



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL
RELATOR: DES. MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

APELAÇÃO Nº 0036662-72.2011.8.19.0001
APTE : SIMONE GUEDES XAVIER
APDO: RENASCENÇA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRO

Apelação. Seguro-fiança. Entrega das chaves antes do término do prazo contratual. Pretensão da afiançada de obter declaração de inexigibilidade dos cheques firmados para pagamento do seguro-fiança. Improcedência. Incidência de multa prevista para hipótese de desocupação prematura do imóvel. Ausência de prova da rescisão amigável da locação, ou da exoneração da multa prevista no instrumento contratual. Somente se rescindido de comum acordo o contrato, sem subsistência de quaisquer dívidas do afiançado perante o locador, é que se poderia aventar a redução equitativa do preço ajustado no contrato de seguro-fiança (arts. 413 do Código Civil e 51, II, IV e § 1º, III, do CDC). Desprovimento.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação nº 0036662-72.2011.8.19.0001, em que figura como apelante SIMONE GUEDES XAVIER, sendo apelados RENASCENÇA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRO,

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Vigésima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator. Decisão unânime.

* * *

Cuida-se de recurso de apelação em face da sentença de e-fls. 182/185, a qual julgou improcedente o pedido inicial, que consistia nas pretensões de declaração de inexistência de débito e indenização por dano moral; e procedente o pedido contraposto de cobrança.



Como causa de pedir, a autora alegara que firmara contrato de locação com a primeira ré, e de seguro-fiança com a segunda ré, pagando por este último o valor de R\$ 3.000,00 em seis parcelas sucessivas de R\$ 500,00, sendo a primeira à vista e as seguintes mediante cheques pré-datados. Acresce que veio a rescindir a locação de comum acordo, quando então requereu às rés a devolução dos cheques, sendo por elas informada que poderia sustá-los, o que fez. Arremata que, apesar disso, seu nome foi levado ao cadastro de maus pagadores.

A sentença entendeu inexistir prova da rescisão de comum acordo, mas apenas da entrega das chaves, de sorte a não afastar a incidência da multa rescisória prevista no contrato de locação, a qual, em tese, incumbe à fiadora arcar perante o locador, o que afasta a pretensão de devolução dos valores ajustados entre a autora e a seguradora. Considerou, por isso mesmo, injustificada a sustação dos cheques e, conseqüentemente, regular a negativação.

Em suas razões (e-fls. 186/193), a apelante alega, em suma, que: a hipótese reclama a inversão do ônus da prova; o documento de fl. 22 (e-fl. 29) prova a rescisão amigável, em se tratando de recibo de chaves sem nenhuma ressalva de valores pendentes de pagamento; as rés não demonstraram nenhum fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito; a negativação foi indevida e causou dano moral. Subsidiariamente, pugna pela redução equitativa da multa rescisória, já que a obrigação foi cumprida em parte, na forma do art. 413 do Código Civil e do art. 4º da Lei de Locações.

Contrarrazões às e-fls. 286/291, prestigiando a sentença.

É o relatório. Voto:

O recurso não merece provimento.

A autora firmou, como inquilina, contrato de locação (e-fls. 123/129) intermediado pela primeira ré, valendo-se do serviço de seguro-fiança prestado pela segunda ré para garantia do contrato. Por este contrato de seguro-fiança (e-fls. 131/133), a autora obrigava-se, junto à seguradora, ao pagamento inicial de R\$ 3.000,00, sendo R\$ 500,00 à vista e o restante parcelado em 5 cheques de R\$ 500,00, além de 6% do valor mensal do aluguel (cf. cláusula 1ª, e-fl. 131).

Firmado o contrato, viria a autora a devolver as chaves aproximadamente um mês depois, quando o prazo da locação era de 30 meses, com



cláusula penal de multa no valor do triplo do aluguel mensal, para a hipótese de rescisão antes dos 12 primeiros meses (cláusula 1^a, *caput* e §§, à e-fl. 124).

Até aqui, são todos fatos incontroversos.

