

RESPONSABILIDADE CIVIL

DANOS MORAL E MATERIAL

Recurso

Apelação Cível 6.867/2001

ACÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS — MORTE DO LOCATÁRIO -
SUB-ROGAÇÃO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - SUCESSÃO - ART. 11, INC. II DA LEI Nº
8.245, DE 1991 - FIANÇA

EMENTA

ACÓRDÃO: Ação de cobrança. Aluguéis e encargos. Locação sub-rogada. Art. 11, II, da lei do inquilinato. Nas locações para fins não residenciais, morrendo o locatário, fica sub-rogado nos seus direitos e obrigações o seu sucessor no negócio exercido no imóvel, que passa a pagar os aluguéis e encargos, embora os recibos sejam passados em nome do locatário original ou de seu espólio. Pois, em tal hipótese, o que a lei visa regular é o fato. Recurso parcialmente provido. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 6.867/2001, em que é Apelante Espólio de Danilo Canalini representado por sua inventariante Fabiana Canalini e Apelados: 1) Miguel Silveira; e 2) Antônio Magalhães da Mota e sua mulher Maria de Lourdes Lopes Magalhães da Mota. Acordam os Desembargadores da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria de votos, em dar parcial provimento à apelação, para, em consequência, julgar procedente o pedido, também, contra o segundo réu, excluindo da condenação a obrigação do autor responder pelos ônus sucumbenciais que lhe foram impostos, vencido o Des. MAURO NOGUEIRA. A controvérsia que se destaca neste processo e que foi devolvida a esta Câmara diz respeito à sub-rogação de locação não residencial em razão da morte do locatário originário, porque, no mais, as dúvidas já foram dissipadas, especialmente no que se refere ao valor da dívida e o direito do autor de recebê-la. A lei do inquilinato regula a questão no seu art. 11, II, in verbis: "Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações: II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio." Acontece que, na espécie, ao contrário do que entendeu a sentença, além do espólio, que se sub-rogou na locação por força de convenção, sub-rogou-se, também, aquele que sucedeu o locatário no Cartório de Notas, que ocupava e ainda ocupa o imóvel. E tal se deu, não só por força da sucessão universal, mas também, porque ele, por usufruir da renda do negócio, passou a pagar ao locador os aluguéis e encargos, como expressa e claramente admite em sua contestação, configurando, destarte, uma sucessão singular. Diante disso, tem-se por justo que ambos respondam perante o locador pela possibilidade dos aluguéis e encargos ainda não quitados e, posteriormente, resolvam entre si o eventual direito de regresso, que, na hipótese, é questão "inter alios". Faz-se indispensável assinalar, por oportuno, que seria injusto para com o primeiro réu e para com o autor, impor a ambos, respectivamente, a obrigação de pagar a dívida e os ônus da demanda, enquanto aquele que, realmente, beneficiou-se do negócio exercido no imóvel locado ficaria dispensado de qualquer responsabilidade. Isso importaria em coonestar com o indesejável enriquecimento sem causa. Assim, por estas considerações, dá-se parcial provimento à apelação, para impor ao segundo réu, também, a obrigação de pagar os alugueis e encargos cobrados, tudo como no início revelado. Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2001. Des. Marlan de Moraes Marinho - Presidente e Relator Voto Vencido Fiquei vencido por entender que, quando do falecimento do locatário Danilo Canalini, a locação continuou com o seu Espólio, tanto que, só em 10 de agosto de 1998, o contrato foi cedido e transferido, com anuência do locador, pelo espólio apelante, para a tabeliã Edyanne Moura da Frota, conforme instrumento particular de aditamento do contrato primitivo de locação. Quanto ao contrato de fiança findou com a morte do locatário afiançado, desaparecendo, pois, a responsabilidade de Antonio Magalhães da Mota e sua mulher, que figuravam como fiadores da locação. Logo, os débitos existentes em relação ao imóvel são de responsabilidade do locatário

primitivo ou do seu espólio, até a data da transferência da locação para a nova inquilina - a tabeliã Edyanne Moura da Frota. Mister se faz registrar, ainda, que os pagamentos de aluguéis feitos por terceiros, a qualquer tempo, quer sejam fiadores, ocupantes do imóvel ou outros interessados na locação, são válidos, mas não transmudam os pagadores em locatários. Por isso, o 2º Réu - Antonio Magalhães da Mota, que teria pago "alugueres e encargos de março/1996 a 30 de julho de 1998..." (vide f. 159), jamais se transformou em locatário, à evidência. Desse modo, o meu voto é pela manutenção da sentença que condenou o Espólio de Danilo Canalini