preencher certos requisitos, apresentados como os de sua validade. Se os possui, é válido e dele decorrem os mencionados efeitos, almejados pelo agente. Se, porém, falta-lhe um desses requisitos, o negócio é inválido, não produz o efeito jurídico em questão é nulo ou anulável.⁴

Esses requisitos ou condições de validade dos contratos encontram-se divididas em duas espécies: a) uma de ordem geral, sendo comum a todos os atos e negócios jurídicos, como a capacidade do agente, objeto determinado ou determinável e a forma prescrita ou não defesa em lei, como descrito (artigo 104, Código Civil de 2002), lícito e possível, ; e b) outra de ordem especial, específico dos contratos, sendo o acordo de vontades ou consentimento recíproco entre as partes.

Sendo assim, os requisitos de validade do contrato podem ser divididos em três diferentes grupos: formais, subjetivos e objetivos.

2.1 REQUISITOS FORMAIS

O primeiro requisito de validade do negócio jurídico é a forma, ou seja, a exteriorização da vontade das partes, devendo ser escrita ou não defesa em lei.

Os contratos podem ser feitos de várias formas, seja por escrito, público ou privado, ou mesmo oral, desde que a lei não exija ato mais solene para dar maior segurança.

Este requisito ainda se aplica a três espécies. Uma *forma* livre com maior liberdade sujeita às reservas legais pertinentes; uma *forma* especial solene que exige o cumprimento da lei e o respeito por regulamentos; terceiro, a *forma* de contrato acordada pelas partes por esse instrumento de expressão escrita. Logo, a *forma* será uma ferramenta para construir a vontade e expressar através dela.

³Código civil e normas correlatas. 6. ed. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. p. 372.

⁴GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro - **contratos e atos unilaterais**. V. 3, 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.p.33.

2.1.2 REQUISITOS SUBJETIVOS

Os requisitos subjetivos consistem: a) na manifestação de duas ou mais vontades e capacidade genérica dos contratantes; b) na aptidão específica para contratar; c) no consentimento⁵.

A manifestação de vontade constitui a intenção das partes (duas ou mais) envolvidas de limitar seus desejos à liberdade e à boa-fé para evitar injustiças no contrato. Diante dessa atuação, os agentes de ambas as partes devem atuar de forma competente, com uma habilidade geral como medida de personalidade.

Na ausência dessa capacidade, os contratos podem se tornar nulos ou anuláveis.

Na legitimidade para contratar, além da capacidade genérica, haverá disposição legal específica capacitando os contratantes para a realização de certos negócios.

Quanto à compreensão do contrato, o contrato da vontade é a força motriz da existência, não sendo permitido o chamado autocontrato ou contrato consigo mesmo. No entanto, em casos específicos do texto principal do artigo 117 do Código Civil de 2002, é possível aplicá-lo se a lei ou o agente o permitir.

Por fim, a figura do consentimento, em que deve haver um acordo de vontade, indica a intenção de celebrar determinado contrato. Isso torna indesculpáveis as reivindicações sobre a existência e a natureza do contrato, a finalidade do contrato e os termos que constituem o contrato.

Quando tal consentimento não for exigido por lei, pode existir expressa ou tacitamente. No primeiro, a intenção é expressa oralmente por escrito por algum gesto ou símbolo; no segundo caso, o consentimento é caracterizado por uma atitude que indica apenas indiretamente a intenção.

2.1.3 REQUISITOS OBJETIVOS

Dizem respeito ao objeto do contrato, que deverá ser lícito (não sendo proibido pelo Direito e pela Moral), possível (jurídica e fisicamente), determinado ou determinável (possuindo assim, características individuais específicas).

⁵DINIZ, Maria Helena. **Tratado teórico e prático dos contratos**. v.1,p.13

O seu objeto será lícito, não confrontando a lei ou os bons costumes.

Em relação á possibilidade física e jurídica, o objeto deverá alcançar um grau mínimo de concretude. Quando impossível, o negócio é nulo, conforme disposto no artigo 166, inciso II do Código Civil. Tratando-se de impossibilidade física, a nulidade será absoluta, inacessível à dimensão humana. Já em relação a impossibilidade jurídica, ocorre quando o ordenamento jurídico proíbe, expressamente, negócios a respeito de determinado bem.

