Divergência Jurisprudencial no STJ[1]

Benfeitorias, Acessões e a Cláusula de Renúncia à Indenização na Locação

1. Introdução dogmática e revisão conceitual dos bens acessórios

Para compreender a controvérsia jurisprudencial instaurada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entre a Terceira e a Quarta Turmas, faz-se necessária uma revisão verticalizada dos institutos civis aplicáveis. No âmbito da Teoria Geral do Direito Civil, ao tratarmos dos bens reciprocamente considerados, encontramos a categoria dos bens acessórios, a qual engloba os frutos, produtos, benfeitorias, acessões e pertenças.

Essa temática não se restringe à Parte Geral do Código Civil; projeta reflexos práticos substanciais no Direito dos Contratos – mormente nas relações locatícias e no comodato – e nos Direitos Reais, haja vista que as acessões configuram modalidade de aquisição originária da propriedade imobiliária.

As benfeitorias consubstanciam-se em despesas ou obras realizadas em um bem móvel ou imóvel já existente com a finalidade de conservá-lo, aumentar ou facilitar a sua utilidade, ou simplesmente aformoseá-lo. O art. 96 do Código Civil consagra a tripartição clássica:

- **Benfeitorias necessárias:** aquelas voltadas à conservação do bem ou à prevenção de sua deterioração;
- **Benfeitorias úteis:** aquelas que aumentam ou facilitam o uso da coisa, atribuindo-lhe nova utilidade ou comodidade;
- **Benfeitorias voluptuárias:** aquelas de mero deleite, recreio ou embelezamento, que não aumentam a utilidade substancial do bem.

---

2. Efeitos da posse, regime indenizatório e direito de retenção

O tratamento dispensado às benfeitorias comunica-se organicamente com os efeitos da posse:

- **Possuidor de boa-fé (art. 1.219 do Código Civil):** assiste-lhe o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, bem como o direito de retenção do bem principal enquanto não satisfeito o crédito indenizatório. Em relação às voluptuárias, assiste-lhe o direito ao levantamento (*jus tollendi*), desde que a remoção não cause detrimento à coisa principal e o proprietário não prefira ressarci-las.
- **Possuidor de má-fé (art. 1.220 do Código Civil):** a fim de vedar o enriquecimento sem causa do titular da coisa, assegura-se ao possuidor de má-fé (a exemplo de quem invade imóvel alheio ou do locatário inadimplente que se recusa a restituir o bem) apenas o ressarcimento das benfeitorias

[1] Aula originalmente gravada para o Curso de Atualização Jurisprudencial em Direito Civil.

necessárias, inexistindo, contudo, direito de retenção ou compensação/levantamento das benfeitorias úteis e voluptuárias.

No regime específico do Direito Locatício, a Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locações) estabelece em seus artigos 35 e 36 diretrizes análogas: as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que expressamente autorizadas, são indenizáveis e conferem direito de retenção. Frise-se que, caso as benfeitorias úteis não sejam autorizadas, a conduta do locatário é equiparada à má-fé no que tange à sua implementação.

---

3. Validade da cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias

O Superior Tribunal de Justiça pacificou a matéria por meio do enunciado da **Súmula 335 do STJ**, a qual dispõe:

"Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."

Como se justifica a higidez dessa cláusula se a lei assegura a indenização inclusive ao possuidor de má-fé? Justifica-se porque os dispositivos que disciplinam a matéria ostentam natureza de normas estritamente dispositivas (supletivas), passíveis de derrogação pela autonomia privada dos contraentes em contratos paritários. Se duas partes discutem minuciosamente as cláusulas e estabelecem a renúncia à indenização por qualquer benfeitoria, o locatário não poderá pleitear ressarcimento por reformas conservativas ou adaptativas ao final do vínculo.

A ressalva fundamental: Contratos de Adesão (art. 424 do Código Civil):

A eficácia da Súmula 335 do STJ encontra limite intransponível nos contratos de adesão (como aqueles pactuados via imobiliárias tradicionais com minutas pré-redigidas ou plataformas digitais, *e.g.*, QuintoAndar). Nessas avenças, incide a regra de ordem pública do art. 424 do Código Civil:

"Nos contratos de adesão, são nulas de pleno direito as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio."

