

DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL – PROCESSO Nº: 0257342-31.2010.8.19.0001
19ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
APELANTE: KELLY DIAS ROCHA
APELADA: MARIA HELENA DE LACERDA LOPES
RELATORA: JACQUELINE LIMA MONTENEGRO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. MORA NÃO CONFIGURADA EM RAZÃO DO ATRASO NO PAGAMENTO DAS PARCELAS DO SEGURO FIANÇA. ALUGUÉIS E ENCARGOS PAGOS PONTUALMENTE. AUTORA/LOCADORA QUE DEVERIA, SE FOSSE O CASO, EXIGIR A SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE DE DUPLA EXIGÊNCIA DE GARANTIA LOCATÍCIA. EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO, COM A ENTREGA DAS CHAVES NO CURSO DA DEMANDA. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível, processo nº 0257342-31.2010.8.19.0001, em que é Apelante Kelly Dias Rocha, e Apelada, Maria Helena de Lacerda Lopes,

Acordam os Desembargadores que compõe a Décima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

Apelação Cível 0257342-31.2010.8.19.0001
CFS

VOTO

Não assiste razão à apelante.

Pretendia a recorrente a decretação do despejo da apelada, com fundamento em sua inadimplência no pagamento das parcelas do contrato de seguro – fiança.

Deve ser observado que a inclusão da apelada no polo passivo da demanda se deu na forma do artigo 11 da lei 8245/91, em razão da morte de sua avó, locatária originária, que também firmou o contrato de seguro – fiança para garantia da locação, e cujos cheques para pagamento das parcelas do seguro não foram compensados em razão do bloqueio de suas contas após seu falecimento.

Por outro lado, restou comprovado que todos os aluguéis e encargos (condomínio, IPTU) foram pontualmente adimplidos pela recorrida, ocupante do imóvel originariamente locado por sua avó, não havendo que se falar em ação de despejo por falta de pagamento, de modo que a recorrente poderia, caso julgasse necessário, exigir da mesma a substituição da garantia, através de uma nova modalidade e de fiança, nos termos dos artigos 40 e seguintes da Lei de Locações.

Note-se que juntamente com o pagamento dos aluguéis e encargos a recorrida ainda pagava valor equivalente a 6% do valor do aluguel a título de “Fiança Mensal”, conforme se depreende dos documentos de fls. 45/46, configurando a exigência de dupla garantia locatícia, prática vedada pelo artigo 37, parágrafo único da lei 8245/91, gerando a nulidade de uma delas.

Assim, não assiste razão à apelante quanto ao pedido de despejo ora pleiteado, até mesmo porque, a garantia da locação não se confunde com os encargos locatícios, de modo que se afigura nula de pleno direito a cláusula contratual autorizativa do despejo em razão do inadimplemento do contrato de fiança, vez que, como já dito, na ausência superveniente da garantia, deve o locador exigir a sua substituição, e não requerer o despejo do locatário adimplente com os aluguéis e encargos estipulados.

Por fim, deve ser ressaltado que o contrato de locação *sub judice* foi extinto no curso da demanda, com a devida entrega das chaves, recebendo a apelada plena quitação quanto aos aluguéis e encargos locatícios, e eventual cobrança referente ao seguro inadimplido, se ainda houver, deverá ser feita pela via própria pela empresa seguradora em face dos sucessores da falecida segurada, e não pela locadora em face de sua ex- locatária.

Assim, verificada a inexistência de débito em relação aos aluguéis e encargos, a nulidade das cláusulas contratuais acima enumeradas e a extinção da relação locatícia, não há como acolher o recurso autoral.

Ante o exposto, **VOTO** no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo a sentença apelada por seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2013.

JACQUELINE LIMA MONTENEGRO
Desembargadora Relatora