Quando da determinação do objeto, será determinável ou determinado Diz-se que na primeira condição, no momento da celebração do contrato, são conhecidas as características específicas do objecto, pelo que é fácil distingui-lo de quaisquer outras características, e segundo, pelo menos com indicação do tipo e quantidade, o objeto se torna determinável.

Anteriormente no Direito Romano, para sua classificação, os contratos atendiam ao padrão formal e eram divididos em quatro formas de contrato: reais (envolvendo uma coisa, de uma parte para outra), consensual (das partes simplesmente resulta do consentimento), verbal (pela pronúncia de certas palavras) e os literais (expressa por escrito).No atual dinamismo da relações sociais, sua classificação se orienta por uma vasta possibilidade de características, compondo novas modalidades de contrato: quanto ao momento da execução; formação, quanto ao agente, quanto aos seus efeitos, ao modo porque existem , quanto á forma e quanto á designação.

2.2 CONTRATO DE LOCAÇÃO

Dentre os diversos tipos de contrato, necessária se faz identidicar a regulamentação de cada modalidade, destacando suas especificidades e analisando melhor seu corpo normativo. O Código Civil de 2002, em seu Livro I, Parte Especial, disciplina a matéria relacionada aos contratos. No Título VI, estão inseridas as espécies de contrato, dentre elas, a que no momento é de maior interesse, o Capítulo V, que trata a locação de coisas.

O contrato de locação de coisas tem como finalidade a concessão de uma parte á outra, uso e gozo de uma coisa não fungível, temporariamente, mediante a remuneração. Segundo o Código Civil em seu artigo 565, é um contrato pelo qual, “uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e

gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”.

Por essas características bem aduz Tartuce⁶:

O que diferencia o contrato de locação do contrato de empréstimo, particularmente em relação ao comodato, é a presença de remuneração, o que não ocorre no último. Ademais, caso o contrato se refira a bem fungível, a hipótese é de mútuo. No entanto, em certas hipóteses, bens fungíveis poderão ser alugados, quando o seu uso e gozo for concedido *ad pompam vel ostentationem*, como no caso em que o locador cede ao locatário garrafas de vinho ou uma cesta de frutas para que sirvam de ornamentação em uma festa.

As partes denominam-se locador, arrendador, ou senhorio e locatário, inquilino ou arrendatário e poderá ter como objeto coisa móvel ou imóvel. Dado que o objeto do contrato de locação, os respectivos direitos e obrigações devem estar de acordo com as disposições do Código Civil de 2002 antes da sua cessação por desrespeito ao fim que se destina ser extinto o contrato, antes de seu adimplemento.

A natureza jurídica deste contrato é bilateral ou sinalagmática (por envolver prestações recíprocas); oneroso; consensual; cumutativo (uma vez que não há riscos e as prestações são certas), não solene e de prazo indeterminado ou determinado.

No contrato de locação, três elementos se fazem essenciais: o objeto, o preço (denominado aluguel ou remuneração) e o consentimento (podendo ser expresso ou tácito).

O caráter personalíssimo, nessa espécie de contrato, não se configura, nem para o locador, nem para o locatário, uma vez que a sublocação e a cessão são admitidas, e não se extingue com a morte. Ademais, seu perfil não-solene afirma-se no caso que a forma contratual é livre, desde que não haja exigência contrária da lei.

A locação dos bens imóveis urbanos residenciais ou comerciais continua regida pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 18/10/1991); visto que o Código Civil de 2002 não dispõe a respeito da locação de prédios. Nesta, se concentra o núcleo central do debate sob direito de indenização por benfeitorias necessárias, voluptuárias e úteis. Os imóveis rurais regem-se pelo Estatuto da Terra (Lei n. 4.504. de 30-11-1964), que regula o arrendamento rural, aplicando-se supletivamente O Código Civil, segundo dispõe o § 9º do art. 92 do aludido Estatuto. (GONÇALVES, 2020).

⁶TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie.** v. 3 11. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 35.

3 DAS BENFEITORIAS

Os gastos com imóveis fazem parte do controle patrimonial e deve ser contabilizado pelo proprietário. As classificações envolvem: instalação, manutenção, reformas, consertos e benfeitorias. O instituto das benfeitorias existe desde a antiguidade e desperta diversas dúvidas no que tange à sua natureza, classificação e aos seus efeitos.

