

Por Voltaire Marenzi (*)



O que me motivou a dissertar sobre o **seguro conteúdo** é uma questão de ordem pragmática, que sói acontecer na maioria das Administradoras em relação aos bens móveis e utensílios que guarnecem os bens imóveis, quer dos respectivos proprietários, quer em relação aos locatários.

As edificações edilícias[1] baseados nos “suportes conceituais do denominado condomínio edilício para deixar bem claro que nele é indispensável que haja aquilo que **Caio Mário da Silva Pereira** chama de *simbiose orgânica da propriedade individual e a da propriedade coletiva*”. (Grifo do autor).[2]

A Lei 4.591/64, conhecida como a Lei dos Condomínios foi derogada em 2003, com o advento do atual Código Civil.

Impende, todavia, sublinhar que vários artigos foram atualizados, mas a Lei em si não se tornou inoperante, ou seja, tudo que há na sobredita lei que não conflite com o Código Civil vigente, segue valendo.

Ademais, a teor do Decreto-Lei número 73/66 – Sistema Nacional de Seguros -, é *obrigatório o seguro* de edifícios divididos em unidades autônomas, de integral responsabilidade civil do síndico na hipótese de sua não contratação.

Pois bem. Há no mercado diversos tipos de seguros de imóveis, que podem ser protegidos em razão de eventuais danos que possam ocorrer no prédio segurado lesando condôminos ou terceiros.

Entre esses vários tipos de garantias que podem ser aplicadas aos imóveis, o **seguro conteúdo** é uma delas por se cuidar de uma proteção *que não é obrigatória*, mas acaba gerando muita

confusão e até, a meu sentir, “abusividade por parte de certas administradoras” que acabam embutindo no boleto mensal do condomínio esta rubrica, embora, via de regra, sob um item cujo valor, embora módico, às vezes, passa despercebido pelo dono do imóvel.

Não interessa que o valor seja pequeno. Trata-se de uma prática costumeira extremamente abusiva, ilegal e também inconstitucional que fere, visceralmente, o entendimento constitucional disposto na Lei Maior.[3]

Ademais, o princípio da autonomia da vontade está plasmado em nosso Código Civil[4] em que a pessoa tem o poder de estabelecer determinado negócio jurídico com alguém, objetivando a constituição de uma relação jurídica privada. Portanto o princípio da autonomia da vontade, ali inserido, oportuniza à aplicabilidade direta das normas constitucionais, dando origem à constitucionalização do Direito Civil dentro do civilismo moderno e atual.

Insere-se, aí também, normas correlatas insertas no Código de Defesa do Consumidor.

Pois bem. Cuidando-se de uma obrigação relacional o **seguro conteúdo** é uma modalidade de seguro que oferece proteção e garantia aos bens que estão dentro de uma residência, ou também no interior de um estabelecimento comercial. Porém, é necessário que o proprietário do imóvel, ou seu inquilino anua com este tipo de cobrança timbrada no respectivo documento.

O que na prática ocorre é o contrário. A cobrança, data vênia, é feita independentemente de autorização e ciência do proprietário do bem.

Na verdade, é um seguro *totalmente facultativo* que tem como escopo viabilizar a recuperação de itens em caso de algum imprevisto vir a ocorrer no imóvel. Isso inclui situações como incêndios, explosões, desastres naturais, entre diversos outros eventos.

Por isso, essa modalidade de seguro se torna *optativa para o negócio imobiliário*, sendo uma forma de proteção ofertada por Administradora, desde que seja respeitado o desejo do dono ou do inquilino do imóvel.

Tal tipo de seguro pode ser viável ao se colocar uma casa mobiliada para locação, sendo, provavelmente, interessante para o locador do bem.

Além disso, se sabe que o *seguro conteúdo* também pode ser utilizado em imóveis comerciais, ou seja, pode ser uma faculdade do segurado, ou consumidor. Porém, jamais imposição como costuma acontecer com grande frequência de parte razoável de Administradoras de prédios, também, previstos para empresas comerciais.

Ademais, consoante a Lei do Inquilinato - Lei 8.245, de 18 de outubro de 1.991, - com suas respectivas alterações, consta:

“O locador é obrigado a:

.....

Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato.”[5]

Já no caso do seguro conteúdo, é um pouco diferente, principalmente porque a contratação dessa proteção é opcional e com isso pode gerar algumas dúvidas em relação a essa garantia.

Justamente por se tratar de uma garantia que é oferecida de **forma facultativa**, o pagamento é feito de forma integral pelo morador da residência, seja o proprietário ou o inquilino em caso de locação do imóvel.

Deveras. Tal proteção é relevante, caso queiram os contratantes para garantir eventuais prejuízos por conta de acidentes ou incidentes acobertados por uma garantia plenamente facultativa aos pretensos interessados neste tipo contratual.

Em apertada síntese, chega-se à conclusão de que o seguro conteúdo **é facultativo** e de que as Administradoras de Imóveis não devem a seu bel prazer burlar um instituto jurídico de alta e acentuada relevância para o mercado segurador, sem anuência de qualquer interessado nesta modalidade contratual.

Por fim. Não pretendendo me alongar neste breve ensaio, mas, convido a atenção notadamente das Administradoras de que poderá resultar neste tipo de continuidade de cobrança, sem ciência dos respectivos interessados, tanto a tipificação penal de apropriação indébita[6] como ação de pagamento indevido[7] e, quiçá, responder, ainda, por enriquecimento sem causa[8] na esfera cível.

Não estou a usar argumento **ad terrorem** – argumento pelo/do medo -, em bom vernáculo, já que se traduz em uma forma legítima de argumentação quando a premissa que se sustenta está na conclusão de que é lícita ou, ao menos, plausível, e o medo não deixa de ser fator legítimo na tomada de providências dos entes governamentais competentes para extirpar, de vez, tais procedimentos que atentam contra à dignidade da pessoa humana.

É o que penso, s. m. j.

[1] Artigo 1.331 do Código Civil atual, sem correspondência no CC/1916.

[2] Comentários ao Novo (atual) Código Civil. Marco Aurélio S. Viana. Editora Forense, 2004, página 372.

[3] Artigo 5º da CF de 88, inciso II: Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.

[4] Artigo 421 do Código Civil: “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. Redação dada pela Lei número 13.874, de 2019.

[5] Artigo 22 e correspondente inciso VIII da Lei supra.

[6] Artigo 168 do Código Penal.

[7] Artigo 876 do Código Civil.

[8] Artigo 884 e seguintes do atual CC.

(*) **Voltaire Marenzi** é Advogado e Professor.

Porto Alegre, 05/03/2024