

LIBERDADE PROVISÓRIA

DESPACHO INDEFERITÓRIO

Tribunal

STF

PREVISÃO NO CONTRATO COMO ENCARGO DO INQUILINO — COBRANÇA - QUANDO NÃO CONFIGURA CONTRAÇÃO

RESUMO

- Diz expressamente o art. 13 da Lei nº 4.591/64 que o prêmio de seguro da edificação se inclui entre as despesas ordinárias do condomínio. É certo que a Lei nº 6.649/79, atribui ao locatário, pelo seu art. 19, inc. V a obrigação de pagar as despesas ordinárias de condomínio e o § 1º do mesmo artigo discrimina aquelas que devem ser consideradas como despesas ordinárias de condomínio, entre elas não se incluindo o prêmio de seguro, nem mesmo o relativo ao seguro obrigatório. - Entretanto, não me parece que se possa considerar como caracterizando-se contração ter havido a inclusão, nos recibos de aluguel, do valor correspondente ao prêmio de seguro. Tal ônus se encontra expressamente previsto no art. 6º do contrato de locação, encontrando-se, deste modo; pactuado entre as partes e sem surpresa para o inquilino que assinou o contrato. É surpreendente, assim, que se procure processar os locadores, mais aumentando a surpresa quando se vê que os valores são pouco significativos, em termos econômicos. - SILVA PACHECO, em seu "Tratado das Ações de Despejo" tem que o prêmio de seguro se inclui entre as despesas de condomínios suscetíveis de serem cobradas do inquilino, podendo, assim, ser isso ajustado contratualmente entre o locador e locatário, em face do que resulta do art. 18, V, "in fine", 30 e 52, I da Lei nº 6.649/79, pág. 165/66. - E diz o acatado autor, distinguindo os encargos legais convencionais: - Encargos legais e encargos convencionados. - A lei, principalmente, nos arts. 18 e 19 impõe os encargos que regular mente, cabem a cada um dos sujeitos da relação de locação. São os encargos legais. - Entretanto, não proíbe nem veda a livre convenção, uma vez que se assenta sobre o princípio da liberdade contratual, com as ressalvas expressas, que não podem ser elididas (art. 46). - Admite, expressamente, a plena liberdade de contratar o aluguel (art. 15), a correção monetária do mesmo, desde que não ultrapasse o limite estabelecido (§§ 1º e 2º do art. 15), o reajustamento do aluguel (arts. 48 e 49), a cobrança de juros e correção monetária no caso de mora (art. 30), a cobrança de multa ou penalidade (art. 36), a inversão do dever de pagamento dos impostos e taxas (§ 2º do art. 18)." - Mais adiante, tratando dos encargos convencionados e com menção ao caso do seguro, declara SILVA PACHECO: "Para que sejam convencionados é preciso que sejam permitidos, isto é, que não sejam proibidos. Resta perguntar se, apesar de impostos por lei, podem ser contratados de modo diverso, ou melhor, se pode ser convencionado a respeito de encargo legal? Quanto aos impostos e taxas, a própria lei o permite no § 2º do art. 18; em relação às despesas extraordinárias, trata-as de modo próprio (art. 19, VI e § 1º) e nada diz sobre a inversão; sobre o seguro nada regula, Pode-se, em suma dizer que: a) - quando a lei é omissa, nada impede que as partes convencionem livremente, como ocorre, por exemplo com o seguro; b) - quando a lei atribui certo ônus a uma das partes (encargo legal), mas permite a inversão, como o faz com referência a imposto e taxa nada há que impeça a convenção (encargo convencionado);" - Ora, no caso dos autos, o ajuste para pagamento pelo locatário do prêmio do seguro se encontra expresso na cláusula 6ª do contrato de locação. - Ademais, justifica-se plenamente para o locatário pagar prêmio do seguro, para também assegurar-se dos riscos de prejuízos de incêndio a que possa dar causa, pois dispõe o art. 1.208, do Código Civil: "Responderá o locatário pelo incêndio do prédio, se não provar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originário em outro prédio". - O que parece resultar dos autos é que se serviu injustamente, o locatário, da ação penal para resolver problema que certamente existe entre ele e seu locador. - Pelo exposto, conheço do recurso e lhe dou provimento, para conceder a ordem e, em consequência, trancar a ação penal, por falta de justa causa para possibilitá-la. Ac. de

EMENTA

Tendo sido expressamente previsto no contrato de locação que o prêmio do seguro contra fogo seria suportado pelo inquilino e tendo-se como possível que assim seja ajustado pois a lei sobre tal encargo é omissa, e em face do que resulta do art. 18, V, "in fine", 30 e 52, da Lei nº 6.649/79, não se configura contravenção se tal ônus é cobrado do locatário.