A título introdutório, necessário se faz a conceituação do instituto, para poder diferenciá-lo de forma eficaz ao longo da pesquisa.

Nos ensinamentos do respeitável Bevilacqua⁷: “benfeitorias são obras que se fazem num móvel, ou num imóvel para conservá-lo ou melhorá-lo ou simplesmente embelezá-lo”.

Para melhor entendimento de sua natureza jurídica e definição, o atual Código Civil de 2002 em seu artigo 92 que preceitua que “principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal”.

Ademais, necessário se faz trazer uma diferenciação entre benfeitoria e acessões, feita no próprio Código Civil que em seu art. 97 preceitua: “Art. 97. Não se consideram benfeitorias os melhoramentos ou acréscimos sobrevindos ao bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor”.

Sendo assim, as benfeitorias, só serão assim consideradas se forem feitas pelo proprietário, possuidor ou detentor. Portanto, pode-se dizer que benfeitoria é uma espécie de acessório, constante de obra levada a efeito pelo homem, com o propósito de conservar, melhorar ou simplesmente embelezar uma coisa determinada.

Já a acessão significa o acréscimo de algo sobre o bem imóvel por razões naturais ou humanas, pode acontecer a incorporação de um bem pelo outro, seja por fenômenos da natureza, como, por exemplo, o desvio de um rio ou pela atuação humana, como uma construção. inserem entre os modos de aquisição originária da propriedade, criam coisa nova e adere à propriedade preexistente.

Não se confundem também, benfeitorias e pertenças, estas via de regra não são acessórios, mantendo sua individualidade e autonomia, sem incorporação à coisa principal, vide artigo 93 do Código Civil.

⁷BEVILAQUA, Clovis. **Teoria Geral do Direito Civil**. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Editora Rio, F. Alves, 1975. p. 191.

Existem três espécies de benfeitorias, e cada uma produzirá um efeito jurídico diverso. Assim sendo, independente de serem úteis necessárias ou voluptuárias, as benfeitorias acrescentam melhoramentos ao bem, sendo este móvel ou imóvel.

No que se relaciona á classificação das benfeitorias, o Código Civil de 2002 faz uma divisão tripartida, em seu artigo 96 que segue:

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Contudo, mesmo com a classificação feita pelo artigo 96, é quase sempre de fato, entregue á decisão e ao critério do julgador para decidi-la em cada caso concreto, portanto, deverá ser avaliado o acréscimo de utilidade ou valor trazido á coisa neste entendimento, expõe Venosa⁸:

As conseqüências da classificação em uma das três categorias são grandes, pois o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis podendo levantar as voluptuárias, se não lhe forem pagas e permitir a coisa, sem que haja prejuízo.

Todavia, as benfeitorias incorporam a coisa principal, de tal forma que se torna extremamente difícil, ás vezes, até impossível, separá-las, e assim, as que poderiam ser apartadas, se feitas, causam detrimento ao objeto principal, sendo raras as que suportam ser levantadas sem a perda do próprio valor e do valor principal.

Destarte, será as situações concretas que permitirão classificar as benfeitorias na categoria a qual corresponde e também diferenciá-las das pertenças, e as conseqüências dessa classificação surgem quando da restituição da coisa⁹.

3.1 BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

Salienta-se que, como já visto no tópico anterior, o Código Civil, em seu artigo 96,§3º, bem como a doutrina, conceitua as benfeitorias necessárias como sendo aquelas que têm por fim conservar o bem ou evitar sua deteriorização.

⁸VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Parte Geral**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007. v.1. p. 305.