Trata-se de nulidade absoluta cominada expressamente pelo ordenamento jurídico para tutelar a parte vulnerável.

---

4. A distinção ontológica entre benfeitorias e acessões

A distinção teórica entre os institutos é o ponto fulcral da controvérsia pretoriana:

- **Benfeitoria:** é uma melhoria, transformação ou conservação introduzida em uma coisa preexistente.
- **Acessão:** consubstancia-se na união, acréscimo ou incorporação física de uma coisa a outra. Subdivide-se em:
    - *Naturais (art. 1.248, I a IV, do Código Civil):* decorrem de fenômenos da natureza (aluvião, avulsão, formação de ilhas, abandono de álveo);
    - *Artificiais ou Industriais (art. 1.248, V, do Código Civil):* resultam do trabalho humano, representadas pelas plantações e construções.

Exemplo ilustrativo:

Suponha-se que Marcos seja proprietário de um terreno e nele edifique uma casa térrea dotada de uma garagem aberta (com pilares e telhas simples). Posteriormente, Marcos aluga o imóvel a Pedro:

1. Se Pedro obtém autorização de Marcos e erige um cômodo contíguo lateral ("puxadinho"), há uma **acessão artificial horizontal**, pois se agregou corpo novo ao terreno.
2. Se Pedro constrói um segundo pavimento na residência, há uma **acessão artificial vertical**.
3. Se Pedro fecha a garagem preexistente com alvenaria para transformá-la em um novo cômodo interno, não há acréscimo de coisa nova, mas simples alteração/destinação funcional de estrutura já existente: trata-se de **benfeitoria útil**.

Quanto à disciplina jurídica:

- A benfeitoria útil autorizada submete-se ao art. 1.219 do Código Civil e aos arts. 35 e 36 da Lei nº 8.245/1991 (indenização + retenção).
- A acessão rege-se pelo **art. 1.255 do Código Civil**: quem planta ou constrói de boa-fé em terreno alheio perde a construção em favor do proprietário do solo, mas adquire o direito à justa indenização.
- Quanto ao direito de retenção pelas acessões, diante do silêncio do art. 1.255, aplica-se a analogia integrativa autorizada pelo **Enunciado 81 da I Jornada de Direito Civil do CJF**: o direito de retenção do art. 1.219 do Código Civil estende-se às acessões erigidas de boa-fé.

---

5. A divergência jurisprudencial no STJ sobre a cláusula de renúncia

A celeuma instala-se quando o contrato de locação contém cláusula de renúncia estrita e expressa à indenização por **benfeitorias**, mas o locatário, de boa-fé, edifica **acessões** no imóvel locado. Indaga-se: a renúncia às benfeitorias estende-se tacitamente às acessões?

A) Posicionamento da Terceira Turma: Interpretação Restritiva (REsp 1.931.087/SP)

No julgamento do REsp 1.931.087/SP (caso em que um imóvel fora locado para a construção integral de um edifício destinado a uma academia de ginástica, negócio posteriormente frustrado por entraves administrativos perante o Poder Público municipal), a Terceira Turma assentou:

1. **Inviabilidade da extensão analógica:** a cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias não pode alcançar as acessões industriais.
2. **Fundamentação na Parte Geral (art. 114 do Código Civil):** prescreve o dispositivo que a renúncia e os negócios jurídicos benéficos devem ser interpretados **restritivamente**. Sendo o direito à indenização a regra geral (tanto no art. 1.219 quanto no art. 1.255), a renúncia a um direito material configura exceção estrita, inadmitindo-se qualquer exegese ampliativa para abranger instituto ontologicamente diverso (a acessão, que é modo originário de aquisição de propriedade e envolve valores vultosos).

