



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310010

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0115828-55.2011.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARES - MAPFRE RISCOS ESPECIAIS SEGURADORA S.A., é apelado TRAÇADAL AGROPECUÁRIA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante – Mapfre Seguros Gerais

Apelada – Traçadal Agropecuária Ltda.

Apelação nº 0115828-55.2011.8.26.0100 – 32ª Vara Cível do Foro Central (Capital)

Voto nº 31.075

Locação. Embargos a execução fundada em título executivo extrajudicial. Seguro fiança. Modalidade de garantia legal do gênero caução e acessório ao contrato de locação. Exegese dos incisos III e V do art. 585 do CPC/73. Ilegitimidade ad causam afastada. Pagamento da indenização securitária a ser realizada “na ocorrência do sinistro”, sem ressalvas quanto a eventual realização do pagamento de forma subsidiária ou por meio de reembolso. Responsabilidade da seguradora caracterizada, ainda que nos limites da apólice. Prescrição. Inocorrência. Termo inicial da contagem do prazo que se dá com a ciência inequívoca do fato gerador da pretensão, o qual, no caso do seguro fiança, corresponde ao momento do sinistro, assim caracterizado pelo contrato. Hipótese em que a entrega de chaves teria ocorrido em março de 2010. Perda de indenização. Peculiaridades do caso concreto relevantes para o deslinde da questão. Inexistência de elementos suficientes a indicar a existência do alegado agravamento do risco, tampouco que a locatária tenha agido de má-fé. Discussão sobre a natureza das despesas condominiais objeto de execução. Documentos que descrevem os débitos condominiais e as despesas extraordinárias custeadas pela conta ordinária. Excesso de execução. Execução que deve atentar-se aos limites da cobertura, tratando-se de seguro fiança. Alegação de duplicidade no cômputo de multa nos cálculos realizados pela exequente, entretanto, desacompanhada de memória de cálculo discriminada. Sentença reformada apenas neste ponto. Apelação da executada-embargante parcialmente provida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 375/380 dos autos digitalizados julgou parcialmente procedentes embargos opostos a execução fundada em título executivo extrajudicial (crédito decorrente de locação imobiliária), afastando alegações da executada de inexistência de título executivo regular em face dela, ilegitimidade

passiva e de prescrição; no tocante ao alegado excesso de execução, remeteu o MM. Juiz à solução adotada no julgamento de outros embargos à mesma execução, opostos pela coexecutada e locatária Audac, cuja sentença, transitada em julgado, determinou a exclusão da execução das despesas condominiais extraordinárias no valor de R\$ 1.526,49 (mil quinhentos e vinte e seis reais e quarenta e nove centavos).

Apela a executada-embargante (fls. 385/403 dos autos digitalizados), arguindo preliminarmente cerceamento de defesa, por fazer-se necessária a prova pericial contábil a fim de apurar a natureza ordinária ou extraordinária das despesas condominiais executadas, tendo em vista o fato de que as últimas estariam expressamente excluídas da cobertura securitária. No mais, reitera a falta de força executiva no tocante ao contrato de seguro fiança locatícia, sustentando dever apenas o devedor locatário constar como sujeito passivo no processo executivo, pois não figuraria a embargante como devedora solidária do valor que a exequente pretende receber, tratando-se outrossim de documento carente de certeza, requisito essencial aos títulos executivos. Discorda da conclusão do magistrado sentenciante no tocante ao termo inicial do prazo prescricional, pretendendo o reconhecimento da prescrição com fundamento na ciência do débito, por parte da exequente, desde julho de 2009, considerando para tanto a data da citação para os termos da demanda de execução. Insiste, outrossim, na perda do direito à indenização, ante o descumprimento da obrigação contratual, por parte da apelada, no tocante à minimização dos riscos, permanecendo inerte e nada comunicando acerca dos valores que teriam sido inadimplidos. Reitera estarem as despesas condominiais extraordinárias expressamente excluídas da cobertura, acarretando a necessidade de adequação dos valores cujo ressarcimento é pretendido pela locadora-exequente sobre os valores repassados, visto que a cobrança do condomínio já incluiria multa sobre os valores inadimplidos. Questiona também a aplicação de honorários advocatícios contratuais no percentual de 20% (vinte por cento), os quais estariam previstos no contrato de locação, mas não lhe seriam imputáveis, batendo-se, em conclusão, pela decretação da nulidade da r. sentença ou por sua reforma, com a extinção da execução ou exclusão dos valores impugnados.