Neste liame, Santos¹⁰, citando Pacfici-Mazzoni:

A palavra conservação tem dois significados idênticos na substancia, porém diversos na extensão, pondera com sabedoria o grande MAZZONI. Tomada no sentido lato, as despesas de conservação compreendem todas as obras, qualquer trabalho que tenha por escopo manter a coisa no estado em que foi formada; e sob este aspecto não se pode fazer distinção entre as reparações ordinárias ou extraordinárias, entre o levantamento de uma parede mestra e a sua reconstrução, entre a colocação de novo de duas ou três telhas e o renovamento de uma parte ponderável do telhado; principalmente, pois, se descuidada a reparação ordinária, surge à necessidade da extraordinária. Tomada no sentido restrito, compreende somente aquelas obras, aquele trabalho sem o qual a coisa correria risco de ruína, vale dizer justamente as reparações extraordinárias. No primeiro sentido, as despesas conservam o uso e o gozo da coisa, fazendo com que ela não se deteriore, no segundo, as despesas fazem que a coisa não pereça.

Há porém doutrinadores que defendem não só os reparos realizados, mas também os débitos pagos. Neste escopo, Gomes¹¹, pontualmente conclui:

Não se consideram benfeitorias necessárias tão-somente os melhoramentos materiais destinados a conservação do bem. Nesta classe, incluem-se também as despesas efetuadas para a satisfação dos débitos inerentes à coisa possuída como as provenientes de impostos, ou taxas que incidem na coisa, bem como as despesas de demarcação do prédio ou resultantes do fato da vizinhança. Enfim compreende-se como objeto de ressarcimento tudo quanto foi gasto pelo possuidor, que o seria, necessariamente pelo proprietário se aquele não houvesse antecipado no pagamento.

Portanto, pode-se qualificar de necessária uma benfeitoria sob um duplo ponto de vista, sendo quando esta se destina à conservação da coisa, e quando visa a permitir sua normal exploração. Em relação ao primeiro ponto seriam as despesas que o possuidor realiza para conservação da coisa para impedir o perecimento e deterioração ou para conservá-la juridicamente, no caso de impedir o perecimento e deterioração seriam despesas; á em relação a conservar o bem juridicamente seriam as efetuadas no sentido de proteger legalmente o bem, é o caso de um cancelamento de uma hipoteca, a liberação de qualquer ônus real, entre outros. (GONÇALVES, 2008)

⁹VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 7.ed. São Paulo: Atlas, 2007. v. 5. p. 94.

¹⁰SANTOS, João Manuel de Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretado**: Parte Geral (art. 43-113) 13.ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988. v. 2. p. 91

3.1.2 BENFEITORIAS ÚTEIS

Insta pontuar que, entende-se por útil algo que traz proveito, vantagem, de que se resulta proveito.

Portanto, a doutrina unanime e o Código Civil conceituam as benfeitorias úteis como sendo aquelas que, não sendo necessárias á conservação da coisa, aumentam ou facilitam seu uso.

Assim, as benfeitorias úteis seriam aquelas apreendidas com escopo de facilitar ou melhorar a utilização e o uso da coisa¹², feitas para acrescer a utiidade ou aumentar o rendimento e o proveito¹³, as que fazem para o fim da coisa se tornar melhor ou mais produtiva¹⁴ sem toná-la indispensável ou imprescindível ¹⁵.

3.1.3 BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS

Entende-se por voluptuárias aquelas que tornam mais agradável o uso da coisa sem que lhe aumente o uso habitual ainda que sejam de elevado valor.

Necessário se faz o entendimento de Santos:

Apresentam um caráter meramente pessoal, no sentido de visarem exclusivamente à comodidade ou à satisfação da pessoa que as fez, não aproveitando a terceiros diretamente, por isso que, se houve aumento de valor da coisa, tal aumento de valor só deve ser encarado em relação ao autor da benfeitoria e nunca a outros que venham possuir a coisa, por isso que as benfeitorias voluptuárias são feitas sem utilidade econômica.

Ou seja, são aquelas de mero deleite ou recreio, que aumento o uso habitual da coisa; são para maior conforto e apreciação e não lhe fornecem maior utilidade nem eficácia em sua conservação.

O conceito dado pela doutrina em relação às benfeitorias voluptuárias é claramente sucinto, haja vista o próprio Código Civil de 2002 deixar explicito no §1º de seu art. 96 a definição de benfeitorias voluptuárias, que preceitua:

¹¹GOMES, Orlando. **Direitos Reais**.19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p. 85.

¹²GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de Direito Civil: Parte Geral/** Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho. 9.ed. ver. atual. e ampli. São Paulo: Saraiva.2007. v.11 p.272.