B) Posicionamento da Quarta Turma: Interpretação pelos Usos e Costumes (Informativo nº 898 - Agosto de 2026)

Em sentido oposto, a Quarta Turma do STJ, ao julgar caso de locação comercial sobre terreno desprovido de edificações prévias (onde o locatário realizou terraplanagem, instalou campo de futebol society e erigiu vestiários/alojamentos), estabeleceu:

1. **Sentido amplo do art. 35 da Lei de Locações:** o legislador teria empregado o vocábulo "benfeitorias" em sentido genérico e atécnico, albergando toda e qualquer intervenção ou obra realizada no imóvel locado.
2. **Aplicação do art. 113 do Código Civil:** os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé objetiva e os usos e costumes do mercado imobiliário local. Pela praxe, presume-se que a cláusula de renúncia foi convencionada pelas partes com o escopo de abranger integralmente as alterações materiais promovidas pelo locatário no imóvel desimpedido.

Crítica doutrinária ao entendimento da Quarta Turma:

Sob a ótica da hermenêutica clássica (socorrendo-se do magistério de Carlos Maximiliano), a Quarta Turma incorreu em equívoco de subsunção de normas interpretativas. O art. 113 consubstancia regra geral de interpretação contratual, ao passo que o art. 114 ostenta a condição de norma de sobredireito especial, que proíbe expressamente a ampliação hermenêutica sobre atos de renúncia de direitos.

6. Orientação prática e aplicação em concursos públicos

É forçoso destacar que **não houve alteração formal de jurisprudência** (*overruling*), tampouco prevalência cronológica, visto que a divergência existe entre órgãos fracionários de mesma hierarquia (Terceira versus Quarta Turma). A unificação caberá à Segunda Seção do STJ, caso a matéria seja afetada a embargos de divergência.

Diretrizes de atuação técnico-jurídica:

- **Provas discursivas/magistratura:** cumpre ao candidato demonstrar domínio de ambas as correntes, fundamentando a tese restritiva no art. 114 do CC/REsp 1.931.087 e a tese extensiva no art. 113 do CC c/c art. 35 da Lei nº 8.245/1991 (Informativo nº 898).
- **Defensoria Pública / Advocacia do Locatário:** deve-se sustentar com rigor a tese da Terceira Turma (art. 114 do CC – renúncia é restritiva e não abarca acessão).
- **Advocacia do Locador / Procuradorias (quando o ente for locador):** adota-se a diretriz da Quarta Turma (usos e costumes do mercado, art. 113 do CC).

Análise de Questão Prática (Banca FGV - TJ/PE - Setembro de 2026):

Determinada sociedade empresária locou imóvel de Gilson via contrato paritário com expressa cláusula de renúncia a indenização por eventuais benfeitorias. Autorizada pelo proprietário, a sociedade erigiu um edifício no terreno. Encerrada a locação, requereu o ressarcimento da construção.

- **Resolução Dogmática:**
    1. A construção do edifício trata-se tecnicamente de uma **acessão** (e não de benfeitoria), descartando-se alternativas que confundem os institutos.
    2. A proposição correta consagra que: trata-se de **acessão, não estando sujeita à cláusula de renúncia de benfeitorias, razão pela qual o proprietário deve indenizá-la** (tese encampada pela Terceira Turma e estrita aplicação do art. 114 do Código Civil).
    3. A alternativa concorrente erra tecnicamente ao afirmar que a "cláusula de renúncia deve ser interpretada extensivamente", premissa expressamente vedada pela teoria geral do direito civil e nem sequer formalizada nesses termos pela Quarta Turma.

O Bem de Família e a Proteção ao Patrimônio Mínimo

O instituto do bem de família possui profunda conexão com o Direito Civil e o Direito Processual Civil, consubstanciando-se como uma das formas basilares de proteção ao patrimônio mínimo.

O que é o bem de família? Trata-se, em seu conceito mais tradicional, do imóvel utilizado como residência da entidade familiar. A sua tutela jurídica recai sobre o único imóvel residencial utilizado pela entidade familiar, no que tange ao bem de família legal, disciplinado pela Lei nº 8.009/1990; ou sobre o imóvel eleito por meio da constituição do bem de família convencional, regulado a partir do artigo 1.711 e seguintes do Código Civil.

