



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007891-44.2008.8.19.0210

APELANTE: PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS
APELADA: IOMAR COELHO DE OLIVEIRA
RELATOR: Desembargador MARIO ASSIS GONÇALVES

Ação de despejo. Falta de pagamento. Cobrança de aluguéis e encargos. Seguro de fiança locatícia. Legitimidade.

Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos proposta em face de locatária e de seguradora (arts. 9º, inciso III e 62, inciso II, da Lei nº 8.245/91). Contrato de locação residencial (fls. 12/15). Responsabilidade solidária da fiadora/seguradora. Em razão de o seguro-fiança locatício (art. 37 da Lei n.º 8/245/91) ser acessório ao contrato de locação, aplica-se a lei do inquilinato e não a legislação pertinente aos contratos de seguro em geral. Verificado o inadimplemento do contrato principal no decurso da locação, encerrada no caso com a imissão de posse do locador no imóvel locado após ser o mesmo desocupado pela locatária no curso da ação de despejo (fl. 71), deve a seguradora arcar com a totalidade do débito, de R\$ 7.888,69 em 30/01/2008 (planilha de fl. 11), porquanto é devedora equiparada à locatária, sendo inócuas as alegações trazidas no sentido de afastar tal responsabilidade, até mesmo porque se beneficiou com o contrato de fiança locatícia, quando do recebimento do prêmio (fl. 57), não podendo escusar-se, depois, da responsabilidade. Presente o interesse de agir da parte autora ao ajuizar a demanda, tendo em vista o descumprimento das cláusulas contratuais pela locatária, o que veio a culminar com o pedido de despejo e a cobrança de locativos em atraso, assim como a legitimidade da seguradora ré para figurar no polo passivo da demanda, vez que garantidora pelos encargos decorrentes do contrato de fiança avençado (fls. 15) e proposta de fiança (fls. 20/21 e 64/65), correta a sentença. Ré, apelante, que não observou a regra do art. 333, inciso II, do CPC, eis que lhe competia comprovar a existência de fato que desconstituísse o direito do autor, o que no caso não ocorreu. A locatária restou citada por edital e esteve representada por curador especial, e a fiadora, segunda ré, não comprovou ter notificado o autor quanto à alegada recusa da referida proposta, pelo que deve indenizar a parte autora. Ademais, vale destacar que foi remetido pelo autor à seguradora ré o aviso de sinistro de fiança locatícia no qual foi feita a devida referência à apólice (que teria o nº 53362) conforme fl. 66. Conquanto a comprovação do seguro se faça mediante a exibição da apólice ou do bilhete do seguro ou ainda do pagamento do respectivo prêmio à luz do teor do art. 758 do Código Civil, este no caso se comprovou, conforme o exposto, mas, a ausência da apólice usada como argumento pela ré acaba por fulminar a sua pretensão quanto à dedução da franquia de 20% (vinte por cento). Quanto ainda à alegada omissão da sentença quanto à sub-rogação da seguradora, esta não ocorreu na medida em que apenas se (e quando) houver o pagamento ao locador, ela se sub-rogará nos direitos do credor originário, de modo a legitimar-se à cobrança judicial do crédito, nos termos do *caput* do art. 786 do Código Civil. Precedentes deste TJERJ. **Recurso a que se nega seguimento.**



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007891-44.2008.8.19.0210

DECISÃO
(Art. 557, caput, do CPC)

Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos proposta por **Iomar Coelho de Oliveira** em face de **Eva Gomes da Cunha** e de sua fiadora, **Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais**, objetivando o decreto de despejo do imóvel locado à primeira ré, pela falta de pagamento dos aluguéis no período compreendido de outubro de 2007 a janeiro de 2008, assim como a sua condenação ao pagamento dos aluguéis e encargos, que perfazem o total até a data da inicial de R\$ 7.888,69 (sete mil oitocentos e oitenta e oito reais e sessenta e nove centavos), acrescidos dos ônus sucumbenciais (fls. 02/03).

Petição do autor (fl. 33) sobre verificação do imóvel locado, desocupado pela locatária ré, e sua imissão na posse do mesmo.

Contestação (fls. 45/51) arguindo a segunda ré, fiadora, a inexistência do alegado contrato de fiança locatícia, eis que no período de reflexão de 15 (quinze) dias para analisar o interesse a ser garantido e o risco assumido, recusou legitimamente a proposta de seguro formulada, mediante a comunicação ao proponente (locador) e devolveu o prêmio ao beneficiário (locatário) mediante a retirada do cheque pelo corretor de seguros que intermediou a negociação frustrada. Aduz ainda, dada a eventualidade, caso venha a ser reconhecida a existência do contrato, que o autor não faz jus à totalidade das verbas pretendidas, pelo menos não em face dela, concluindo ao afirmar que nesse caso deva haver a subtração do valor da franquia de 20% a incidir tanto sobre os aluguéis como sobre a multa rescisória.

Certidão (fl. 44) informando o Oficial de Justiça que a autora teria desocupado o imóvel, mudando-se.

Réplica (fls. 45/51).

Auto de imissão na posse (fl. 71).

Contestação (fls. 144/146), a primeira ré representada por curador especial, arguindo nulidade do edital de citação da locatária e, no mérito, impugnando o pedido por negativa geral.



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007891-44.2008.8.19.0210



Manifestação da parte autora (fls. 148/149), no sentido da prolação do decreto de despejo.

Sentença (fls. 154/155), julgando extinta a ação de despejo, por perda de objeto, e procedente o pedido para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos no valor de R\$ 7.888,69 (sete mil, oitocentos e oitenta e oito reais e sessenta e nove centavos), acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, na forma do art. 406 do CC c/c o art. 161, do CTN, correção monetária e multa moratória a razão de 2% (dois por cento) do valor de cada prestação, a contar do vencimento das obrigações até a data do efetivo pagamento, condenando a parte ré, ainda, ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento), sobre o valor total da condenação.

Embargos de declaração, da seguradora ré (fls. 156/159), rejeitados (fl. 161).

Apelação cível (fls. 163/170), repisando a segunda ré as razões já expendidas, destacando a não emissão da apólice e ainda que, sendo considerada a mesma, dever-se deduzir a franquia de 20% a incidir tanto sobre os aluguéis como da multa rescisória.

Contrarrazões do autor (fls. 174/177), pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Vistos e examinados, passo a decidir.

Cuida-se de apelação cível deduzida pela seguradora ré, **Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais** (fls. 163/170), contra a sentença de fls. 154/155, proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível Regional de Leopoldina nos autos da ação de despejo que lhe move, e à locatária, **Eva Gomes da Cunha**, o locador, **Iomar Coelho de Oliveira**, a qual julgou extinto o despejo, pela perda de objeto, e procedente o pedido para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos no valor de R\$ 7.888,69 (sete mil oitocentos e oitenta e oito reais e sessenta e nove centavos), conforme planilha de fl. 11, condenando-as, ainda, ao pagamento das despesas





Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007891-44.2008.8.19.0210

processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento), sobre o valor total da condenação.

Eis a fundamentação da douda sentença hostilizada:

“(…) O feito comporta julgamento antecipado na forma do artigo 330, I do CPC, eis que inexistem provas a serem produzidas. Cuida-se de contrato de locação (fl. 12/15) garantido por contrato de fiança em favor do locador. Não há controvérsia quanto à existência da relação jurídica entre as partes, eis que na peça de resistência a parte ré não nega a relação contratual nem o débito, sustentando a inexistência da fiança alegando recusa da proposta e ausência de apólice. Compulsando-se os autos, verifica-se que o contrato foi firmado pelo réu que se obrigou na qualidade de fiador, sendo principal devedor da obrigação conforme cláusula 18ª do contrato (fl. 14). Conforme a regra do artigo 333, II, do CPC, compete a parte ré comprovar a existência de fato desconstitutivo do direito do autor, o que no caso não ocorreu, uma vez que o réu não comprovou ter notificado a autora da alegada recusa da proposta, pelo que deve indenizar a autora o valor de R\$ 7.888,69 em 30/01/2008 (fl. 11) conforme apólice. Anote-se por fim, que inexistente qualquer irregularidade na citação editalícia da 1ª ré, Eva Gomes da Cunha, uma vez que foram expedidos diversos ofícios na tentativa de localização de seu endereço e diligências diversas frustradas, sendo válida e eficaz a citação realizada por edital, com todos os requisitos regularmente observados. Assim sendo, a hipótese é de extinção da ação de despejo e procedência da cobrança com a inclusão do fiador no polo passivo da demanda. (…)”

Como se infere da análise dos autos, e em que pese o esforço de seus diligentes patronos, não assiste razão à seguradora ré.

Com efeito, conforme o disposto no art. 37 da Lei n.º 8/245/91, no contrato de locação, como o de que ora se cuida (fls. 12/15), pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: caução; fiança e seguro de fiança locatícia, sendo certo que o parágrafo único, do mencionado artigo dispõe que é vedada, pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Na mencionada modalidade de garantia, que não se confunde com a fiança normal, o segurado é o locador e não o locatário, que figura como garantido.

