

CAUÇÃO EM DINHEIRO DADA PELO LOCATÁRIO — QUANDO NÃO REPONDE O LEGATÁRIO FIDEICOMISSÁRIO**RESUMO**

- A recorrida tomou em locação, no ano de 1962, imóvel de propriedade de O. J. C., que, ao falecer, deixou em legado o imóvel, mediante fideicomisso, vindo a consolidar-se a propriedade do bem na pessoa do ora recorrente, fideicomissário, que exerceu o direito de retomada para uso de descendente. - A locatária, após a entrega das chaves ao novo proprietário, pleiteou, via de ação de cobrança, pelo rito sumaríssimo, haver a devolução da importância correspondente a três (3) locativos, dada em caução ao locador na época da efetivação da avença, alegando que tal devolução se impunha mercê da extinção do contrato de locação ao qual se vinculava. - A sentença julgou procedente o pedido. - O Eg. Tribunal de Alçada Cível do Rio de Janeiro, ao desprover a apelação, lançou acórdão de cuja ementa se colhe: "Caução em dinheiro em garantia da locação. Responsabilidade do Réu que sucedeu ao caucionado na condição de legatário do imóvel. Procedência da ação confirmada". - Insatisfeito, interpôs o réu recurso especial, fulcrado na alínea "a" do autorizativo constitucional, argumentando com ofensa aos artigos 797, 800, 928 e 1.737, do Código Civil, 267, VI, do Código de Processo Civil, 8º e 9º, do Decreto-lei 2.283/86. - Da inadmissão do apelo na origem adveio agravo, a que dei provimento para melhor exame. - É o relatório. DO VOTO -

..... - O r. voto condutor do acórdão impugnado entendeu ser do recorrente a obrigação de efetuar a devolução da importância, baseando-se na afirmativa de que "a caução é espécie de que é gênero o penhor, situando-se, portanto, no terreno das garantias reais e não das dívidas contraídas pelo caucionante". A partir dessa assertiva, construiu-se o raciocínio de que houve a sucessão da obrigação do caucionado de devolver o bem entregue em garantia, obrigação essa que teria passado ao fideicomissário ao assumir a condição de locador. - A caução em dinheiro, contrato acessório, espécie do gênero penhor, nominada pela doutrina "penhor irregular" (CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, "Instituições de Direito Civil", vol. IV, Rio de Janeiro, Forense, 1981, 4ª edição, nº 350), não autoriza, por si só, a ilação a que chegaram as instâncias ordinárias. - Tem-se, "in casu", que foram constituídos dois contratos. Um principal, o de locação, pelo qual o locador transferiu à locatária a posse direta de um bem imóvel, mediante a contraprestação pecuniária mensal. Outro, acessório a esse, o de caução, ou "penhor irregular", pelo qual a locatária caucionante entregou bens fungíveis (dinheiro) ao locador caucionado como garantia do cumprimento daquela contraprestação avençada no contrato principal. - Na hipótese, o legatário sucedeu ao locador original na propriedade do bem. Não sucedeu, no entanto, como devedor pignoratício, na medida em que, não tendo participado do contrato de constituição da caução, e não lhe tendo sido transferida a posse dos objetos empenhados, não se vinculou à obrigação concernente. - Não lhe adveio tal condição, tampouco, da simples aquisição da propriedade do imóvel, pois a garantia pignoratícia não constituiu direito real sobre ele pendente. - Com o falecimento do locador original, e abertura de sua sucessão, desvincularam-se as obrigações pela diversidade de sua natureza jurídica. - O direito de propriedade do imóvel transferiu-se ao legatário, com todos os seus atributos e todos os seus gravames. - Por outro lado, é de considerar-se que o "de cuius" era devedor da prestação no tocante à devolução do valor apenhado, quando se findasse a locação. Logo, segundo o artigo 1.796 da Lei Civil, a herança responde pelo pagamento das dívidas do falecido, e, após a partilha, os herdeiros até os limites daquela. Assim, as obrigações, dentre elas a avença relativa à caução, transmitiram-se aos herdeiros, nos termos do art. 928 do Código Civil. - Quanto ao tema, vem a pêlo a doutrina de ANTÔNIO CHAVES ("Tratado de Direito Civil", vol. 2, tomo 2, Direito das Obrigações, São Paulo, Revista dos Tribunais, 1984, 3ª edição, nº 64, 7, pág. 1.702):

"A segurança jurídica exige que ao morrer uma pessoa, suas obrigações - tanto em seu aspecto ativo como passivo - continuem subsistindo na pessoa de seus herdeiros". - O Tribunal de origem, todavia, valeu-se do que prescreve o artigo 1.737 do Código Civil para atribuir ao fideicomissário a responsabilidade pela restituição, como encargo da herança. - Não procede esse entendimento, entretanto, haja vista que dívidas do autor da herança

EMENTA

A caução em dinheiro, dada pelo locatário a locador posteriormente falecido, com a extinção da locação passa a ser dívida da herança, incumbindo a esta o ônus de sua devolução, e não ao legatário, que adquiriu a propriedade do imóvel locado sem o encargo expresso da restituição.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais