

VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
▶ **APELAÇÃO CÍVEL N.º 0376787-09.2011.8.19.0001**
Desembargador CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA

OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. LOCAÇÃO. RENOVAÇÃO DE SEGURO FIANÇA LOCATÍCIO. COBRANÇA INDEVIDA DIANTE DO TÉRMINO DO CONTRATO. NEGATIVAÇÃO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ARBITRADOS EXCESSIVAMENTE. REDUÇÃO.

1- Rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva da administradora do imóvel. Alterações do contrato social que não retiram a legitimidade da pessoa jurídica.

2- Renovação do seguro fiança locatício que se mostra ilegal no caso, diante do término do contrato de locação. Conduta ilícita da imobiliária que se negou a excluir a parcela do seguro nos boletos de cobrança de alugueres dos últimos meses do contrato. Seguradora que negativamente o nome da autora. Responsabilidade solidária. Sentença que autorizou a autora a depositar o valor dos alugueres devidos em juízo, o que já foi providenciado.

3- Danos morais configurados. Negativação indevida. Verba compensatória arbitrada adequadamente. Redução dos honorários de sucumbência para adequação do disposto no art. 20, § 3º, *caput*, do Código de Processo Civil.

- **DECISÃO MONOCRÁTICA. NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO. PROVIMENTO PARCIAL AO SEGUNDO.**

APELANTE1: MCM ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

APELANTE2: PORTO SEGURO COMPANHIA DE SEGUROS GERAIS

APELADO1: MARIA LEOMAR DA CRUZ

APELADO2: MCM ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

DECISÃO

Trata-se de **Ação de Obrigação de Fazer cumulada com Indenizatória**. Alega a autora ter realizado junto à segunda ré (MCM Administração) locação residencial de imóvel situado no Engenho de Dentro, neste município, de 08/11/2007 até 07/11/2010. Aduz que a locação era garantida por seguro de fiança locatícia firmado com a primeira ré (Porto Seguro), com vigência até 08/11/2010, sem previsão de renovação automática.

VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
▶ **APELAÇÃO CÍVEL N.º 0376787-09.2011.8.19.0001**
Desembargador CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA



Então, em setembro de 2010, teria recebido boleto de cobrança do aluguel cumulado com parcela do seguro fiança para o ano de 2011, sem que tivesse solicitado renovação, pois se aproximava o término do contrato de locação. Contudo, ao procurar a administradora/segunda ré para informar que não iria renovar a locação e solicitar a exclusão da cobrança do seguro, não obteve solução do problema, ao passo que o locador não teria aceitado receber em mãos o valor do aluguel. Posteriormente, teria procurado a Defensoria Pública para assistência, sem solucionar a questão. Finalmente, veio a sofrer negativação pela primeira ré, com fundamento na ausência de pagamento dos alugueres de setembro e outubro de 2010.

Aduz não ter dado azo à situação narrada, tratando-se de má-fé da imobiliária. Pede a exclusão do aponte e o recebimento de compensação por danos morais.

Sentença às fls. 164/166 julgando procedente o pedido, ao argumento de que é ilegal a exigência de renovação do seguro fiança locatício quando faltavam dois meses para o término da locação. Entende que ambas as rés devem responder pelos danos causados, seja pela exigência indevida de renovação pela imobiliária, seja pela negativação promovida pela seguradora. Determina a exclusão do aponte e fixa a verba compensatória por danos morais em R\$ 8.000,00 (oito mil reais). Autoriza a autora a depositar em juízo o valor nominal dos alugueres pendentes. Honorários advocatícios arbitrados em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Apelação da MCM Administradora às fls. 169/176, reiterando preliminar de ilegitimidade passiva, ao argumento de que iniciou suas atividades após o término do contrato de locação. No mérito, sustenta: a legalidade da renovação do seguro, diante do disposto na Lei 8.245/91; que não coagiu a autora a aceitar a renovação; que a mora restou comprovada nos autos; que incorreram danos morais. Pede pela reforma do julgado.

Apelação da seguradora às fls. 186/195, aduzindo que apenas deu cumprimento ao contrato de seguro e efetuou o pagamento dos alugueres em aberto, sub-rogando-se no respectivo valor. Afirma que o depósito a ser realizado pela autora deve ser levantado por esta apelante, e não pelo locador, que já recebeu os valores devidos. Por fim, pede a exclusão da verba compensatória, o acolhimento do pedido contraposto formulado em contestação (de condenação da autora ao pagamento dos alugueres devidos) e a redução da verba honorária arbitrada.



VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
▶ **APELAÇÃO CÍVEL N.º 0376787-09.2011.8.19.0001**
Desembargador CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA



É o relatório, decido.

A sentença merece modificação pontual.