Acontece que a autora alega que rescindiu o contrato amigavelmente e, requerendo das rés a devolução dos cinco cheques de R\$ 500,00, obteve delas a informação de que poderia sustá-los – alegação, convenhamos, no mínimo inverossímil.

O que a autora traz a título de prova da rescisão amigável é um simples recibo de chaves (e-fl. 29), o qual, por evidente, não tem o condão nem de provar que a desocupação tenha se dado de comum acordo, nem de provar que o locador tenha dado quitação ampla. O recibo é apenas de chaves, não de valores, de sorte que não há como concluir que a ausência de ressalva implique quitação geral das obrigações do locatário.

Por outro lado, a ordem de sustação dos cheques deu-se em 6 de setembro de 2010 (e-fl. 31), doze dias depois do início da locação (cf. cláusula 1^a, e-fl. 124) e mais de vinte dias antes da entrega das chaves (e-fl. 29), o que põe em xeque a alegação de que o ato teria sido motivado por recomendação das rés.

É verdade que a decisão saneadora (e-fl. 155) inverteu o ônus da prova, mas é verdade também que não se pode obrigar parte alguma à prova diabólica, impossível de ser realizada. Citadas, as rés trouxeram aos autos todos os documentos de que dispunham: os contratos, as fichas preenchidas pela autora, seus documentos pessoais, etc. Não há como exigir que provem cabalmente a *ausência* de acordo prévio para desocupação do imóvel – caberia à autora prover ao juízo um mínimo indício dessa alegação, o que não há (sequer a testemunha por ela arrolada compareceu à audiência, cfm. e-fl. 181). Tanto assim que a mesma magistrada que intervera o ônus da prova terminou por proferir a sentença de improcedência do pedido inicial, e procedência do contraposto.

O que se conclui é que inexistiu rescisão amigável, o que atrai, a princípio, a incidência da cláusula do contrato de locação que previa o pagamento da multa rescisória no equivalente ao triplo do aluguel, isto é, R\$ 1.950,00, nos termos das cláusulas 1^a, §§ 1^o e 2^o, e 2^a do contrato de locação (e-fl. 123).



Ora, o contrato de seguro-fiança previa a garantia da locação por todo o período contratual (cláusula 2ª, e-fl. 131), ou seja, 30 meses. O prêmio por esse seguro era composto de uma prestação imediata de R\$ 3.000,00, parcelada em seis vezes, e prêmios mensais de 6% do valor do aluguel (cláusula 1ª, e-fl. 131).

A cláusula 3ª do mesmo contrato previa que *“o(a) Contratante não terá direito a qualquer reembolso ou restituição das quantias que tenha pago, caso resolva rescindir o contrato de locação em qualquer época, ou na hipótese de lhe ser retomado o imóvel”* (e-fl. 131). Admito que a cláusula poderia ser considerada abusiva na hipótese de rescisão amigável do contrato, sem que o locatário-segurado deixasse qualquer débito — nesse caso, seria forçosa a redução equitativa do preço, em aplicação do art. 51, incisos II e IV, e § 1º, inciso III, do CDC, e em aplicação analógica do art. 413 do Código Civil, já que o período de cobertura fora reduzido sem qualquer prejuízo à seguradora.

Não foi o caso dos autos. Embora a autora não deixasse qualquer dívida de aluguel ou encargos do imóvel, incidiu na multa rescisória, a qual, se não lhe foi cobrada pelo locador, nem por isso deixa de estar coberta pelo contrato de seguro-fiança — quiçá tendo sido paga pela seguradora corré.

Penso que o modo como se deu a relação locatícia nos autos explica e justifica a cobrança antecipada de valor mais considerável (R\$ 3.000,00), enquanto, mensalmente, o afiançado teria de desembolsar apenas R\$ 39,00.

Legítima, portanto, a inscrição do nome da autora nos cadastros desabonadores. Igualmente, uma vez que não há razão para afastar a cláusula 3ª do contrato de seguro-fiança, o pedido contraposto deve ser acolhido.

Ante o exposto, voto pelo **desprovemento** do recurso.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2013.

MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES
DESEMBARGADOR RELATOR