

**Processo** : 2012.01.1.038311-7  
**Ação** : **AÇÃO CAUTELAR DE ARRESTO**  
**Requerente** : **AMARO VILSON PEIXOTO COELHO**  
**Requerido** : **RN DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE LIMPEZA  
LTDA. e LEVISMAR FELÍCIO DA SILVA**

**Processo** : 2012.01.1.123891-0  
**Ação** : **AÇÃO CAUTELAR DE ARRESTO**  
**Requerente** : **AMARO VILSON PEIXOTO COELHO**  
**Requerido** : **LEVISMAR FELÍCIO DA SILVA e MARIA DO CARMO  
CONCEIÇÃO DOS SANTOS FELÍCIO**

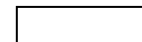
**Processo** : 2012.01.1.061310-8  
**Ação** : **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS**  
**Requerente** : **AMARO VILSON PEIXOTO COELHO**  
**Requerido** : **RN DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE LIMPEZA  
LTDA.; LEVISMAR FELÍCIO DA SILVA; MARIA DO  
CARMO CONCEIÇÃO DOS SANTOS FELÍCIO; JULIO  
CÉSAR DA SILVA; NILMA FERREIRA SILVA;  
SEVERINO ALVES DA COSTA e FRANCISCA  
ANTONIA DA COSTA.**

**SENTENÇA**

**Relatório dos autos do Processo nº 2012.01.1.038311-7:**

Vistos etc.

**AMARO VILSON PEIXOTO COELHO**, devidamente  
qualificado a fls. 02, promove a presente ação cautelar de arresto em face de **RN**



**DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE LIMPEZA LTDA. e LEVISMAR FELÍCIO DA SILVA**, também qualificado a fls. 02, pretendendo o arresto dos direitos relativos a apólice de seguros relativa ao imóvel locado pelo autor a ré, junto a empresa Bradesco Seguros S/A.

Aduz o autor que celebrou com a primeira ré contrato de locação comercial tendo por objeto um galpão situado na QI 14, lotes 06, 08 e 10, Setor Industrial, Taguatinga-DF, consoante cópia do contrato que instrui a inicial, cujo valor da locação com desconto de pontualidade era de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais mensais).

Dentre as diversas obrigações contratuais, caberia a ré locatária a contratação de seguro contra incêndio por valor não inferior a 100 (cem) vezes a locação mensal.

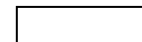
Segundo relato da inicial a ré teria contratado o seguro do imóvel, cuja cobertura contra incêndio monta a quantia de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

Relata que no dia 15/10/2011 o imóvel foi completamente destruído por conta de um incêndio conforme documentos que instruem a inicial.

Ocorre que a ré estaria a tentar levantar o seguro em seu próprio benefício, para cobrir os prejuízos de estoque de mercadorias perdidas, além de máquinas e equipamentos destruídos pelo incêndio.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 09/40. Guia de custas a fls. 41.

Nos termos da decisão de fls. 43 foi deferida a liminar para arrestar a quantia referente a apólice de seguro n° 032004739, do Bradesco



Seguros, decisão esta cumprida pelo oficial de justiça nos termos da certidão de fls. 49.

Citada, a ré ofertou contestação a fls. 68/202, na qual sustenta questões de ordem processual, tecendo considerações a respeito da inexistência de dívida líquida e certa que ampare o provimento de natureza cautelar, ante a inexistência das hipóteses do artigo 873 do CPC. Alega que o autor não forneceu documentos indispensáveis para o pagamento da indenização.

Por fim, faz referência aos detalhes do incêndio que atingiu o imóvel do autor.

Réplica a fls. 207/216

A fls. 250/252 foi juntado pelo Bradesco Seguros S/A o comprovante de depósito judicial da importância de R\$ 699.551,79 (seiscentos e noventa e nove mil, quinhentos e cinquenta e hum reais e setenta e nove centavos).

