
BENFEITORIAS REALIZADAS PELO LOCATÁRIO**RESUMO**

- Como explicitado no relatório, o presente recurso tem duplo enfoque: renega-se a inclusão no cálculo do novo aluguel a ser fixado em sede de ação renovatória do valor referente às benfeitorias realizadas pelo locatário ... - O Tribunal "a quo" respondeu afirmativamente diante do primeiro questionamento e o recorrente apresentou julgado adotando posição discrepante em relação ao tema, restando caracterizada a divergência jurisprudencial alegada, nos termos exigidos pelo art. 255 e parágrafos do Regimento Interno desta Corte. - Todavia, o entendimento defendido pelo recorrente não merece prevalecer, sendo inatacáveis os argumentos utilizados no julgado impugnado, no que se refere à discussão acerca da inclusão do valor das benfeitorias realizadas pelo locatário no cálculo do aluguel renovado. - Com efeito, o "quantum" devido a título de locativo deve corresponder necessariamente ao valor patrimonial do imóvel e, se as benfeitorias nele realizadas, ainda que por conta do locatário, acresceram esse valor, não há como desconsiderá-las para efeito de precisar o cálculo do aluguel a ser renovado, de vez que já se incorporaram ao domínio do locador, proprietário do bem. - Ora, se o novo aluguel deve refletir o valor do imóvel locado, há de nele incluir-se o acréscimo decorrente das benfeitorias, mesmo as realizadas pelo locatário, pois estas integram-se ao bem. Ora, o locatário, ao realizar benfeitorias no imóvel, mesmo as voluptuárias, tem plena consciência de que o imóvel onde elas serão inseridas não lhe pertence e que, portanto, os acréscimos de toda ordem, inclusive da esfera patrimonial, som ente poderão beneficiar o dono do prédio. - A cobrança do locativo, na linha desse entendimento, deve corresponder ao efetivo valor do imóvel, estando aí calculadas também as benfeitorias. Ac. de 02-12-1996 Revista dos Tribunais - Novembro de 1997 EMFOR 193/745590

EMENTA

Em sede de ação renovatória de locação comercial, o novo aluguel deve refletir o valor patrimonial do imóvel locado, inclusive decorrente de benfeitorias nele realizadas pelo locatário, pois estas incorporam-se ao domínio do locador, proprietário do bem.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais