

Recurso ap. 237.360
Relator CORREA VIANNA

NÃO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE CONTRATAR SEGURO — INFRAÇÃO GRAVE - CARACTERIZAÇÃO

RESUMO

- Inconformado apela o vencido sustentando inoccorrência de infração contratual. - Adesivamente recorre a locadora pugnando pela decretação do despejo. - - Obrigou-se o locatário, pela cláusula 6 do contrato ..., a fazer o seguro do imóvel, enquanto nele permanecesse, tal avença data de 1-7-86, e pela apólice apresentada ..., constata-se que a vigência do seguro é de 20-11-90 até 20-11-91, daí, fácil concluir-se que, sendo o contrato de 5 anos, no período de 1-7-86 até 20-11-90, o prédio objeto do litígio ficou sem o devido seguro. - Convém citar, por oportuno, a lição de NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO: "dada a importância do seguro para garantia das reparações ou da reconstituição do imóvel em caso de sinistro, tem sido considerada falta contratual grave, o inexato cumprimento do contrato, a omissão do locatário em segurar o prédio. O inquilino não tem obrigação legal de fazer seguro. Contudo, quando se obriga a efetuar-lo, a omissão constitui grave infração do contrato, acarretando a carência da renovatória" ("Ação Renovatória e Revisão de Aluguel", 4ª ed., pág. 104). Prosseguem afirmando: "deixando de fazer seguro a que se obrigara, o inquilino infringe o contrato e põe em risco permanente o locador. Não é justo, pois, que se conceda a prorrogação do contrato em benefício do locatário assim negligente, dando-se continuidade ao risco já sofrido pelo locador" (p. 105). - Cite-se ainda, julgado desta Câmara, do qual participei como 3º Juiz: "A omissão do locatário, quanto ao ajuste contratual de segurar o prédio contra incêndio, configura infração grave impediente de renovação, pois sujeita o senhorio a perigo potencial de grande prejuízo caso o prédio viesse a se incendiar. Justo o receio do proprietário em concordar com a renovação em compreensível defesa de seu patrimônio" (ap. 237.360, 3ª C., Rel. Juiz CORREA VIANNA, j. 6-6-89). - Neste sentido: JTA (RT), 87/263; 103/382; JTA (Lex), 69/250; 70/205; RT 440/204; 480/146; dentre vários. Ac. de 10-08-1993 Revista dos Tribunais - Maio de 1994 - Vol. 703 - Pág. 109 EMFOR 560

EMENTA

A conduta do locatário, deixando o imóvel descoberto pelo seguro por longo período, constitui grave infração contratual, o que impede a renovação do contrato, pois sujeitou o locador a risco de grande prejuízo, caso ocorresse o sinistro.

NOTA DA REDAÇÃO

RT