

## BENFEITORIAS

- Benfeitorias são obras executadas no imóvel com a intenção de conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo. Existem várias espécies de benfeitorias e cada uma produz um efeito jurídico diverso. As benfeitorias podem ser Necessárias, Úteis ou Voluptuárias.



64

## BENFEITORIAS NECESSÁRIAS

- São aquelas que se destinam a conservação do imóvel ou que evitem que ele se deteriore. Os reparos de um telhado, infiltração ou a substituição dos sistemas elétricos e hidráulicos danificados serão benfeitorias necessárias, vez que conservam o imóvel e evitam sua deterioração.



65

## BENFEITORIAS ÚTEIS

- São obras que aumentam ou facilitam o uso do imóvel. A construção de uma garagem, a instalação de grades protetoras nas janelas, ou o fechamento de uma varanda são benfeitorias úteis, porque tornam o imóvel mais confortável, seguro ou ampliam sua utilidade.



66

## BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS

- São as obras que não aumentam ou facilitam o uso do imóvel, mas podem torná-lo mais bonito ou mais agradável. São as obras de jardinagem, de decoração ou alterações meramente estéticas.



67

## BENFEITORIAS

- A Lei trata essas benfeitorias de maneiras diferentes. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, são indenizáveis e dão direito ao Locatário de reter o imóvel até o recebimento dos gastos comprovados, mesmo quando houver pedido de retomada pelo Locador, salvo se do contrato constar renúncia do Locatário quanto às mesmas.

## BENFEITORIAS

- Mas, ainda que conste do contrato que as benfeitorias só poderão ser executadas com autorização prévia e formal do Locador, no caso de benfeitorias necessárias, deve o Locatário notificar o Locador para realizá-las; se este não o fizer, e as danificações do imóvel puderem comprometer o uso normal do mesmo, terá o Locatário o direito de executá-las, mediante três orçamentos, notas fiscais e recibos respectivos, para, em seguida, postular pela via judicial a compensação do valor gasto quando do pagamento das mensalidades de aluguéis.

## **BENFEITORIAS ÚTEIS**

- Quando se tratar de benfeitorias úteis, estas só serão indenizáveis se houver prévia autorização do Locador para que o Locatário possa executá-las. Nesse caso, sendo autorizadas, também darão ao Locatário o direito de reter o imóvel até o recebimento dos valores comprovadamente despendidos.

## **BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS**

- Já as benfeitorias voluptuárias não geram direito ao Locatário de reter o imóvel.
- Quando executadas, deve ser levado em conta que o custo do investimento não será recuperado. É que a Lei entende que as benfeitorias voluptuárias nem sempre trazem um efetivo benefício para o Locador, que pode ter outro conceito de beleza e estética.

## BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS

- Contudo, estas poderão ser retiradas, desde que para tanto não sobrevenha qualquer tipo de prejuízo para o imóvel.

## ÁREA DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO



- Condomínio edilício é uma única construção com diversas unidades autônomas pertencentes a diversos proprietários. **Ex.:** Edifício com diversos apartamentos.

## **QUAL É A ÁREA REAL DE UM APARTAMENTO?**

- Esta questão é motivo de discussões acaloradas, tendo levado até mesmo a disputas judiciais, especialmente quando se trata de imóveis de alto padrão, uma vez que as camadas mais baixas preocupam-se simplesmente com a casa própria, a classe média volta-se para o número de aposentos, enquanto o topo da pirâmide social prioriza o espaço, valorizando a área da unidade habitacional.

## **QUAL É A ÁREA REAL DE UM APARTAMENTO?**

- Na verdade não existe uma área real, mas diversos conceitos de área, antes porém, torna-se importante destacar os elementos onde iremos buscar resposta à indagação. Primeiramente, no Memorial de Incorporação, um documento público e obrigatório, nas construções em condomínio, que fica registrado em cartório, e contém todos os elementos referentes ao edifício e seus componentes.

### **QUAL É A ÁREA REAL DE UM APARTAMENTO?**

- Inserido neste documento, encontram-se tabelas numéricas padronizadas referenciadas na Norma Brasileira NBR-12.721, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, onde são detalhados todos os quantitativos da edificação, especialmente suas áreas, devidamente individualizadas pelas diversas tipologias.

### **QUAL É A ÁREA REAL DE UM APARTAMENTO?**

- Usualmente é comum as pessoas utilizarem expressões como “área útil” ou “área de vassoura”, entretanto, tais definições inexistem na citada norma para incorporações. Quando emitem estes conceitos estão na verdade se referindo à denominada “área privativa”.

## QUAL É A ÁREA REAL DE UM APARTAMENTO?

- Esta é a área onde o proprietário detém a integridade do seu domínio, constituída pela superfície limitada pela linha que contorna as paredes das dependências de seu uso privativo e exclusivo, sejam elas cobertas ou descobertas.

## QUAL É A ÁREA REAL DE UM APARTAMENTO?

- Além desta, devem ser consideradas ainda as “áreas comuns”, como aquelas que podem ser utilizadas em conjunto por todos os proprietários das unidades autônomas, sendo franqueado seu acesso de forma comunitária, tais como área de lazer e corredores de circulação.





## QUAL É A ÁREA REAL DE UM APARTAMENTO?

- Independente da destinação da área existe um conceito muito importante, que é da “área equivalente”, que toma por base o custo de construção de determinados locais, como, por exemplo, a área de uma varanda, cujo custo pode equivaler a metade do custo do apartamento.



80

## QUAL É A ÁREA REAL DE UM APARTAMENTO?

- Este conceito é muito importante, pois em função destas pontuações é que são calculadas as “frações ideais” da edificação, denominadas pela norma como “coeficiente de proporcionalidade” e a “área total da construção”, que corresponde ao rateio das despesas de construção, uma vez que o pagamento da obra impõe gastos não só com a unidade autônoma, mas também com as partes comuns.

81

### QUAL É A ÁREA REAL DE UM APARTAMENTO?

- Além destes, outros aspectos mais técnicos poderiam ser abordados, ficando aqui ainda registrado o conceito de “área do pavimento”, que ganha importância quando se tratam de prédios de elevado padrão, com uma unidade por andar, passando o hall a ser de fato uso exclusivo deste condômino, embora legalmente ainda constitua uma área comum.