¹³RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de direito civil**. 6.ed. Campinas: Bookseler, 1999. v.2. p.425.

¹⁴SANTOS, João Manuel de Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretado: Parte Geral** (art. 43-113) 13.ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988. v. 2. p. 89

¹⁵WALD, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 11.ed. rev. aum. e atual. Com a colaboração dos professores AZEVEDO, Álvaro Villaça e FRADERA, Verá. São Paulo: Saraiva. 2002.

“São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável, ou seja, de elevado valor.”

4 DA ANÁLISE DAS POSSIBILIDADES DE INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Haja vista a benfeitoria ser um acessório da coisa principal, e mesmo o Código Civil de 2002, não ter repetido o preceito do art. 59 do Código Civil de 1916, segundo o qual dizia que “salvo disposição especial em contrário, a coisa acessória segue a principal”¹⁶, entende-se que em se tratando de benfeitorias, pela lógica do ordenamento jurídico e a natureza do acessório, este seguiria a sorte do principal, ainda que não haja regra expressa nesse sentido¹⁷.

Neste mesmo escopo ensina Gomes¹⁸:

Nestas condições, o direito do possuidor aos melhoramentos introduzidos na coisa muda qualitativamente de conteúdo, quando obrigado a restituí-la. Converte-se, necessariamente, em direito ao valor da benfeitoria. Não podendo conservar a coisa acessória, quando absorvida pela principal, o possuidor fará jus ao equivalente em dinheiro.

Portanto, será efeito da posse o direito de indenização do valor das benfeitorias realizadas pelo possuidor da coisa principal, conforme disposto no atual Código Civil em seu artigo 1219, sendo um atributo que é da posse de boa-fé, senão vejamos:

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

Necessário se faz também a conceituação de posse de boa-fé, devido a objetividade do Código Civil, em seu artigo 1.219, ao dizer que "o possuidor de boa-fé tem direito à indenização"; portanto, o atual Código Civil, preceitua em seu artigo 1201: “Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”.

Deste modo, a boa-fé em tema de posse será analisada não só como um princípio ou regra de conduta a ser seguida, mas também considerando os efeitos jurídicos emergentes de sua presença nas situações fáticas.

¹⁶RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Parte Geral**. 28.ed. atual. vol. I São Paulo: Saraiva, 2003.

¹⁷GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de Direito Civil: Parte Geral**/ Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho. 9.ed. ver. atual. e ampli. São Paulo: Saraiva.2007. v.1 p.269

¹⁸GOMES, Orlando. **Direitos Reais**.19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p.83.

Sobre essa análise, explana Gonçalves¹⁹, citando Caio Mario da Silva Pereira:

No âmbito do direito das coisas, a posse de boa-fé, aliada a outros relevantes elementos, segundo expressiva síntese de Caio Mario da Silva Pereira, cria o domínio, premiando a consciência e abençoando o trabalho: confere ao possuidor, não proprietário, os frutos provenientes da coisa possuída; exime-o de indenizar pela perda ou deterioração do bem em sua posse; regulamenta a hipótese de quem com material próprio, edifica ou planta em terreno alheio; e, ainda, outorga direito de ressarcimento ao possuidor pelos melhoramentos realizados.

Portanto, sendo o possuidor de boa-fé, gozará do direito da indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, podendo levantar as voluptuárias sem prejuízo da integridade da coisa principal, e caso o proprietário da coisa não preferir ficar com elas, será indenizado seu valor; evitando o enriquecimento se causa do proprietário, pelas benfeitorias até então realizadas.

Ainda sobre as benfeitorias voluptuárias, dispõe a Lei 8.245/91- Lei do Inquilinato-, em seu artigo 36: “art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel”.

Neste liame, analisa Monteiro²⁰:

O possuidor de boa-fé, privado da coisa em benefício do reivindicante, ou do evictor, tem o direito de ressarcir-se do valor das benfeitorias necessárias e úteis; no tocante às voluptuárias, se não reembolsado do respectivo valor, assiste-lhe, exclusivamente, o direito de levantá-las, desde que não danifiquem a coisa.

Relacionado às benfeitorias voluptuárias, o Código Civil dispõe que o possuidor de boa-fé poderá levantá-las, praticando assim o jus tollendi, já o possuidor de má-fé, não poderá fazê-lo.