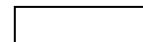
Após, vieram os autos conclusos para sentença.

**Relatório dos autos do Processo nº 2012.01.1.123891-0:**

Vistos etc.

**AMARO VILSON PEIXOTO COELHO**, devidamente qualificado a fls. 02, promove a presente ação cautelar de arresto em face de **LEVISMAR FELÍCIO DA SILVA e MARIA DO CARMO CONCEIÇÃO DOS SANTOS FELÍCIO**, também qualificado a fls. 02, pretendendo o arresto dos direitos relativos a apólice de seguros relativa ao imóvel locado pelo autor a ré, junto a empresa Bradesco Seguros S/A.

Aduz o autor que celebrou com a sociedade empresária **RN DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE LIMPEZA LTDA.** contrato de



locação comercial tendo por objeto um galpão situado na QI 14, lotes 06, 08 e 10, Setor Industrial, Taguatinga-DF, consoante cópia do contrato que instrui a inicial, cujo valor da locação com desconto de pontualidade era de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais mensais), figurando os réus como fiadores e principais pagadores

Dentre as diversas obrigações contratuais, caberia a ré locatária a contratação de seguro contra incêndio por valor não inferior a 100 (cem) vezes a locação mensal.

Segundo relato da inicial a locatária teria contratado o seguro do imóvel, cuja cobertura contra incêndio monta a quantia de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

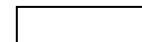
Relata que no dia 15/10/2011 o imóvel foi completamente destruído por conta de um incêndio conforme documentos que instruem a inicial.

Ocorre que a locatária estaria a tentar levantar o seguro em seu próprio benefício, para cobrir os prejuízos de estoque de mercadorias perdidas, além de máquinas e equipamentos destruídos pelo incêndio, deixando o locador com o prejuízo.

Informa, ainda, que o valor contratado de seguro é inferior aos prejuízos causados, razão pela qual se faz necessário reforçar as garantias para cobrir os prejuízos mediante arresto de imóvel de propriedade dos réus situado em Caldas Novas.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 11/81. Guia de custas a fls. 82.

Nos termos da decisão de fls. 93/94 foi deferida a liminar para determinar o arresto do citado imóvel.



Citados, os réus ofertaram contestação e documentos a fls. 136/205, na qual sustenta questões de ordem processual, tecendo considerações a respeito da inexistência de dívida líquida e certa que ampare o provimento de natureza cautelar, ante a inexistência das hipóteses do artigo 873 do CPC. Alega, ainda, em síntese, que o autor não forneceu documentos indispensáveis para o pagamento da indenização securitária, além de existir eventual excesso de constrição.

Por fim, faz referência aos detalhes do incêndio que atingiu o imóvel do autor.

Réplica a fls. 210/213.

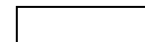
Após, vieram os autos conclusos para sentença.

**Relatório dos autos do Processo nº 2012.01.1.061310-8:**

Vistos etc.

**AMARO VILSON PEIXOTO COELHO**, devidamente qualificado a fls. 02, promove a presente ação de indenização por danos materiais em face de **RN DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE LIMPEZA LTDA.; LEVISMAR FELÍCIO DA SILVA; MARIA DO CARMO CONCEIÇÃO DOS SANTOS FELÍCIO; JULIO CÉSAR DA SILVA; NILMA FERREIRA SILVA; SEVERINO ALVES DA COSTA e FRANCISCA ANTONIA DA COSTA**, também qualificado a fls. 02, pretendendo o recebimento de indenização no importe de R\$ 1.380.077,99 (hum milhão, trezentos e oitenta mil, setenta e sete reais e noventa e nove centavos).

Aduz o autor que celebrou com a sociedade empresária **RN DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE LIMPEZA LTDA.** contrato de locação comercial tendo por objeto um galpão situado na QI 14, lotes 06, 08 e 10, Setor Industrial, Taguatinga-DF, consoante cópia do contrato que instrui a



inicial, cujo valor da locação com desconto de pontualidade era de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais mensais), figurando os demais réus como fiadores e principais pagadores.

Dentre as diversas obrigações contratuais, caberia a ré locatária a contratação de seguro contra incêndio por valor não inferior a 100 (cem) vezes a locação mensal.

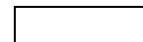
Segundo relato da inicial a locatária teria contratado o seguro do imóvel, cuja cobertura contra incêndio monta a quantia de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

Relata que no dia 15/10/2011 o imóvel foi completamente destruído por conta de um incêndio conforme documentos que instruem a inicial.

Pleiteia a condenação solidária dos réus ao pagamento dos prejuízos, bem como determinação para levantamento da importância de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) relativa a indenização securitária como parte do pagamento, além do pagamento de lucros cessantes no interstício compreendido entre a data do incêndio até a data em que receber a indenização necessária à reconstrução do galpão, projetado o período necessário à realização da obra.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 12/72. Guia de custas a fls. 73. Emenda a inicial a fls. 80.

Citados, os réus ofertaram contestação e documentos a fls. 164/501, na qual sustenta a litigância de má-fé do autor ao ajuizar execução em face dos réus. Sustentam, ainda, a preliminar de ilegitimidade passiva dos réus Severino Alves da Costa e sua esposa Francisca Antonia da Costa, bem como ausência de prestação de fiança dos mesmos.



Tece considerações a respeito dos detalhes e circunstâncias do incêndio, fazendo menção aos prejuízos suportados pelos réus, além de impugnar a planilha de avaliação trazida pelo autor e apresentar seu orçamento.

Em relação aos lucros cessantes pleiteados, sustenta que com o incêndio e perecimento do objeto da locação não há que se falar em lucros cessantes ou pagamento de aluguel.

Réplica a fls. 507/513.

Nos termos da decisão de fls. 520/521 foi deferida a produção de prova pericial.

Laudo pericial a fls. 628/657 e sua complementação a fls. 684/690.

É o relatório do necessário.

### **FUNDAMENTO E DECIDO.**

Inicialmente é o caso de se acolher a preliminar de ilegitimidade passiva dos corréus **Severino Alves da Costa** e sua esposa **Francisca Antonia da Costa**. Na ocasião do incêndio (15/10/2011) estava em vigor o contrato de locação de fls. 29/32, ajustado para vigorar no período de 01/04/2010 a 31 de março de 2012.

Observa-se no referido contrato que os corréus **Severino Alves da Costa** e sua esposa **Francisca Antonia da Costa** não figuram como fiadores no contrato de locação de fls. 29/32 sendo manifesta sua ilegitimidade passiva para a causa.

O fato dos mesmos terem figurado como fiadores em locações anteriores não os legitimam para a ação. O que tem validade é o contrato de locação em vigor na data do incêndio e não ajustes anteriores já extintos.



Nesta senda, julgo extinto o processo, sem resolução de mérito, em face de **Severino Alves da Costa** e sua esposa **Francisca Antonia da Costa**, o que faço com fundamento no artigo 267, inciso VI, do CPC.

Em relação aos demais réus, presentes as condições da ação e os pressupostos processuais passo a análise do mérito da demanda.

A ação é procedente em parte.

Inicialmente destaco que de acordo com a **cláusula décima terceira do contrato de locação (fls. 31-verso)**, os fiadores assumiram a condições de principais pagadores de todas as obrigações que incumbem ao locatário, além de constar cláusula de solidariedade entre os fiadores e destes com o locatário.

Desta maneira, todos os réus devem ser considerados como um só para efeito de responsabilização, uma vez que, de maneira solidária entre si e com o locatário, se responsabilizaram por todas as obrigações assumidas por este no bojo do contrato, exceto quanto ao pedido de lucros cessantes tratado em tópico próprio..