O recurso, que é tempestivo, foi recebido em ambos os efeitos (fl. 406 dos autos digitalizados) e regularmente processado, manifestando-se a

apelada em contrarrazões no prazo legal (fls. 456/467 dos autos digitalizados). Posteriormente, já em Segunda Instância, a apelada pugnou pela redistribuição do recurso, por prevenção, à C. 31ª Câmara de Direito Privado (fls. 477/478 dos autos digitalizados).

Pelo v. acórdão de fls. 512 dos autos digitalizados, reconheceu-se a competência da C. 29ª Câmara para o julgamento do feito e converteu-se o julgamento da apelação em diligência, determinando-se a produção de prova pericial. Vieram aos autos, então, o laudo pericial de fls. 706/752 e os esclarecimentos do perito (fls. 794/817), sobre o que as partes se manifestaram a fls. 757/786, 787/790, 821/825 e 826/859.

É o relatório.

Após a conclusão da diligência, em prosseguimento ao julgamento, tem-se inicialmente não prosperar o inconformismo no tocante à alegação de inexistência de título executivo.

O contrato de seguro fiança locatícia, com efeito, é espécie de *garantia* legal (prevista pela Lei nº 8.245/91 como modalidade de garantia do contrato de locação) do gênero *caução* e *acessório* ao contrato de locação, isto é, sua existência tem como fundamento a existência desse. Assim sendo, abstraída a análise quanto aos requisitos específicos de liquidez, certeza e exigibilidade dos títulos executivos, em princípio, evidencia-se legítima a execução o seguro fiança locatícia com fundamento no art. 585, incisos III e V, do CPC/73, segundo os quais são títulos executivos extrajudiciais os contratos garantidos por caução (sendo, portanto, irrelevante a circunstância de o referido inciso aludir ao contrato específico de seguro de *vida*) e o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel e encargos acessórios.

A propósito desse tema já se manifestou este E. Tribunal de Justiça:

“Agravo de instrumento. Locação de imóvel. Execução de título extrajudicial. Seguro fiança. Espécie de caução, nos termos do disposto no art. 585, III, do CPC. Decisão reformada. Agravo provido. O seguro-fiança locatícia, em razão de sua acessoriedade, é título

executivo extrajudicial dotado dos mesmos atributos do contrato de locação.” (32ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2193847-11.2015.8.26.0000, Rel. Des. Francisco Occhiuto Júnior, j. 22/10/2015).

“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – EMBARGOS À EXECUÇÃO – SEGURO FIANÇA – 1. O contrato de seguro fiança locatícia é instituto jurídico albergado no gênero caução que legitima a ação executiva contra a empresa seguradora em caso de inadimplemento do pagamento locatício. Exegese do artigo 585, III, do Código de Processo Civil. (...) Sentença mantida. Recurso não provido.” (25ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 992.08.043890-2, Rel. Des. Marcondes D'Angelo, j. 14/10/2010).