A proteção conferida ao bem de família reflete a expressão da teoria do patrimônio mínimo, segundo a qual o patrimônio não constitui um fim em si mesmo, mas um meio para a consecução da própria dignidade da pessoa humana. Reconhece-se a existência de um núcleo mínimo de bens que deve ser preservado para salvaguardar a dignidade da pessoa humana, à luz do artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal, garantindo-se não apenas a entidade familiar em si, mas, em última análise, o próprio direito social à moradia.

A Regra Geral da Impenhorabilidade Legal e a Proteção às Pessoas Solitárias

O artigo 1º da Lei nº 8.009/1990 estabelece que o único imóvel residencial do devedor, no qual ele reside com a sua família, é impenhorável. Logo, ainda que o indivíduo possua um passivo expressivo perante diversos credores, se ele é titular de apenas um único imóvel residencial e nele reside com sua família, tal bem não poderá sofrer constrição judicial.

Aplica-se essa proteção exclusivamente às famílias tradicionais? Não. O Superior Tribunal de Justiça pacificou, por meio da Súmula 364, que a proteção conferida ao bem de família estende-se aos imóveis habitados por pessoas solteiras, viúvas e divorciadas. Trata-se das denominadas pessoas solitárias que, mesmo não coabitando com familiares, gozam da mesmíssima salvaguarda jurídica.

Exceções à Impenhorabilidade do Bem de Família (Artigo 3º da Lei nº 8.009/1990)

Essa impenhorabilidade, contudo, consubstancia-se como regra geral, comportando exceções taxativas expressas no artigo 3º da Lei nº 8.009/1990.

Crédito Decorrente de Financiamento de Construção ou Aquisição (Art. 3º, II)

A primeira exceção relevante reside no artigo 3º, inciso II, dispondo que a impenhorabilidade não é oponível em face do titular de crédito decorrente de financiamento destinado à construção ou à aquisição do próprio imóvel, nos limites dos créditos e acréscimos constituídos pelo respectivo contrato. O indivíduo que contrai mútuo financeiro para edificar ou adquirir o bem não pode, posteriormente, residir nele e invocar a impenhorabilidade em face do financiador.

Nesse diapasão, o STJ fixou entendimento relevante no Informativo nº 702: a exceção à impenhorabilidade decorrente de financiamento para construção/aquisição estende-se ao novo imóvel adquirido com os recursos oriundos da venda daquele bem primitivo.

Para ilustrar a questão com o exemplo formulado pela doutrina: João contratou mútuo bancário para adquirir um apartamento, parcelado em 60 prestações, passando a residir no imóvel com sua família. O referido bem poderia ser penhorado pela dívida do mútuo. Caso João aliene esse apartamento e, com o produto da venda, adquira uma casa, o banco credor poderá, em caso de inadimplemento, executar o contrato e obter a penhora dessa nova casa com supedâneo no artigo 3º, inciso II, da Lei nº 8.009/1990.

Crédito de Pensão Alimentícia e a Salvaguarda da Meação do Cônjuge (Art. 3º, III)

Consoante o artigo 3º, inciso III, a proteção não prevalece em face de credor de pensão alimentícia, resguardados os direitos sobre o bem do coproprietário que, com o codevedor, integra união estável ou conjugal.

Essa dívida alimentar restringe-se às obrigações decorrentes de parentesco? O Superior Tribunal de Justiça firmou a orientação de que a pensão alimentícia prevista no permissivo engloba tanto as relações familiares quanto a obrigação alimentar decorrente de responsabilidade civil/indenização por ato ilícito (STJ, REsp 1.186.225).

Ademais, cumpre examinar a tutela da meação: se João, casado pelo regime da comunhão parcial, adquire com a atual esposa um único imóvel residencial, tal bem pertence proporcionalmente a ambos. Caso o filho do primeiro casamento de João execute alimentos em atraso e requeira a penhora integral do imóvel, este poderá ser alienado judicialmente resguardando-se apenas a cota-parte financeira da cônjuge? A resposta é negativa. A parte final do inciso III expressamente resguarda os direitos do coproprietário que não deu causa à obrigação alimentar pessoal do outro cônjuge, assegurando a manutenção do seu direito real de habitação/moradia no imóvel. O bem apenas responderá integralmente nas hipóteses em que ambos os cônjuges forem corresponsáveis pelo débito, a exemplo de danos causados conjuntamente por ato ilícito perpetrado pelo casal (como em uma clínica de estética irregular administrada por ambos que cause lesão grave a terceiros gerando pensão indenizatória).

Tributos do Imóvel e Despesas Condominiais (Art. 3º, IV)

O artigo 3º, inciso IV, afasta a impenhorabilidade para a cobrança de impostos prediais ou territoriais, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar. Tratando-se de obrigação *propter rem*, recai sobre o IPTU (imóvel urbano) e o ITR (imóvel rural).

O termo "contribuições devidas em função do imóvel" não se limita às espécies tributárias, albergando expressamente a cota de condomínio edilício. Desse modo, o condômino inadimplente pode ter o seu único imóvel penhorado pela dívida condominial (artigo 1.336, § 1º, do Código Civil). Por expressa determinação do artigo 1.358-A, § 1º, do Código Civil, tal regramento aplica-se igualmente ao condomínio em lotes.

Contudo, tal permissivo não se aplica ao chamado condomínio de fato. O condomínio de fato detém natureza de associação de moradores. Se o morador inadimplir a taxa de administração cobrada pela associação referente a serviços gerais (vigilância, jardinagem, transporte), tal crédito detém natureza pessoal ordinária e não autoriza a penhora do seu único imóvel residencial.

Execução de Hipoteca Oferecida em Garantia Pela Entidade Familiar (Art. 3º, V)

Conforme o artigo 3º, inciso V, a impenhorabilidade não é oponível para a execução de hipoteca sobre imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar. A vedação visa impedir o *venire contra factum proprium*.

Imóvel Adquirido como Produto de Crime ou Sentença Penal Condenatória (Art. 3º, VI)

O imóvel adquirido como produto de crime ou submetido à execução de sentença penal condenatória para fins de ressarcimento, indenização ou perdimento de bens não recebe o manto da impenhorabilidade (artigo 3º, inciso VI). O autor de delitos financeiros que aplique o produto do crime na compra de moradia não pode invocar a proteção legal para impedir a recomposição do erário.

Fiança em Contrato de Locação (Art. 3º, VII)

O artigo 3º, inciso VII, afasta a impenhorabilidade por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Importa distinguir os pactos: o contrato principal de locação é celebrado entre locador e locatário; a fiança é um contrato acessório de garantia entabulado estritamente entre o locador (credor) e o fiador. Por força do artigo 820 do Código Civil, a fiança pode inclusive ser estipulada sem o consentimento do devedor principal ou contra a sua vontade.

Se a locatária inadimplente possui um único imóvel suntuoso de alto valor, este bem poderá ser penhorado? Não, o imóvel da devedora principal permanece rigorosamente protegido pela impenhorabilidade, mesmo que de valor milionário. Em contrapartida, o único imóvel residencial do fiador poderá ser objeto de penhora judicial (Súmula 549 do STJ).

Essa constrição sobre o bem de família do fiador alcança tanto a locação residencial quanto a comercial? Sim. O Supremo Tribunal Federal pacificou a questão por meio do Tema de Repercussão Geral 1.127, fixando a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador tanto em contratos de locação residencial quanto não residencial (comercial). Todavia, ressalte-se que essa severa exceção aplica-se unicamente ao contrato de locação, não alcançando fianças prestadas em contratos bancários, mútuos ordinários ou afins.

