

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

NONA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0284607-42.2009.8.19.0001

APELANTE: PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS

APELADA 1: EFON ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

APELADA 2: RUPO PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA.

RELATOR: DESEMBARGADOR GILBERTO CAMPISTA GUARINO

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL, VIGENDO POR PRAZO DETERMINADO DE 60 (SESSENTA) MESES. INADIMPLÊNCIA DA LOCATÁRIA. CONTRATO DE SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, EM CÚMULO SUCESSIVO COM COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS LOCATÍCIOS VENCIDOS DESDE FEVEREIRO DE 2009. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO DE AMBAS AS DEMANDADAS AO PAGAMENTO DO DEVIDO ATÉ 06/5/2010, DATA DA ENTREGA VOLUNTÁRIA DAS CHAVES. LIMITAÇÃO, CONTUDO, DA RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA, ÚNICA APELANTE, ATÉ 01/12/2009, QUANDO FINDOU A VIGÊNCIA DA APÓLICE DE SEGURO. IRRESIGNAÇÃO, TÃO SOMENTE, DA SEGURADORA. MODALIDADE DE OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA QUE SE DISTINGUE DA FIANÇA CIVIL. CARACTERÍSTICA GERAIS ESTABELECIDAS NA RESOLUÇÃO CNSP N.º 202/2008. CLÁUSULAS CONTRATUAIS QUE ESTIPULAM AS OBRIGAÇÕES DO SEGURADO. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA. SINISTRO QUE SE CARACTERIZA PELAS HIPÓTESES DE DECRETAÇÃO DO DESPEJO, ABANDONO DO IMÓVEL OU ENTREGA AMIGÁVEL DAS CHAVES. PERDA DO DIREITO À INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA QUE NÃO OCORRE, HAJA VISTA A HIPÓTESE DISTINTA DE INADIMPLÊNCIA DA LOCATÁRIA. NÃO INCIDÊNCIA DO ART. 771 DO CÓDIGO CIVIL. DEMORA NA COMUNICAÇÃO DA FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUERES QUE, CONTUDO, TEM CONSEQUÊNCIAS, PRÉVIA E BILATERALMENTE, PREVISTAS NA AVENÇA. AÇÃO SOMENTE AJUIZADA EM OUTUBRO DE 2009. NECESSIDADE DE DEDUÇÃO DE QUANTIA EQUIVALENTE EM MOEDA CORRENTE A 20% (VINTE POR CENTO) DOS PREJUÍZOS. ENCARGOS RELATIVOS À MULTA CONTRATUAL RESCISÓRIA, CORREÇÃO MONETÁRIA, JUROS MORATÓRIOS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DEVIDOS. INCIDÊNCIA DO ART. 41 DA LEI N.º 8.245/91. OBSERVÂNCIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL. PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA. ENUNCIADO N.º 65 DO AVISO TJRJ N.º 100/2011



ART. 557 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO A QUE, DE PLANO, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO, APENAS PARA QUE SEJA OBSERVADA A PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DA SEGURADA, ORA 1ª APELADA, NA QUANTIA EQUIVALENTE EM MOEDA NACIONAL A 20% (VINTE POR CENTO) DOS PREJUÍZOS, DURANTE O PERÍODO DE FEVEREIRO A OUTUBRO DE 2009.

DECISÃO MONOCRÁTICA
RELATÓRIO

01. Tem-se apelação cível interposta da **sentença de fls. 170 a 173 que**, nos autos da ação de procedimento especial, ajuizada por EFON ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., em face de RUPO PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA. e PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS (fiadora), **julgou procedente o pedido**, para rescindir o contrato de locação de imóvel comercial firmado entre a autora e a 1ª ré, ora 2ª apelada, deixando de decretar o desalijo do imóvel, em razão da entrega voluntária das chaves (fls. 131/132) e condenar ambas as demandadas ao pagamento dos alugueres e encargos locatícios vencidos desde fevereiro de 2009 até a data de entrega das chaves (06/5/2010), limitando, contudo, a responsabilidade da 2ª ré, ora apelante, até 01/12/2009, quando findou a vigência da apólice de seguro de fiança locatícia.

02. O MM. Juiz também condenou ambas as rés a arcarem com a Taxa Judiciária, custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

03. Irresignada, apela, tão somente, a seguradora (Razões, fls. 174 a 189), alegando, inicialmente, a perda do direito ao recebimento da indenização securitária pela demandante (segurada), porquanto não comunicou-lhe, no prazo hábil de 90 (noventa) dias e conforme previsto no contrato de seguro (cláusulas 5 e 10), a inadimplência da locatária



(garantida). Pugna, no caso, pela aplicação dos artigos 757 e 769 do Código Civil.