Nesse mesmo sentido entendeu o Superior Tribunal de Justiça, em precedente publicado no Informativo nº 88 daquela Corte:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA. ART. 37, III, DA LEI 8.245/91. EXECUÇÃO DE DÉBITOS LOCATIVOS. POSSIBILIDADE. CARACTERIZAÇÃO. ESPÉCIE DO GÊNERO CAUÇÃO. ART. 585, III, DO CÓDIGO PROCESSUAL. CONCOMITÂNCIA. INCIDÊNCIA. ART. 585, IV, DO CPC. DECORRÊNCIA. NATUREZA ACESSÓRIA AO CONTRATO LOCATIVO. APLICAÇÃO. EXEGESE SISTEMÁTICA-TELEOLÓGICA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.” I – Consoante a regra inscrita no art. 585, III, do Código de Processo Civil, o contrato de seguro de fiança locatícia, previsto no art. 37, III, da Lei 8.245/91, é instituto jurídico albergado no gênero caução, legitimando, portanto, a utilização de ação executiva, conta a empresa seguradora, para o adimplemento dos créditos locativos. II – É cabível a execução de créditos de aluguel – com fundamento no inciso IV, art. 585, do CPC –, mediante a apresentação de apólice de seguro de fiança locatícia e do contrato de locação a que se vincula, por tratar-se tal seguro de uma das três modalidades de garantia prevista no art. 37, III, da lei inquilinária, sendo figura jurídica que existe, tão-somente, em razão do pacto locativo, sendo a este, visceralmente, integrado de modo acessório. III – A aplicação da exegese sistemática-teleológica recomenda a ação da regra geral inscrita no art. 585, IV, do CPC, que autoriza a cobrança executiva dos créditos decorrentes de aluguéis, desimportando, na espécie, se os valores exigidos estejam representados em instrumento jurídico acessório ao contrato de locação. IV – Recurso especial desprovido.” (REsp nº 264.558/SP, 5ª T., Rel. Min. Gilson Dipp, j. 15/3/2001).

A embargante-apelante aduz, por outro lado, ser parte

ilegítima para figurar no polo passivo da execução, pois considera não figurar como devedora solidária do valor que a exequente pretende receber. Assim, segundo alega, somente haveria titularidade para a propositura da demanda caso o contrato de seguro não tivesse sido cumprido.

Ocorre que, de acordo com as condições gerais do seguro fiança locatício contratado (fls. 176/223 dos autos digitalizados), trata-se a indenização de valor pago ao segurado no caso da efetivação do risco coberto, consistindo objetivo do seguro o ressarcimento pelos prejuízos que o segurado (locador) venha a sofrer em decorrência do não cumprimento, pelo garantido (locatário), do contrato de locação. As condições gerais estabelecem outrossim que o sinistro ocorre em três hipóteses (também descritas na Circular SUSEP nº 343/2007, fls. 224/227 dos autos digitalizados): pela decretação do despejo, pela imissão judicial ou extrajudicial na posse ou pela entrega amigável das chaves. Ademais, de acordo com a cláusula nº 14, o valor da indenização será pago “na ocorrência de sinistro”, havendo ainda a possibilidade de adiantamentos (cláusula nº 15). No tocante especificamente aos encargos, explicitam as cláusulas nº 1.3.4 e 1.3.5, relativas às coberturas adicionais:

“1.3.4. A Seguradora obriga-se a adiantar ao Segurado o valor dos encargos legais contratados na apólice, vencidos e não pagos, deduzindo quando for o caso a Participação Obrigatória do Segurado, e observado o limite máximo de indenização fixado para esta cobertura adicional, de acordo com os seguintes critérios:

Os demais adiantamentos serão feitos sucessivamente, na data de vencimento do aluguel;

Os encargos serão adiantados mensalmente ao Segurado, pelo valor efetivamente devido pelo Garantido, e deduzidos do limite máximo de indenização.

O valor da indenização será pago na ocorrência de sinistro e será determinado pelo somatório dos encargos legais não pagos pelo Garantido e cobertos pela apólice de seguro, deduzidas quaisquer importâncias efetivamente recebidas pelo Segurado a qualquer título, inclusive possíveis adiantamentos e o valor da participação obrigatória, observando-se o limite máximo de indenização previsto nestas Condições Particulares.” (fl. 203).

Da análise das cláusulas constantes nas condições gerais do contrato de seguro fiança celebrado entre as partes não é possível concluir pela

inexistência de qualquer relação entre a seguradora e o locador – na qualidade de segurado, frise-se – que, ao que consta, poderia acionar a segurado mesmo em caso de mera expectativa de sinistro (demonstrada, por certo, conforme regulado pelas partes) e exigir adiantamento de valores. Não há, com efeito, qualquer ressalva quanto à realização de pagamento de forma subsidiária ou por meio de reembolso pela seguradora, obrigada ao pagamento da indenização *na ocorrência do sinistro*.

Sendo assim, não há que se falar em ilegitimidade passiva da seguradora, obrigada nos termos do contrato a garantir o pagamento da indenização ou do adiantamento de valores relativos aos encargos da locação com a verificação da ocorrência do sinistro.

É igualmente ociosa a alegação de que a titularidade para propor a demanda de execução em face da seguradora estaria condicionada ao descumprimento do contrato de seguro. Não obstante não seja possível aferir, dos elementos dos autos, não há qualquer indício de que tenha havido o pagamento da indenização conforme requerida pelo segurado.

Caracterizada, portanto, a responsabilidade da seguradora, ainda que nos limites da apólice de seguro fiança firmada.

Por outro lado, por ordem de prejudicialidade, controvertem as partes no tocante ao termo inicial da fluência do prazo prescricional.

Com efeito, reconhece a seguradora-embargante que o termo inicial da contagem do prazo prescricional se dá com a ciência inequívoca do fato gerador da pretensão (fl. 282 dos autos digitalizados), entretanto, no caso do seguro fiança, o fato gerador da pretensão é o momento em que ocorre o sinistro, o qual, nos termos do contrato celebrado, consiste nas hipóteses de decretação de despejo, imissão judicial ou extrajudicial na posse do imóvel ou entrega amigável das chaves (fl. 198 dos autos digitalizados). E, nesse aspecto, ressalta-se que embora a princípio haja discussão quanto à modalidade de sinistro ocorrida, não restou controvertida a alegação da embargada de que houve entrega amigável das chaves em março de 2010 (fl. 262 dos autos digitalizados).

Cuida-se nesse sentido de zelar pela correta aplicação da regra da *actio nata* em matéria prescricional, e da definição, controvertida na doutrina, quanto a dever a contagem do lapso extintivo se dar do ato violador do

direito, propriamente dito, ou da data da ciência, pelo ofendido, acerca da ocorrência do evento ofensivo (quando não, conforme as circunstâncias, da consumação do dano).

É bem de ver que mesmo aqueles que defendem a observância da data da ciência condicionam a aplicação de tal critério à efetiva prova desse momento, se acaso divergente do da prática do ato lesivo.

A esse respeito, a lição do mesmo Antônio Luís da Câmara Leal, antes referido:

“Ora, sendo o objetivo da prescrição extinguir as ações, ela só é possível desde que haja uma ação a ser exercitada, em virtude da violação do direito. Daí a sua primeira condição elementar: a existência de uma ação exercitável. É a actio nata dos romanos.

(...)

Discute-se, no campo da doutrina, se a prescrição é um fenômeno puramente objetivo, decorrendo o seu início do fato da violação, que torna a ação exercitável, independentemente da ciência ou conhecimento do titular, ou, se é um fenômeno também subjetivo, ficando o início da prescrição dependendo da condição que seu titular tenha conhecimento da violação.

Savigny é pela doutrina objetiva, dizendo: 'se se subordina o ponto de partida da prescrição ao fato da violação que a ação é chamada a combater, este início tem uma natureza puramente objetiva, pouco importando que o titular tenha, ou não, conhecimento dela'.

Não nos parece racional admitir-se que a prescrição comece a correr sem que o titular do direito violado tenha ciência da violação. Se a prescrição é um castigo à negligência do titular (...), não se compreende a prescrição sem a negligência, e a esta, certamente, não se dá quando a inércia do titular decorre da ignorância da violação.

(...)

Todavia, a ignorância não se presume, pelo que ao titular incumbe provar o momento em que teve ciência da violação, para que possa beneficiar-se por essa circunstância, a fim de ser o prazo prescricional contado do momento da ciência, e não da violação.

É bem de se ver que essa doutrina da contagem do prazo da prescrição da data da ciência da violação deve ser limitada às prescrições de curto prazo, porque, nas de prazo longo, a própria ignorância da violação, pelo titular, denota negligência, indicando o abandono em que deixou a coisa, objeto da violação, a ponto de ter sido violada e ele o ignorar por longo tempo.” (Da prescrição e da decadência, pp. 21/24, Rio de Janeiro: Forense, 4ª edição, 1982).