Ressalte-se o interesse de agir da parte autora ao ajuizar a demanda, tendo em vista o descumprimento das cláusulas contratuais pela locatária do imóvel, que veio a culminar com o pedido de despejo e a cobrança



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007891-44.2008.8.19.0210

de locativos em atraso (planilha de fl. 11), assim como a legitimidade da seguradora ré para figurar no polo passivo da demanda, vez que garantidora pelos encargos decorrentes do contrato de fiança avençado (fls. 15) e proposta de fiança (fls. 20/21 e 64/65).

Conforme a regra do art. 333, inciso II, do CPC, compete à parte ré comprovar a existência de fato desconstitutivo do direito do autor, o que no caso não ocorreu, uma vez que a locatária restou citada por edital e esteve representada por curador especial, e a fiadora, a seguradora segunda ré, não comprovou ter notificado o autor quanto à alegada recusa da referida proposta, pelo que deve indenizar a parte autora no valor de R\$ 7.888,69 em 30/01/2008 (fl. 11).

Não há como se afastar as obrigações contratualmente assumidas, devendo as rés arcar com os ônus daí decorrentes, qual seja, o de pagar os aluguéis e encargos provenientes da locação, valendo destacar que foi remetido à seguradora ré o aviso de sinistro de fiança locatícia no qual foi feita a devida referência à apólice (nº 53362) conforme fl. 66.

Neste particular, consigne-se que o contrato de seguro-fiança, como garantidor da obrigação originária pactuada (locação), deve persistir até o momento da efetiva desocupação do imóvel, o que, aliás, está expressamente previsto no contrato de locação.

Através de seus diligentes patronos, a seguradora ré, ora apelante, argumenta que a douda sentença hostilizada não teria feito menção à contradição consistente no fato de inexistir a apólice sobre a qual repousaria o dever de indenizar, não se podendo extrair das peças colacionadas aos autos e que, no caso, se considerada a mesma, ou seja, a existência do seguro-fiança, o dever de se deduzir a franquia correspondente, de 20% (vinte por cento) a incidir tanto sobre os aluguéis como da multa rescisória.

É certo que a comprovação do seguro se faz mediante a exibição da apólice ou do bilhete do seguro ou ainda do pagamento do respectivo prêmio à luz do teor do art. 758 do Código Civil:



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007891-44.2008.8.19.0210

Art. 758. O contrato de seguro prova-se com a exibição da apólice ou do bilhete do seguro, e, na falta deles, por documento comprobatório do pagamento do respectivo prêmio.

No caso repita-se, entretanto, que a seguradora não se desincumbiu de provar que enviara ao autor a alegada recusa ao seguro.

Ressalte-se que o valor do seguro-fiança deve abranger a totalidade das obrigações do locatário, garantia esta que deverá persistir até a desocupação do imóvel, cumprindo observar-se a certidão exarada pelo OJA (fl. 44), em 24/11/2008, em cumprimento de mandado de verificação, dando conta da desocupação do imóvel. Inteligência do art. 41, da Lei 8.245/91:

Art. 41. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Vislumbrando-se que a presente ação de despejo foi intentada antes do término do contrato, deverá a seguradora arcar com os encargos até a data da efetiva imissão do segurado na posse do imóvel, o que se deu conforme o auto de imissão na posse de fl. 71, nos termos da melhor interpretação das disposições contratuais estabelecidas pelas partes.

Na lição de **Maria Helena Diniz**:

"Garante-se, mediante o prêmio, o pagamento do aluguel. Pelo seguro de fiança locatícia o inquilino pagará mensalmente uma quantia à Companhia Seguradora, para que ela pague indenização, cobrindo possíveis e eventuais prejuízos do locador."

(in "Lei de locações de imóveis urbanos comentada", Ed. Saraiva, 4ª edição, pág. 152).

A seguradora questionou ainda o fato de que a sentença não externou o seu direito à sub-rogação dos direitos do credor originário.

Não há o que se acrescentar senão o fato de que apenas se (e quando) houver o pagamento pela seguradora, ela se sub-rogará nos direitos do credor originário, de modo a legitimar-se à cobrança judicial do crédito, nos termos inferidos da leitura dos arts. 349, 786 e 831 do Código Civil:

Art. 349. A sub-rogação transfere ao novo credor todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo, em relação à dívida, contra o devedor principal e os fiadores.



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007891-44.2008.8.19.0210

Art. 786. Paga a indenização, o segurador sub-roga-se, nos limites do valor respectivo, nos direitos e ações que competirem ao segurado contra o autor do dano.