04. Ressalta, ainda, que só veio a tomar ciência da inadimplência após cerca de (nove) meses do seu início, com o ajuizamento da presente em outubro de 2009. Sob tais aspectos, entende que a negativa de cobertura é legítima, razão por que, a seu ver, impõe-se a reforma do julgado pela improcedência do pedido no tocante à sua pessoa.

05. Alternativamente, acaso mantida sua condenação, assevera que há limites contratuais previstos para o pagamento da indenização securitária. Quer, pois, sejam excluídos os encargos relativos à multa contratual, correção monetária, juros moratórios e honorários advocatícios.

06. Por fim, aduz que não foi observada a subtração percentual de 20% (vinte por cento) correspondente à participação obrigatória da segurada, consoante redação da cláusula 23.2.4 da apólice.

07. Vieram as contrarrazões da autora, de fls. 206 a 214, em prestígio do julgado e nas quais a 1ª apelada traz precedentes jurisprudenciais que entende pertinentes ao tema.

08. O recurso é tempestivo e as custas foram devidamente recolhidas (certidão de fls. 204, verso)

É o relatório.

DECIDO

09. Conheço do apelo, que preenche os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal.



10. Nos termos do art. 37, III, da Lei n.º 8.245/91, pode o locador exigir do locatário modalidade de garantia denominada “seguro de fiança locatícia”, que é obrigação acessória à locação, não se confundindo com a modalidade de fiança civil, pois se trata de relação negocial na qual o segurado é o próprio locador e não o locatário, que figura apenas como garantido.

11. Sobre as características gerais dos contratos de seguro de fiança locatícia, a Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, por meio da Resolução CNSP n.º 202/2008, define:

“Art. 1º. O seguro de fiança locatícia é aquele que garante o pagamento de indenização, ao segurado, dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do locatário em relação à locação do imóvel.

Art. 2º. Para o ramo de seguro fiança locatícia, define-se:

I – Segurado: é o locador do imóvel, conforme definido no contrato de locação coberto pelo contrato de fiança locatícia;

II – Garantido: é o locatário, conforme definido no contrato de locação coberto pelo contrato de fiança locatícia;

III – Seguradora: é a sociedade devidamente autorizada pela SUSEP a operar neste ramo de seguro; e

IV – Estipulante: é a pessoa física ou jurídica que contrata apólice coletiva de seguros, ficando investido dos poderes de representação dos segurados perante a Seguradora.”

12. Isso bem estabelecido, tem-se que, uma vez inadimplente o locatário e garantido, vigente a apólice e cumpridas as obrigações do locador e segurado, cabe à seguradora o pagamento do prêmio nos limites pactuados no instrumento contratual. Após, esta última sub-roga-se, nos limites do valor respectivo, nos direitos e ações que competirem



ao segurado contra o autor do dano, a teor do disposto no art. 786, *caput*, do Código Civil.

13. Para que assim ocorra é, contudo, necessário o cumprimento das cláusulas previstas no contrato de seguro de fiança locatícia, aqui anexado às fls. 20/9, sendo a principal obrigação do locador, conforme bem salienta SYLVIO DE SOUZA CAPANEMA, em sua obra “A Lei do Inquilinato Comentada” (Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009, 5. ed., p. 175):

“(...) de dar início imediato às medidas judiciais em face do locatário, quando inadimplir ele as suas obrigações, promovendo o seu normal andamento, não as deixando paralisadas, por culpa sua, de tudo mantendo informada a seguradora.”

14. A respeito do tema, JOSÉ DA SILVA PACHECO, em seu “Tratado das Locações, Ações de Despejo e Outras” (São Paulo: Editora RT, 2000, 9. ed., pp. 289 e 295), ensina:

“O seguro fiança tem por objeto garantir o segurado dos prejuízos que venha a sofrer, em decorrência do inadimplemento do contrato de locação pelo garantido, reconhecido por meio do despejo ou da imissão na posse do imóvel, em razão do não pagamento dos alugueres e demais encargos. Nesse caso, o segurado deverá ajuizar a competente medida no prazo máximo de noventa dias, a contar do vencimento do primeiro aluguel e/ou encargos não adimplidos. Obriga-se o segurado, sob pena de perder o direito a qualquer indenização, a providenciar e executar, tempestivamente, todas as medidas necessárias a fim de minimizar os prejuízos, dando imediata ciência à Seguradora. O sinistro caracteriza-se, dentre outros fatores, pela decretação do despejo.

15. Dentre as obrigações do segurado, a cláusula n.º 8, “f” e “g” (fls. 23), são claras ao estabelecer:



“f) Comunicar a Seguradora imediatamente, logo após o conhecimento do fato causador dos prejuízos indenizáveis por este seguro, inclusive expectativa de sinistro, pelo meio mais rápido ao seu alcance, sem prejuízo da comunicação escrita;

g) Dar ciência a Seguradora e dela obter concordância de toda e qualquer decisão que implique aumento do prejuízo, em caso de expectativa de sinistro.”