No tocante à indenização pelas benfeitorias voluptuárias, caso o reivindicante não queira indenizar, e se o levantamento delas trazer prejuízo à coisa principal, estas não serão indenizadas independentes da qualidade da posse, neste sentido GOMES²¹ prontifica que "as benfeitorias voluptuárias não comportam qualquer indenização, seja posse de boa-fé, ou não seja".

²¹GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 5 p.74.

Em contrapartida, o Código Civil também prescreve as devidas consequências jurídicas ao possuidor de má-fé, em seu artigo 1220, vejamos: “Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias”.

A má-fé, assim dita, seria no caso em que o possuidor, agiu com a consciência de que estava praticando ato ilícito²², não tendo a autorização devida do proprietário para que realizasse a benfeitoria.

Em seu art. 1221 o atual Código Civil preceitua “art. 1.221. As benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem”.

No que se refere a compensação elencada no artigo *in verbis*, está pressupõe a existência de duas obrigações recíprocas e confrontantes a serem sobrepesadas, para que seja computada apenas a diferença em favor do devedor da maior obrigação, por exemplo, no caso do devedor de boa-fé, assim como este temo direito a ser indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis, em contrapartida, este responde pelas deteriorações a que der causa, conforme art. 1217 do mesmo diploma legal, e por ser o reivindicante obrigado a indenizar, evitar-se-ia assim demandas de operações inúteis, debitando-se somente um dos dois pela diferença de créditos.²³

Em relação ao possuidor de má-fé o Código Civil impõem mais obstáculos, senão vejamos “art. 1.222. O reivindicante, obrigado a indenizar as benfeitorias ao possuidor de má-fé, tem o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo; ao possuidor de boa-fé indenizará pelo valor atual”.

Ainda seguindo este raciocínio Diniz²⁴, citando Santos, leciona:

Para Carvalho Santos, seria mais justa a indenização pelo valor atual. Mas o critério legal deveria ser seguido, logo o devedor da indenização terá a opção de pagar as benfeitorias feitas pelo possuidor de má-fé pelo seu valor atual ou

²⁰MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 38 ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v.3.p.63

²¹GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005. p.84

²²GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 5. p.195.

²³GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 5. p.196.

²⁴DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito Civil Brasileiro: Direito Das Coisas**. 20.ed. ver. Atual. São Paulo: Saraiva, 2004. v.4. p.98.

pelo seu custo. A pericia, seja qual for a preferência do reivindicante, fixará o quantum a ser pago, exceto se houver entre as partes algum acordo nesse sentido, que poderá incluir até mesmo a compensação que se refere o art. 1221 do Código Civil. O reivindicante que tiver de pagar indenização de benfeitorias ao possuidor de boa-fé o fará pelo seu valor atual (CC, Art. 1222, segunda parte), ou seja, pela expressão econômica que aquelas benfeitorias por ocasião do pagamento. Logo, ao possuidor de boa-fé fará jus ao valor atual e não apenas no que despendeu a fazê-las.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente monografia teve por objetivo o estudo a análise sobre a possibilidade de indenização por benfeitorias voluptuárias no âmbito dos contratos de aluguel.

O direito a indenização por benfeitoria em imóvel urbano encontra-se inserido nos contratos, que por sua natureza são guiados por princípios e requisitos a serem preenchidos para sua validade e eficácia, com intuito de alcançar harmonia e justiça nas relações locatícias, por conseguinte, beneficiar as partes e a sociedade.

Pelo transcorrer do trabalho notou-se que as benfeitorias são efeitos resultantes da relação de posse, feitos na coisa existente para conservação, melhoramento ou embelezamento, e geralmente existe uma relação jurídica entre a coisa e o benfeitor, agindo como dono da coisa, que de forma onerosa modifica o bem principal, esta modificação, dependendo do seu escopo, torna a benfeitoria útil, necessária ou voluptuária, e essa classificação dá o direito de indenização das úteis e necessárias.

Salienta-se a importância e significado do instituto das benfeitorias, tanto sua ocorrência comum, pelo interesse que desperta, e relevância para as relações jurídicas, acarretando em discussões quanto a sua aplicação, tendo por maioria um caráter ressarcitório.