Dentre as obrigações do locatário, está aquela de, ao final da locação, devolver o imóvel nas mesmas condições em que recebido, conforme cláusulas primeira e sétima do contrato de locação (fls. 29 e 30-verso).

Tal estipulação contratual se encontra em sintonia com aquela prevista no artigo 569 do Código Civil e artigo 23, inciso III, da Lei de Locação.

Tais cláusulas, contudo, não servem para atribuir ao locatário responsabilidade por danos decorrentes de incêndio quando ausente culpa do mesmo. A devolução do imóvel no mesmo estado em que recebido deve ser interpretada em razão dos desgastes normais relativos ao uso da coisa e não em caso de incêndio sem culpa do locatário.





Entendimento contrário significaria verdadeira burla à Lei de Locação cujo espírito foi, exatamente a proteção do locatário, parte vulnerável na relação contratual. Admitir que os locatários fossem responsáveis pela perda do imóvel locado em caso de incêndio que não provocaram ou não foram culpados seria totalmente desproporcional.

Os locatários somente podem ser responsáveis por incêndio do imóvel quando por dolo ou culpa deram causa ao evento, ou, assumindo expressamente a responsabilidade por contratar seguro da edificação, quedaram-se inertes.

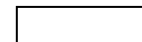
Contudo, a responsabilidade dos réus na espécie decorre de outros fatos, quais sejam, o descumprimento contratual no que concerne a contratação de seguro em relação à edificação, tendo como beneficiário o locador.

Neste último caso, o locatário responde até o limite do valor que se obrigara a segurar, pois sua culpa se restringe a não contratação de seguro da edificação do imóvel.

O parágrafo primeiro da cláusula sétima do contrato de locação deixa claro que o locador não responderá, em nenhum caso, por diversos danos, **inclusive incêndio**.

A locatária, ainda, contratou seguro contra incêndio, fato que corrobora sua obrigação em zelar pela garantia da edificação contra tal infortúnio.

Ocorre que, ao contratar o seguro, a locatária limitou a apólice ao estoque de mercadorias e aos equipamentos e máquinas que compunham o estabelecimento empresarial, cuja beneficiária da indenização era ela mesma. Não efetuou a locatária contrato de seguro da edificação, estipulando como beneficiário o locador.



Desta maneira, tenho que os réus são responsáveis solidários pela indenização dos prejuízos causados ao locador em relação aos danos na edificação, na medida em que o locador não tem meios de receber a indenização securitária da seguradora por não figurar como beneficiário na apólice.

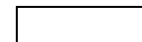
A culpa, na espécie, fica restrita ao descumprimento contratual de efetuar seguro da edificação do imóvel. Em outras palavras, o locatário responde até o limite da indenização que deveria ser contratada por meio de seguro para fazer frente a eventual destruição do imóvel.

***Ementa:            RESPONSABILIDADE            CIVIL.***  
***INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. INCÊNDIO***  
***EM IMÓVEL LOCADO. CAUSA DO SINISTRO NÃO***  
***DEMONSTRADA.            RESPONSABILIDADE***  
***REPARATÓRIA            PRESUMIDAMENTE            DO***  
***LOCATÁRIO. NÃO OBRIGATORIEDADE DA***  
***CONTRATAÇÃO, PELO LOCADOR, DE SEGURO***  
***COMPLEMENTAR (ART. 22 , VII , LEI 8.245 /91).***  
***CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO***  
***CONFIGURADOS. DEVER DO LOCATÁRIO EM***  
***RESTITUIR O IMÓVEL NAS MESMAS CONDIÇÕES***  
***EM QUE SE LHE FOI ENTREGUE. INTELIGÊNCIA***  
***DO ART. 23 , III , LEI 8.245 /91 E DO ART. 569 , IV ,***  
***CC/2002 . DEVER DE INDENIZAR O LOCADOR.***  
***ALUGUÉIS DEVIDOS ATÉ O FIM DO PACTO, ANTE***  
***O ABANDONO DO IMÓVEL. PEDIDOS***  
***ACOLHIDOS. RECURSO DESPROVIDO. A***  
***responsabilidade pela reparação de prejuízo oriundo***  
***de incêndio em imóvel locado é, como cediço, do***  
***locatário, desde que não demonstre que o sinistro***  
***adveio de caso fortuito, força maior, vício de***