§ 1º Salvo dolo, a sub-rogação não tem lugar se o dano foi causado pelo cônjuge do segurado, seus descendentes ou ascendentes, consanguíneos ou afins.

§ 2º É ineficaz qualquer ato do segurado que diminua ou extinga, em prejuízo do segurador, os direitos a que se refere este artigo.

Art. 831. O fiador que pagar integralmente a dívida fica sub-rogado nos direitos do credor; mas só poderá demandar a cada um dos outros fiadores pela respectiva quota.

Parágrafo único. A parte do fiador insolvente distribuir-se-á pelos outros.

Vê-se, lado outro, que a seguradora também pretende excluir da dívida o valor equivalente a 20% (vinte por cento) da franquia que teria sido expressamente assumida pelo locador, mas, ao negar a apólice que retrataria o seguro, como visto acima, deixou de comprovar também a existência da cláusula que disso trataria, tendo restado confirmada, ao contrário, a existência do contrato e o pagamento do prêmio conforme documentos de fl. 57.

De nada vale, por fim, reforçar a locatária a sentença condenatória, uma vez que seu débito não desaparece, como já visto, mas apenas se transfere para a órbita do direito do terceiro que o quita, o qual se sub-roga no direito do credor original, ou seja, o locador.

Veja o aresto a seguir transcrito:

Agravo de Instrumento. Despejo por falta de pagamento. Contrato de seguro de fiança locatícia. Chamamento ao processo da seguradora. Indeferimento. O fato do pacto locatício encontrar-se com fiança na modalidade de seguro não afasta a mora do locatário. O contrato de seguro de fiança locatícia, previsto no artigo 37, III, da Lei 8.245/91 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. Inocorrência de qualquer das hipóteses elencadas no artigo 77 do Código de Processo Civil. Recurso manifestamente improcedente a que se nega seguimento com fulcro no artigo 557 do Código de Processo Civil. (Agravo de Instrumento 0054475-23.2008.8.19.0000 (2008.002.30561) – SÉTIMA CÂMARA CÍVEL – Rel.: DES. MARIA HENRIQUETA LOBO - Julgamento: 24/09/2008).

Sobre tudo o mais acima exposto, veja o entendimento deste Tribunal de Justiça:



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Terceira Câmara Cível

Apelação Cível nº 0007891-44.2008.8.19.0210

APELAÇÃO. Despejo. Seguro-fiança locatícia. Garantia ao direito do locador. Obrigação solidária do locatário e da seguradora. Legitimidade passiva ad causam. Pagamento parcial do prêmio, em fração substancial. Indenização devida, proporcionalmente à fração do prêmio adimplida pelo segurado. Termo inicial da responsabilidade da seguradora fixado de acordo com o início da vigência do contrato, dado o seu caráter aleatório, e não com o início da mora do segurado, o que decerto implicaria prejuízo à seguradora. Confirmação da sentença. Desprovemento do recurso.

(Apelação Cível 0001375-71.2004.8.19.0202 (2006.001.18631) – QUARTA CÂMARA CÍVEL – Rel.: DES. ROBERTO FELINTO - Julgamento: 04/07/2006).

E ainda mais:

AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA - FIADOR - ALEGAÇÃO DE BENEFÍCIO DE ORDEM -. INSUBSISTÊNCIA - Não ostenta forma ou figura de direito o pretendo benefício de ordem arguido pela seguradora, pois esta obrigou-se como fiadora "até a efetiva devolução do imóvel", cujo contrato "abrangerá a totalidade das obrigações do locatário, incluindo as coberturas básicas da inadimplência quanto ao pagamento dos aluguéis e encargos e os adicionais de danos ao imóvel e multa contratuais", consoante se verifica de cópia do instrumento contratual. A relação contratual da seguradora com a locadora ostenta autonomia eletiva resultante da solidariedade imanente a sua posição de garantidora do cumprimento da avença pelo afiançado, cumprindo-lhe provar eventual pagamento que este tenha feito diretamente à locadora. Improvimento ao primeiro recurso e parcial provimento ao segundo.

(Apelação Cível 0053436-95.2002.8.19.0001 (2005.001.18289) – DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL – Rel.: DES. EDSON VASCONCELOS - Julgamento: 12/04/2006).

Por tais fundamentos, com fulcro no art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil, nego seguimento ao recurso, mantendo íntegra a doughta sentença hostilizada.

Fl. 169: Defiro, anote-se onde couber.

Rio de Janeiro, 08 de julho de 2013.


Desembargador Mário Assis Gonçalves
Relator