No tocante às benfeitorias voluptuárias, visualizou-se que não há a obrigação do locatário indenizar o locador em relação às benfeitorias voluptuárias, independente do valor desta assim, o locatário terá o direito de levantá-las se estiver de boa-fé, desde que não cause danos à coisa principal. Nos casos em que o possuidor aja de má-fé, perderá o direito.

Resta concluir que é de maior importância ao locatário examinar com precisão o volume e o investimento em benfeitorias voluptuárias, sabendo que, de antemão, não terá qualquer ressarcimento ou indenização sobre elas, ao fim da locação. A única possibilidade que lhe cabe analisar, em especial, é sobre a retirada desses melhoramentos e concluir, então, se é ou não o caso de proceder a sua implantação.

REFERÊNCIAS

BEVILAQUA, Clóvis. **Teoria Geral do Direito Civil**. Ed.rev.e atual. Rio de Janeiro: Editora Rio, F. Alves, 1975.

BRASÍL. Código Civil: **Lei n 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**, 181 da Independência e 114 da República. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm> Acesso em: 02 abr. 2022.

BRASÍL. **Lei do Inquilinato**: Lei n 8.245, de 18 de Outubro de 1991, 170º da Independência e 103º da República. Disponível em: <http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei_8.245-1991?OpenDocument>. Acesso em: 02 abr. 2022.

BRASÍL. **Contratos-Conceptos Gerais**. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/>>. Acesso em: 02 maio 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito Civil Brasileiro. Direito das coisas**. v.4. 20. ed.ver. Atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. **Curso de direito Civil Brasileiro**. Teoria Geral do direito Civil. v.4, 26. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2004.

FUTIDA, Honório. **O que é benfeitoria? Benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias**. Disponível em: <<https://www.afixcode.com.br/blog/o-que-e-benfeitoria-necessarias-uteis-voluptuarias/>>. Acesso em: 15 maio 2022

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de Direito Civil. Parte Geral** / Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho. 9.ed. ver. atual. e ampli. v.1. São Paulo: Saraiva. 2007.

GOMES, Orlando. **DIREITOS REAIS**. 19.ed. Rio de Janeiro, 2005.

_____. **DIREITOS REAIS**. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto, **Direito civil brasileiro**. Contratos e atos unilaterais. v.3, 14.ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

_____. **DIREITO CIVIL BRASILEIRO**: Direito das coisas. v.5, 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

HARADA, Felicia. **Locação e benfeitorias**. Disponível em: <<https://haradaadvogados.com.br/locacaobenfeitorias/:~:text=Lei%20de%20Inquilinato%3A%E2%80%9CArt.,a%20constru%C3%A7%C3%A3o%20de%20uma%20piscinacom.br/artigos/229764604/classificacao-dos-contratos-de-direito-civil>>. Acesso 03 maio 2022.

IURI. **Conceito**. Disponível em: <<https://direito.legal/direito-privado/conceito-de-contratos/>> Acesso 02 maio 2022.

LENZA, Pedro. **DIREITO CIVIL 1 ESQUEMATIZADO**: Parte Geral, Obrigações e Contratos. São Paulo: Ed. Saraiva, 2011.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil**: Obrigações. v. 28. ed. rev. atual.e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. v.5. 28. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

_____. **Direito Civil**: Parte Geral. v.1. 28. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de direito Civil**. 6.ed. Campinas: Bookseler, 1999. v.1.

SANTOS, João Manuel de Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretado**: parte geral. v. 2.13. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988.

TARTUCE, Flávio. Direito civil. **Direito das obrigações e responsabilidade civil**. v 2: 11. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2016.

Uliana, Maria Paula. Direito Civil. **Contratos, Princípios contratuais**: dos princípios tradicionais aos modernos. Disponível em: <<https://mlu25.jusbrasil.com.br/artigos/450052172/direito-civil-contratos-principios-contratuais-dos-principios-tradicionais-aos-modernosresumos/exibir/191/Contratos-Conceitos-gerais>>. Acesso em: 02 maio 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: contratos. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

_____. **Direito Civil**: Parte Geral. v.1. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

WALD, Arnoldo. **Direito das Coisas**. 11.ed. rev. aum. e atual. São Paulo: Saraiva. 2002.