*construção ou propagação do fogo originado em outro prédio, pois tem ele o dever de conservar e devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu do locador (art. 23 , III , Lei 8.245 /91 e art. 569 , IV , Código Civil ), obrigação essa não arredada, de igual modo, pela não existência de seguro complementar contra fogo (art. 22 , VII , Lei 8.245 /91), cuja contratação, aliás, não é obrigatória. ([TJ-SC - Apelação Cível AC 20120748004 SC 2012.074800-4 \(Acórdão\) \(TJ-SC\)](#))*

***Ementa:*** INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTE DE **INCÊNDIO** EM IMÓVEL ALUGADO. INFORTÚNIO PRATICADO INTENCIONALMENTE POR TERCEIRO. AUSÊNCIA DE **RESPONSABILIDADE** DO **LOCATÁRIO**, QUE NÃO ATUOU/CONCORREU CULPOSA OU DOLOSAMENTE PARA A OCORRÊNCIA DO EVENTO. *Conquanto o locatário tem o dever de servir-se do imóvel locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a sua natureza e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu e, ainda, deva restituí-lo, finda a locação, no estado em que o recebeu (incisos II e III do art. 23 da Lei nº 8.245 /1991), não responde ele pelos danos anormais causados ao bem, que lhe são alheios, tal qual os ataques causados, de maneira dolosa, por terceiros estranhos à relação locatícia - v.g. o incêndio. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO.*



[\(TJ-SC - Apelação Cível AC 20110960676 SC 2011.096067-6  
\(Acórdão\) \(TJ-SC\)](#)

Por outro lado, a alegação de que a situação do imóvel contribuiu para a propagação do incêndio também não beneficia os réus. Isto porque, ao locarem o bem tinham plenas condições de avaliar o risco do imóvel. Se anuíram com a locação não podem agora querer atribuir a culpa do incêndio ao estado da coisa. Tal alegação configura verdadeiro comportamento contraditório não admitido pelo direito.

Fixada a responsabilização contratual dos réus, passo a análise dos pedidos reparatórios.

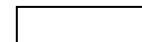
Pretende o autor receber indenização pelos prejuízos causados ao imóvel bem como reparação a título de lucros cessantes no período entre a data do incêndio e a data do recebimento da indenização, projetado o período necessário à reconstrução do galpão.

### **1) DOS DANOS CAUSADOS AO IMÓVEL**

Consoante fundamentação acima os réus são solidariamente responsáveis pelo danos causados ao imóvel em razão do incêndio que o destruiu por descumprirem a obrigação de contratar seguro da edificação tendo como beneficiário o locador.

As partes divergem acerca do orçamento para a reconstrução do galpão então existente no local.

Ficou claro pela prova trazida aos autos que o galpão atingido pelo incêndio se resumiu a um amontoado de entulho. Quando muito, do imóvel apenas se aproveitará a fundação.



No laudo pericial, exatamente a fls. 631/633, o perito judicial concluiu que o imóvel teve perda total e que sua reconstrução deverá passar por três etapas assim orçadas: 1) demolição e retirada do entulho: R\$ 13.100,00 (treze mil e cem reais); 2) Projetos: R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais); 3) Reconstrução: R\$ 575.411,71 (quinhentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e onze reais e setenta e hum centavos).

Ante a divergência de valores entre os orçamentos trazidos pelas partes para reconstrução do imóvel, entendo por bem acatar aquele trazido pelo I. Perito Judicial nomeado, totalizando, assim, a quantia total de R\$ 626.511,71 (seiscentos e vinte e seis mil, quinhentos e onze reais e setenta e hum centavos).