De todo modo, discorda-se da orientação no sentido de que a

ciência deva ou pelo menos possa ser tomada em regra como parâmetro de aferição da inércia do titular do direito violado; na verdade, o nascimento da pretensão (*actio* para a doutrina clássica) pode variar conforme as características do ato lesivo e seus desdobramentos.

Em condições normais, a lesão se dá contemporaneamente à prática do ato ofensivo, quando se trate de dano instantâneo; nessa hipótese, a pretensão surge nesse mesmo momento, independentemente da ciência pelo ofendido, tendo em vista o caráter objetivo da lesão.

Outras vezes, a caracterização da ofensa, em si mesma, depende do conhecimento pelo titular da esfera jurídica lesada acerca do ato ofensivo, como se dá no exemplo clássico da ofensa pessoal diretamente dirigida a alguém. Sem esse conhecimento, não se poderá falar conforme o caso sequer em dano, e portanto a pretensão à reparação poderá estar dissociada no tempo da data da prática do ato violador pelo agente.

Em outras oportunidades, finalmente, o dano pode ser objetivo, mas se perfazer em momento distinto do ilícito, como as consequências que se projetam no tempo em decorrência de um acidente de trânsito, por exemplo. Para lesões ou sequelas pessoais que se manifestarem apenas depois, evidentemente a pretensão ao ressarcimento nascerá da data de sua aparição, não da data do ilícito propriamente dito.

Pois bem, o caso dos autos, envolvendo seguro fiança, é típico de consumação da possível ofensa no instante mesmo da prática de alguma das hipóteses de sinistro previstas, em termos objetivos, independentemente do momento em que tenha o detalhe chegado ao conhecimento do titular do direito; o termo inicial de contagem a ser considerado na espécie, assim, é realmente a data a partir da qual entregues as chaves do imóvel (março de 2010), em função do que, o prazo prescricional de um ano do art. 206, § 1º, II, “b”, do Código Civil não estava consumado em outubro de 2010, data da propositura da demanda de execução.

As condições gerais relativas à cobertura adicional, é bem de ver, trazem previsão específica no tocante ao dever de comunicação imediata acerca do fato causador dos prejuízos indenizáveis, estabelecendo o dever, por parte do segurado, de ajuizar a medida judicial competente no prazo máximo de 90 (noventa)

dias a contar do vencimento do primeiro encargo legal não pago, sob pena de perda do direito da indenização (fls. 211/212 dos autos digitalizados). No mesmo sentido, estabelecem, em sua cláusula nº 11, a obrigação do segurado de providenciar, no tempo devido, as medidas necessárias a fim de minimizar os prejuízos “dando imediata ciência à Seguradora”.

Inicialmente, recorde-se que, conforme o art. 757 do Código Civil (na redação vigente à época), as seguradoras não estão obrigadas – nem prometem isso contratualmente – a cobrir todos os riscos, mas somente aqueles predeterminados contratualmente, pelo que, em princípio, a disposição que trata sobre a perda do direito à indenização não é abusiva.

Ocorre que a hipótese dos autos apresenta algumas peculiaridades relevantes ao deslinde da questão.

Conforme se depreende da leitura da exordial, o litígio envolvendo as partes teve origem em demanda de cobrança ajuizada pelo Condomínio Edifício Rio Branco (em que localizado o imóvel objeto da locação) contra a proprietária-locadora, tendo por objeto despesas condominiais alegadamente pendentes. Com a sentença condenatória naquela demanda, sobreveio o pagamento por parte da locadora, que se voltou, em execução, contra a locatária (supostamente, na qualidade de responsável pelo pagamento dos encargos condominiais nos termos do contrato de locação firmado entre as partes) e a seguradora (considerando o contrato de seguro fiança firmado entre as partes e acessório ao contrato de locação).

A seguradora, por seu turno, aduz que a inexistência de comunicação acerca da falta de pagamento dos encargos condominiais no prazo estipulado pelas condições gerais do contrato de seguro teria importado em agravamento do risco, admitindo que a inércia da seguradora proporcionaria o aumento do débito desnecessariamente, ensejando a perda do direito à indenização.