16. E, de fato, a cláusula contratual n.º 10 (fls. 24) dispõe:

“10. DA EXPECTATIVA DE SINISTRO

O segurador deverá comunicar a inadimplência a Seguradora imediatamente após o vencimento do 2º (segundo) aluguel e/ou encargos previstos na apólice, nos casos em que o garantido deixe de pagá-los no prazo fixado no contrato de locação.

10.1 O segurado obriga-se, sob pena de perder o direito a qualquer indenização, a providenciar e executar no tempo devido, todas as medidas necessárias a fim de minimizar os prejuízos, dando imediata ciência a seguradora.

10.2. O segurado deverá manter a Seguradora ciente da propositura e do andamento das ações judiciais e a seguir das eventuais instruções, sob pena de perda do direito ao recebimento de qualquer indenização.”

17. A seu turno, reza a cláusula n.º 5 (fls. 22, verso) que:

“DA PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO

Excepcionalmente nos casos em que o segurado comunicar a inadimplência do garantido à Seguradora após o prazo de 90 dias, o período a ser indenizado iniciará na data da comunicação do evento, ficando o período anterior a cargo do Segurado, a título de participação obrigatória. Deve ainda o Segurado observar as providências pertinentes na cláusula 10.”

18. Sob tais aspectos, teria razão o apelante se, tão somente, não fosse obrigatória a interpretação do contrato em sua integralidade



pois não existem cláusulas a serem interpretadas isoladamente, fazendo surgir direitos ou os restringindo, tornando onerosa para apenas uma das partes o cumprimento da avença.

19. Assim, há de se voltar com detida atenção à cláusula contratual n.º 11 (fls. 24), cuja redação define as hipóteses de sinistro:

“DOS SINISTROS

10. Caracteriza-se o sinistro:

- a) pela decretação do despejo;
- b) pelo abandono do imóvel; ou
- c) pela entrega amigável das chaves.”

20. Não pode também passar despercebida a definição do termo “Expectativa de Sinistro” (fls. 21): *“O período que compreende o 1º (primeiro aluguel) não pago até a decretação do despejo através da sentença judicial.”*.

21. Pelo exposto, tem-se, portanto, que, ao contrário da tese recursal, não ocorreu a perda do direito ao recebimento da indenização securitária, porquanto a inadimplência da garantida (locatária) não é sequer tida como hipótese de sinistro.

22. Nem há como cogitar da incidência do art. 771 do Código Civil, uma vez que ali consta a obrigação do segurado de comunicar o **sinistro** à seguradora, sendo que, como visto acima, tal termo somente se caracteriza pela decretação de despejo, abandono do imóvel ou entrega amigável das chaves, fatos que não ocorreram antes do ajuizamento da ação e, tampouco, antes do fim da vigência da própria apólice (01/12/2009).

23. Sobre o tema, confira-se ilustrativo aresto deste colendo Tribunal de Justiça Estadual:



“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATO DE SEGURO FIANÇA. O CONTRATO DE SEGURO DE FIANÇA TEM NATUREZA DIVERSA DO CONTRATO DE FIANÇA. NAQUELE A OBRIGAÇÃO DE PAGAR A INDENIZAÇÃO SOMENTE SURGE COM A OCORRÊNCIA DE SINISTRO. O SEGURO VISA A GARANTIR O SEGURADO DOS PREJUÍZOS QUE VENHA A SOFRER EM DECORRÊNCIA DO INADIMPLEMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, RECONHECIDO PELA SENTENÇA QUE DECRETA O DESPEJO, EM FUNÇÃO DO NÃO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS. SENDO O DÉBITO INCONTROVERSO E NÃO TENDO HAVIDO A PURGA DA MORA, CORRETA A DECRETAÇÃO DO DESPEJO. RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível n.º 0001827-63.2004.8.19.0208. Vigésima Câmara Cível. Rel. Des. ODETE KNAACK DE SOUZA. Julgado em 03/9/2008)

24. Neste sentido, está correto o julgado ao condenar a ora apelante à cobertura securitária.

25. Por outro lado, a ausência de comunicação imediata no tocante à falta de pagamento dos alugueres tem consequências prévia e bilateralmente estipuladas na avença. Note-se que, conquanto a inadimplência tenha início em fevereiro de 2009, a ação somente foi ajuizada em outubro do mesmo ano, ou seja, após aproximadamente 08 (oito) meses.

26. Dentre as consequências, cabe ao segurado arcar com o período anterior à data de comunicação do evento, a título de participação obrigatória (cláusula contratual n.º 5), que é definida como “*Disposição utilizada em alguns ramos de seguro prevendo que o segurado absorva parte dos prejuízos.*” (fls. 21, verso).

27. E, no tocante à participação obrigatória do segurado, tem-se a cláusula n.º 23.2.4 (fls. 26), assim redigida:



“Será deduzida da indenização e cada sinistro, a quantia equivalente em moeda corrente a 20% (vinte por cento) dos prejuízos, limitada ao mínimo de R\$ 200,00 (duzentos reais).”

28. Na hipótese versada, urge, a teor do recentemente exposto, a incidência da dedução percentual no período de fevereiro a outubro de 2009, quando houve o ajuizamento da presente.

29. Por fim, quanto à pretensão de exclusão da indenização a ser paga de encargos relativos à multa contratual rescisória, correção monetária, juros moratórios e honorários advocatícios, nenhuma razão socorre à recorrente.

30. Isto porque a cobertura de tais parcelas decorre da aplicação do art. 41 da Lei n.º 8.245/91, assim redigido:

“O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.”

31. Sobre o referido dispositivo legal, SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, em obra já citada, comenta:

“Terão ainda cobertura as custas judiciais e os honorários de advogado do locador, decorrentes das medidas intentadas em virtude do risco coberto.” (*op. cit.*, p. 175).

32. Aliás, nos termos da cláusula contratual n.º 4.1.1 (fls. 21, verso):

“4. DAS GARANTIAS DO SEGURO

4.1. COBERTURA BÁSICA

4.1.1. Não Pagamento dos Aluguéis

Será obrigatória a contratação da cobertura básica, a qual garantirá ao Segurado, ressarcimento pelos prejuízos que venha a sofrer, em



decorrência do inadimplemento do contrato de locação pelo Garantido, em razão do não pagamento dos aluguéis, bem como multas moratórias quando for o caso, limitada ao percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, reconhecido judicialmente através da decretação do despejo e/ou abandono do imóvel.”

33. E, a respeito do tema, volve-se ao entendimento desta egrégia Corte de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. RITO SUMÁRIO. SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA. DANOS COMPROVADOS NO IMÓVEL E DEMAIS VALORES REFERENTES A DÉBITOS DE IPTU, MULTA CONTRATUAL. SENTENÇA QUE ANALISOU ACERTADAMENTE O CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. MANUTENÇÃO. RECURSO CONHECIDO. NEGADO SEGUIMENTO.” (Apelação Cível n.º 0138746-54.2011.8.19.0001. Décima Quarta Câmara Cível. Rel. Des. PLINIO PINTO C. FILHO. Julgado em 31/7/2012)

DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. POSSIBILIDADE. ART. 330, I DO CPC. AUSÊNCIA DE PURGA DA MORA. MULTA. INAPLICABILIDADE DA LEI 8.078/90. Afasta-se, inicialmente, a alegação de nulidade do "decisum", porquanto a matéria é unicamente de direito (art. 330, I do CPC), não comportando dilação probatória. O fato do pacto locatício encontrar-se com fiança na modalidade de caução - 3 meses de aluguel, no valor de R\$ 900,00 (cláusula 19ª) - não afasta a mora do locatário. Demais, a caução tem previsão legal, art. 37, I, da Lei 8.245/91 e não tem o escopo de beneficiar o locatário inadimplente, mas, apenas, garantir o pagamento do aluguel ao locador, em caso de mora, pelo prazo vigente no referido pacto. No que diz respeito a multa de 10%, pacífico o entendimento jurisprudencial da inaplicabilidade das disposições da Lei 8078/90, em especial do art. 52, § 1º, nas relações locatícias. Sublinhe-se, ainda, que nos contratos de locação as disposições são firmadas observando-se os princípios da livre vontade de contratar e da autonomia da vontade. No ordenamento jurídico vigente, constitui direito líquido e certo do locador proceder o despejo ou retomada do imóvel locado, quando caracterizada a mora do locatário, reconhecida em



sentença, como é o caso vertente destes autos. Em tais circunstâncias, impõe-se a rescisão do pacto locatício, com a decretação do despejo, *ex vi* art. 63, da Lei 8.245/91. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO. (Apelação Cível n.º 0015338-94.2009.8.19.0001. Nona Câmara Cível. Rel. Des. ROBERTO DE ABREU E SILVA. Julgado em 23/7/2009)

34. Tudo bem ponderado, dou parcial provimento ao recurso, com fulcro no Enunciado n.º 65 do Aviso TJRJ n.º 100/2011, que remete ao art. 557 do Código de Processo Civil, apenas para que, no tocante à responsabilidade da seguradora, ora apelante, seja observada a participação obrigatória da segurada, ora 1ª apelada, na quantia equivalente em moeda corrente da 20% (vinte por cento) dos prejuízos, conforme previsto no contrato de seguro de fiança locatícia, durante o período de fevereiro a outubro de 2009.

Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2013.

Desembargador GILBERTO GUARINO

Relator