## **2) DOS LUCROS CESSANTES**

Requer o autor, ainda, a reparação civil a título de lucros cessantes no período entre a data do incêndio e a data do recebimento da indenização, projetado o período necessário à reconstrução do galpão.

A perícia efetuada nos autos bem como os demais documentos trazidos pelas partes relativamente a causa do incêndio não deixam dúvidas de que o infortúnio se iniciou em imóvel vizinho se alastrando para o imóvel locado.

Evidentemente, como já acima mencionado, não houve culpa dos réus no que concerne a ocorrência do incêndio. Com o perecimento da coisa o contrato de locação chegou ao seu termo, de maneira que à locatária bastaria comprovar o cumprimento de suas obrigações contratuais.

Apesar de não ter contratado seguro do imóvel, acabou por contratar seguro do estoque e equipamentos o qual se mostra suficiente para cobrir os prejuízos do locador em relação à edificação, quantia esta já objeto de arresto na cautelar apensa.



Eventual indenização por lucros cessantes deve ser buscada em face do causador do incêndio e não dos locatários.

Improcede, assim, o pedido de indenização por lucros cessantes.

### **3) DAS AÇÕES CAUTELARES**

Sem maiores delongas é o caso de se confirmar as liminares deferidas no bojo das ações cautelares de arresto, sendo procedentes os feitos preparatórios em apenso.

Ao contratar o seguro, a locatária limitou a apólice ao estoque de mercadorias e aos equipamentos e máquinas que compunham o estabelecimento empresarial, cuja beneficiária da indenização era ela mesma. Não efetuou a locatária contrato de seguro da edificação, estipulando como beneficiário o locador.

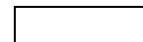
Tal fato, como já destacado no bojo das ações cautelares, é suficiente para configurar artifício fraudulento, a fim de frustrar a execução ou fraudar credores – (artigo 813, inciso II, “b”).

Eventual excesso de constrição deverá ser apurado na fase de cumprimento de sentença.

Com o trânsito em julgado da decisão, ficam os arrestos convertidos em penhora, prosseguindo-se na fase de cumprimento de sentença nos autos principais.

### **\PautaDISPOSITIVO**

Diante de todo o exposto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** os pedidos condenando os réus, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 626.511,71 (seiscentos e vinte e seis mil, quinhentos e onze reais e



setenta e hum centavos), corrigida desde a data do laudo pericial e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Em relação ao corrêus **Severino Alves da Costa** e sua esposa **Francisca Antonia da Costa** julgo extinto o processo, sem resolução de mérito, o que faço com fundamento no artigo 267, inciso VI, do CPC.

Julgo, ainda, PROCEDENTE as ações cautelares de arresto, autos dos processos n°s **2012.01.1.038311-7** e **2012.01.1.123891-0**, confirmando as liminares deferidas, convertendo-se os arrestos em penhora, o que faço com fundamento no artigo 269, inciso I, c/c artigo 818 ambos do CPC.

Considero haver sucumbência recíproca em relação a todo o decidido nesta sentença, aí incluída as medidas cautelares analisadas em conjunto com os pedidos da ação principal, razão pela qual cada parte arcará com 50% (cinquenta por cento) das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios de seus respectivos patronos.

Transitada esta em julgado, libere-se o valor do arresto efetuado junto ao Bradesco Seguros em favor do autor no limite de seu crédito. Eventual diferença deverá ser restituída a locatária ré.

Na hipótese de inércia quanto ao cumprimento de sentença, ao arquivo, conforme dispõe o § 5º do referido dispositivo legal.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Brasília - DF, 10 de fevereiro de 2014.



Poder Judiciário da União  
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios  
Vigésima Terceira Vara Cível da Circunscrição Especial Judiciária  
de Brasília

Folha N°

Manuel Eduardo Pedroso Barros  
Juiz de Direito Substituto