

Por Antonio Penteado Mendonça



O contrato de locação é um contrato regido por lei e faz parte da vida de milhares de pessoas em todo o Brasil. É um contrato formal, com regras mais ou menos uniformes, tanto que existem, para facilitar a vida dos contratantes, modelos padrões que podem ser preenchidos com os dados do locador, locatário e condições do contrato. São os contratos normalmente preenchidos pelas imobiliárias e eles praticamente não variam de um para o outro, exceto no que diz respeito às partes, valor do aluguel e prazo da locação.

Entre as disposições dos contratos de locação existe cláusula específica obrigando o locatário a oferecer um seguro a favor do locador, com valor segurado pré-determinado para fazer frente a prejuízos decorrentes principalmente de incêndio do imóvel.

A razão de ser desta obrigação é proteger o locador em caso de incêndio no seu imóvel durante o período de locação. Importante lembrar que a lei e o contrato de locação exigem que o locatário, ao final do contrato, devolva o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

Se um incêndio destrói o imóvel, o locatário tem a obrigação de indenizar ao locador o valor do imóvel no estado em que se encontrava no momento da assinatura do contrato de locação. É bastante razoável imaginar que o locatário não tem recursos para fazer este pagamento ou, se tem, o desembolso a favor do locador fará falta a ele. Assim, a contratação do seguro a favor do locador não é mais do que medida de bom senso, que visa, evidentemente, proteger o locador, mas que protege também o locatário, evitando que ele tenha que se desfazer de parte importante de seu patrimônio para pagar a indenização pelo incêndio do imóvel locado.

Nos seguros residenciais esta condição é fácil de cumprir. Basta o locatário contratar uma apólice de seguro de incêndio específica ou, mais fácil, porque permite ao locatário incluir outras garantias importantes para ele, contratar um seguro multirrisco residencial, onde a cobertura de incêndio é a garantia básica, em excesso da qual o segurado pode incluir uma série de garantias acessórias que protejam adequadamente seu patrimônio. Para cumprir as disposições atinentes ao seguro previstas no contrato de locação, basta o locatário incluir na sua apólice de seguro residencial cláusula beneficiária, destinando um determinado valor, em caso de sinistro, a favor do locador.

Nos seguros empresariais não seria diferente. A contratação de uma apólice multirrisco empresarial para garantir a atividade do locatário é suficiente para proteger o negócio e também adequar o seguro ao contrato de locação. Basta inserir na apólice cláusula beneficiária determinando parte do valor segurado para incêndio a favor do locador. Acontece que nem sempre essa regra é seguida e, no momento da contratação do seguro, é comum se esquecer da sua inclusão na apólice. Como seguro é um contrato escrito, no caso de esquecimento, se o imóvel pegar fogo, o locador não receberá sua indenização.

Fonte: O Estado de São Paulo, em 06.06.2022.