Entretanto, nada há nos autos a corroborar a tese da existência de agravamento do risco pela locadora, conforme pretendido pela seguradora, mesmo porque, conforme mencionado, a demanda de cobrança das despesas condominiais fora ajuizada posteriormente pelo condomínio diretamente contra a locadora. Não é possível concluir, pelos elementos dos autos, que a locadora tinha conhecimento sobre os débitos a partir do primeiro encargo legal não pago, e

tampouco que tenha agido com má-fé, ocultando tal informação. A esse respeito já se manifestou este E. Tribunal de Justiça:

“(...) Nem se diga que o atraso na comunicação do sinistro por parte da locadora poderia ensejar a perda do direito à indenização securitária. Cumpre lembrar 'que o artigo 771 do Código Civil deve ser interpretado com certa temperança, na medida em que a ausência de aviso apenas constitui óbice ao pagamento da indenização quando comprovado que, se a seguradora tivesse sido avisada oportunamente, a ela seria possível evitar ou atenuar as consequências do efeito danoso, situação não caracterizada nos autos como impeditiva ao cumprimento da obrigação.’ (Apelação nº 1068629-0/9, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 03-09-2008, rel. Des. Francisco Thomaz).

Em outras palavras, 'o retardo no aviso de sinistro apenas constitui óbice ao pagamento da indenização quando comprovado que, se a seguradora tivesse sido avisada oportunamente, a ela seria possível evitar ou atenuar as consequências do efeito danoso, situação não caracterizada na hipótese'. (Apelação nº 0100295-80.2007.8.26.0008, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 20-02-2014, rel. Des. Denise Andréa Martins Retamero).

Além disso, a demora na comunicação foi razoável, considerando o atraso na conclusão das obras. (...)” (Apelação nº 0195379-50.2012.8.26.0100, 28ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Gilson Delgado Miranda, j. 13/3/2017).

Superado tal aspecto, no que concerne à natureza das despesas, igualmente não prospera o inconformismo.

Com efeito, a embargante-apelante aduz, em razões recursais, que os documentos juntados pela coexecutada Audac nos embargos por ela opostos indicam que os valores exigidos pelo condomínio se referem a despesas condominiais extraordinárias, que não seriam de responsabilidade do locatário.

Nesse contexto, os documentos de fls. 346/348 dos autos digitalizados, trazidos pela embargada, descrevem os débitos condominiais referentes ao período de junho de 2006 a março de 2010 (período esse correspondente ao objeto da execução, conforme se tem a fl. 40 dos autos digitalizados), bem como as despesas extraordinárias custeadas pela conta ordinária (fl. 350 dos autos digitalizados), resultando no montante de R\$ 1.526,49, sobre o qual não há em princípio divergência.

É bem de ver que a embargante alega não serem devidas as

despesas aprovadas em assembleia relativas ao sistema de segurança, reformas emergenciais e elevadores, as quais, sustenta, seriam obrigações do locador, nos termos do art. 22, inciso X, alíneas “a”, “b”, “d”, “e” e “g”, da Lei nº 8.245/91.

Entretanto, as despesas atinentes ao sistema de segurança foram expressamente descritas como extraordinárias e compuseram o montante excluído da execução. No que diz respeito às despesas relativas ao quadro de energia elétrica, não há elementos a indicar não se tratar de despesas referentes a reparos ordinários de condomínio; já no tocante às despesas relativas aos elevadores, a ata da assembleia trazida não esclarece a efetiva realização das obras, mas apenas a solicitação de orçamentos para “modernização dos elevadores” (fl. 168 dos autos digitalizados), com o esclarecimento feito pelo síndico de que esperava que o condomínio tivesse condições de realizar essa melhoria sem que houvesse necessidade de rateio extraordinário.

Da mesma forma, no tocante aos encargos fiscais e trabalhistas referentes a período anterior à locação, a despeito da alusão nas declarações emitidas pelo condomínio, não constaram no demonstrativo de débito (que descreve débitos relativos a equipamentos de segurança, instalação de catracas e obras de segurança, cf. fls. 349/350 dos autos digitalizados).