Diretrizes Jurisprudenciais Relevantes

Interpretação Restritiva das Exceções Legais

O STJ fixou que as exceções à impenhorabilidade do bem de família devem ser interpretadas de maneira estrita, sendo vedada a exegese ampliativa:

1. **Garantia hipotecária prestada em benefício de terceiro:** A exceção do artigo 3º, inciso V, apenas opera quando a garantia hipotecária foi dada em virtude de dívida contraída em proveito da própria entidade familiar titular do imóvel. Se o imóvel residencial é dado em hipoteca para garantir dívida de terceiro (uma pessoa jurídica ou um amigo, por exemplo), a impenhorabilidade poderá ser arguida em juízo perante a execução movida pelo credor do terceiro (STJ, REsp 1.115.265/RS).
2. **Caução imobiliária em locação:** O oferecimento de único bem de família a título de caução imobiliária em contrato locativo não autoriza a penhora do imóvel, inexistindo amparo para aplicação analógica da exceção prevista para o fiador (art. 3º, VII).

Imóvel Alugado a Terceiros e Residência de Familiares

Nos termos da Súmula 486 do STJ, é impenhorável o único imóvel residencial do devedor que se encontre alugado a terceiros, desde que os frutos civis dessa locação sejam revertidos para a subsistência do próprio devedor ou para o custeio da moradia de sua entidade familiar.

De igual modo, a jurisprudência estende a proteção nas hipóteses em que o titular não reside pessoalmente no bem, mas nele habitam seus parentes próximos, como genitora ou irmãos.

Vaga de Garagem e Fracionamento do Bem de Família

De acordo com a Súmula 449 do STJ, a vaga de garagem dotada de matrícula própria no Registro Geral de Imóveis não se qualifica como bem de família, sendo plenamente penhorável. Deve o credor avaliar, na prática, eventuais restrições da convenção condominial acerca da alienação da vaga a terceiros estranhos ao condomínio.

Admite-se também a penhora de fração ideal do bem de família nas situações em que o imóvel comporta desmembramento cômodo (*pro diviso*) sem descaracterização de sua destinação essencial e preservando-se a moradia da família (a exemplo de lotes e terrenos urbanos fracionáveis segundo a legislação municipal).

Desconsideração Positiva da Personalidade Jurídica e Imóvel de Sociedade Familiar

A impenhorabilidade de bem habitado pelo sócio-devedor não resta afastada apenas pelo fato de o registro imobiliário estar em nome de sociedade empresária familiar (Informativo nº 579 do STJ).

No julgamento veiculado no Informativo nº 12 (Edição Extraordinária) do STJ, consolidou-se a figura da desconsideração positiva da personalidade jurídica, pugnada pelo próprio sócio em face da confusão patrimonial familiar. Havendo a blindagem do imóvel onde a família reside (por exemplo, residência situada no pavimento superior de prédio comercial onde funciona uma padaria familiar), poderão ser executados os demais bens pessoais do sócio até o montante correspondente ao valor de mercado do imóvel preservado, prescindindo-se dos requisitos subjetivos tradicionais do artigo 50 do Código Civil (má-fé ou desvio de finalidade).

A Impenhorabilidade Constitucional da Pequena Propriedade Rural

Não se deve confundir o regramento da Lei nº 8.009/1990 com a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, a qual possui assento no artigo 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal, e no artigo 833, inciso VIII, do Código de Processo Civil. Esse instituto visa resguardar não apenas o direito de moradia, mas precipuamente a função social da terra e o sustento familiar.

A pequena propriedade rural (definida como a área de até quatro módulos fiscais fixados pelo município) que é trabalhada pela família reveste-se de proteção jurídica autônoma.

A esse respeito, não incidem sobre a pequena propriedade rural as exceções dispostas no artigo 3º da Lei nº 8.009/1990. Assim, se o agricultor e sua entidade familiar oferecem a pequena propriedade rural familiar em garantia hipotecária para obtenção de financiamento agrícola, a instituição financeira não poderá penhorar o referido imóvel.

Segundo fixado pelo STJ no Tema dos Recursos Especiais Repetitivos nº 1.234, recai exclusivamente sobre o executado o ônus probatório de demonstrar que a pequena propriedade rural de até quatro módulos fiscais é efetivamente explorada pelo núcleo familiar para fazer jus à impenhorabilidade. Tal garantia não alcança imóveis não explorados diretamente para a subsistência ou que se encontrem cedidos/arrendados a terceiros.