Como já visto anteriormente, o *locador* tem o dever de restituir ao *locatário* eventual valor gasto na realização de benfeitorias no bem. A partir de agora, então, estudaremos as *circunstâncias* em que isto ocorre.

Classificação

- **Benfeitorias necessárias** – São *fundamentais* para a *conservação* e *manutenção* da integridade do bem.
- **Benfeitorias úteis** – *Melhoram* ou *otimizam* o *uso* ou a *função* do bem.
- **Benfeitorias voluptuárias** – Realizadas por *luxo*, *deleite*.

Realização de Benfeitorias no Contrato de Locação

- **Benfeitorias necessárias:** São realizadas pelo locatário, que possui *obrigação* de realizar os reparos urgentes necessários para a manutenção/conservação do bem.

- **Benfeitorias úteis:** *Podem* ser realizadas mediante autorização prévia.

> Nessas duas espécies de benfeitorias, quando realizadas pelo locatário, há direito de regresso perante o locador, ou seja, o primeiro pode demandar do segundo um ressarcimento pelo valor das melhorias.
>
> **Art. 35, LI:** 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.

- **Benfeitorias voluptuárias:** Não são indenizáveis, mas o locatário tem direito de retirá-las do imóvel após o fim da locação, *apenas* se isto *não causar dano* ao imóvel.

> **Art. 36, LI:** 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.