Ressalta-se que, nos termos do v. acórdão de fls. 512/516, apontou-se a necessidade de verificar a extensão das verbas de natureza extraordinária, ainda que nominalmente os valores tenham sido apresentados como despesas ordinárias, considerando para tanto as alegações da embargante e a declaração, pelo próprio condomínio, quanto à destinação das cobranças feitas a título de fundo de caixa e reforço orçamentário em 2007, também para a cobertura de débitos fiscais e trabalhistas anteriores a 2006, já que boa parte do débito cobrado teria sido composto por referidas parcelas.

Designada a prova pericial, o ilustre perito solicitou inicialmente à embargada, proprietária-locadora, que apresentasse as atas das Assembleias realizadas em 2004, 2005 e 2006, fotocópia dos balancetes ou demonstrativos mensais com os registros das despesas pagas no período de abril de 2006 até março de 2010, planilha com o valor da taxa condominial destinada à unidade 94, discriminando as verbas cobradas no período de 2004 a maio de 2006,

além de informações sobre a quantidade de unidades do condomínio e a fração ideal da unidade nº 94.

A embargada, porém, afirmou não possuir referidos documentos, os quais, por força do contrato de locação, teriam sido recebidos pela locatária. Determinou-se, então, que o condomínio apresentasse os mesmos documentos, mas a solicitação não foi cumprida. O MM. Juiz *a quo* determinou então a manifestação do perito sobre a possibilidade de apresentação do trabalho pericial, com resposta aos pontos controvertidos, sem a documentação requisitada, o que foi confirmado, com algumas considerações.

A partir dos documentos existentes, portanto, o laudo pericial concluiu inexistir outras despesas extraordinárias além daquelas declaradas na fl. 350 pelo condomínio. Observa-se, ademais, que a perícia considerou a existência de pagamentos relativos a encargos trabalhistas, que, ainda que atrasados, referem-se a despesas recorrentes e previsíveis, típicas da manutenção do condomínio.

Assiste razão à apelante, contudo, quanto ao pedido de redução da execução, quanto a ela, aos limites da cobertura securitária.

O contrato de seguro, como *cediço*, envolve a garantia quanto aos riscos previamente assumidos pela seguradora, a ela impondo obrigação indenizatória nos termos previstos na respectiva apólice, razão pela qual a execução relativa aos encargos legais, quanto à seguradora, deve limitar-se aos valores descritos nas apólices respectivas (fl. 402 dos autos digitalizados).

No mais, a cobertura básica do contrato de seguro inclui a garantia de ressarcimento pelos prejuízos que o segurado venha a sofrer em decorrência do inadimplemento contratual pelo garantido “em razão do não pagamento dos aluguéis, bem como multas moratórias quando for o caso, limitada ao percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, reconhecido judicialmente através da decretação do despejo e/ou do auto de imissão judicial ou extrajudicial na posse do imóvel em favor do segurado” (fl. 187 dos autos digitalizados). No caso dos encargos legais, são prejuízos não indenizáveis e riscos expressamente excluídos os encargos, dentre outros, os juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade, assim como multa moratória ocasionada pelo

segurado (fl. 211 dos autos digitalizados).

Não obstante a alegação da embargante de duplicidade no cômputo de multa nos cálculos realizados pela exequente (com efeito, a memória de cálculo traz a descrição da natureza do débito, vencimento, valor principal, juros e multa de 2%, com a inclusão posterior da multa de 10% referente à cláusula 3ª do contrato de locação), o que caracterizaria suposto excesso de execução, nota-se que a alegação veio desacompanhada de memória de cálculo discriminada do quanto defendido, para o fim do art. 739-A, § 5º, CPC/73, vigente à época.

Entretanto, devem ser observados os limites da apólice, conforme já mencionado, para que sejam excluídos do cálculo valores atinentes a juros e demais encargos por inadimplemento ou impontualidade.

Fica, por tudo, parcialmente reformada a r. sentença, para que sejam observados os limites da cobertura securitária. Pelo decaimento praticamente exclusivo da autora embargada, mantém-se a imposição integral a ela dos encargos sucumbenciais, nos termos da r. sentença apelada.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA
Relator