Inicialmente, quanto à preliminar de ilegitimidade passiva da imobiliária, vale destacar que meras alterações do contrato social ou na situação cadastral não retiram a legitimidade da sociedade para figurar no polo passivo, posto que representam *res inter alios acta*, não afetando direito de credores. Eventual regresso em face de ex-sócios deve ser providenciado pela via própria.

De todo modo, apesar de constar à fl. 151v. que o registro no cartório competente ocorreu em 11/04/2011, o confronto com os demais elementos dos autos demonstram que se trata do mesmo ente que administrava o imóvel objeto da locação, com mesmo nome fantasia, mesma sede e mesmo objeto.

Assim, deve ser rejeitada a preliminar suscitada.

Prosseguindo, restou comprovado nos autos que foi cobrado da autora valor referente ao seguro fiança locatício, embutido na boleta do pagamento do aluguel, mesmo diante do iminente término do contrato de locação.

Com efeito, a locação teria vigência de 08/11/2007 a 07/11/2010 (fl. 37), sendo certo que o prêmio do seguro referente aos doze meses finais do contrato já estava quitado conforme comprovantes de fls. 60/62. Contudo, à fl. 71 (cobrança do aluguel referente ao mês de setembro de 2010) foi incluída nova parcela do seguro.

Não há dúvidas de que a cobrança é ilegal. Ainda que haja previsão legal e contratual de que o contrato de locação deve estar garantido, no caso, pelo seguro fiança locatícia, obviamente não há que se suscitar renovação diante do término da locação, simplesmente por que não haveria mais objeto a ser segurado.

A postura indica evidente má-fé da imobiliária, que tinha o dever de emitir nova boleta de cobrança expurgando a parcela indevida, tão logo solicitado pela autora. Destaque-se não haver qualquer dificuldade para tal solução, que inclusive já havia sido providenciada na boleta de cobrança do ano anterior (setembro de 2009), conforme consta de fl. 57.



VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
▶ **APELAÇÃO CÍVEL N.º 0376787-09.2011.8.19.0001**
Desembargador CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA



De outro vertente, não há que se alegar ausência de responsabilidade da seguradora pelos danos causados. Em primeiro lugar, porque o prêmio era recolhido, em última instância, em seu favor, apesar de o segurado ser o locador do imóvel.

Em segundo lugar, porque o aponte foi comandado pela mesma, conforme se extrai de fl. 31.

Ora, a situação dos autos indica evidente fortuito interno, ou seja, ligado à atividade exercida, não excluindo onexo causal.

E quanto ao pedido contraposto, de cobrança do valor dos alugueres em aberto devidos pela autora, já houve determinação na sentença de depósito dos mesmos em juízo (realizados à fl. 178). E em momento algum a sentença autorizou que o locador levantasse tais valores, o que configuraria evidente *bis in idem*. Não há dúvidas, tais valores são devidos em face da seguradora que “adiantou” o pagamento.

Aqui, cumpre assinalar que não houve impugnação quanto ao montante a ser depositado, não se insurgindo a seguradora com relação ao *quantum* devido pela autora. Tal capítulo do julgado, portanto, está acobertado pelo manto da coisa julgada, não podendo este julgador modificá-lo de ofício.

Já com relação aos danos morais, estamos diante de dano *in re ipsa*, que deriva do próprio fato da negativação indevida (fl. 31), pois gera abalo de crédito ao negativado e o impede de realizar outros negócios jurídicos. A pecha de mau pagador, aliada ao inegável aborrecimento que deriva da conduta do réu, é sim capaz de gerar o dever de indenizar.

E com relação ao *quantum* devido, sabe-se que a verba compensatória por danos morais deve observar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, não podendo ser arbitrada de forma reduzida, de modo a não servir de desestímulo ao lesante, e nem excessiva, a importar em enriquecimento sem causa da vítima.

Este julgador, outrossim, empresta especial atenção à função pedagógico/punitiva da indenização, a evitar que situação semelhante ocorra novamente, valendo destacar que a situação objeto da lide poderia ser facilmente resolvida caso houvesse boa-fé das rés.



VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
▶ **APELAÇÃO CÍVEL N.º 0376787-09.2011.8.19.0001**
Desembargador CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA

Assim, considerando tais elementos, adequada a fixação da verba em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), montante apto a compensar os danos experimentados.

Por fim, quanto aos honorários advocatícios, merecem redução.

No caso a verba deve ser arbitrada observando os limites do art. 20, § 3º, *caput*, do Código de Processo Civil, já que houve condenação em montante fixo.

Outrossim, a baixa complexidade da causa deve orientar o arbitramento da verba, não obstante o zelo do causídico na defesa da pretensão autoral.

Assim, fixo a verba em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

À conta de tais fundamentos, **nego seguimento ao primeiro apelo e dou parcial provimento ao segundo**, apenas para fixar os honorários de sucumbência em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. No mais, mantida a sentença.

Rio de Janeiro, 27 de maio de 2013.

Desembargador CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA
Relator