SENTENÇA

Processo n°: 1003934-12.2014.8.26.0566

Classe – Assunto: Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação /

Embargos à Execução

Embargante: LUCIANO ROGÉRIO DE SOUZA

Embargado: WALTER COPI

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Paulo César Scanavez

LUCIANO ROGÉRIO DE SOUZA move ação em face de WALTER

COPI, dizendo que houve auto de infração lavrado pela CPFL por ter havido alteração no medidor da UC, e consequente suspensão de energia elétrica, contudo, essa alteração aconteceu no período de maio/2007 a dezembro/2011, ou seja, antes do início da relação locatícia que se deu em 05.05.2012. Para o restabelecimento do serviço o embargante efetuou parcelamento do débito perante a CPFL pois o embargado estava em viagem ao exterior. Não houve abandono do imóvel locado. O embargado quem pediu sua devolução antecipada pois pretendia construir no local um condomínio residencial, aproveitando a viabilidade econômica desse projeto depois que a via pública foi asfaltada. O embargado pediu a devolução do imóvel em setembro/2012 quando ajustaram verbalmente que o embargante ficaria isento do pagamento da última conta de água e esgoto, energia elétrica e aluguel, valores que se compensariam com o valor da multa contratual devida pelo embargado. O imóvel era utilizado pelo embargante para a manutenção e lavagem dos caminhões da Transportadora Júlio Simões, que na ocasião rompeu o contrato que mantinha com o embargante e montou o seu próprio centro de manutenção em outubro/2012, cessando as obrigações locatícias entre as partes. O imóvel foi desocupado em outubro/2012. Pede a procedência dos embargos para extinguir os pedidos da execução. Documentos à fls. 11/16 e 23/65.

O embargado impugnou os embargos às fls. 70/73 alegando que só tomou conhecimento da dívida na CPFL quando promoveu a execução contra o embargante, não

tendo este lhe informado sobre adulteração no medidor e nem sobre o parcelamento da dívida perante a CPFL. Não autorizou o embargante a efetuar o parcelamento da dívida e se o fez assumiu a responsabilidade pelo pagamento. Não concedeu abatimentos no valor do aluguel mensal. O imóvel foi abandonado pelo embargante, que deixou a rede hidráulica com vazamento por muitos dias. Em setembro/2012 comunicou o embargante que não renovaria o prazo da locação, razão pela qual recomendou a este procurasse outro imóvel apropriado para dar continuidade às suas atividades. Os débitos cobrados pelo SAAE e pela CPFL coincidem com o período de vigência do contrato de locação. Não foi possível a implantação do empreendimento pois consta débito na CPFL de responsabilidade do embargante. Pela rejeição dos embargos. Documentos às fls. 74/79.

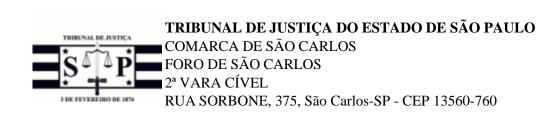
Impugnação aos embargos às fls. 83/85. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 89. Prova oral às fls. 100/104. Memoriais às fls. 106/109 e 110/116, tendo as partes reiterado os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

No processo principal (feito 1181/13), o embargado pretende receber do embargante R\$ 40.873,26 (cálculo até 10.06.2013), compreendendo alugueis de setembro/2012 a janeiro/2013, multa contratual (cláusula IX), contas de água/esgoto, tarifas de energia elétrica e 20% de honorários advocatícios.

O contrato de locação consta de fls. 8/11 da execução e se refere ao imóvel comercial situado nesta cidade, na Rua Vitório Bonucci, 1001, Jardim Tangará, onde existe um barracão com 400m². O prazo da locação foi ajustado por 12 meses, com início em 01.05.2012 e término em 01.05.2013, cujo valor do locativo era de R\$ 990,00 por mês, e se pago pontualmente até o dia 10 de cada mês teria um desconto de R\$ 90,00. Pela cláusula IX (fl. 9), ficou combinado que a parte inadimplente pagaria à inocente a quantia de três vezes o valor do aluguel sem desconto da época, a ser pago integralmente seja qual for o tempo decorrido do contrato.

A testemunha Jesus (fl. 100) mora defronte ao prédio locado e afirmou que o embargante montou um lava-caminhão nesse imóvel, atividade essa que perdurou até outubro ou novembro de 2012, quando o embargante desocupou o objeto da locação. O imóvel passou a ser ocupado por serviços de terraplanagem, pois ali seriam construídas casas populares. Esses serviços começaram a ser executados logo em seguida à interrupção das atividades empresariais



do embargante. Havia uma estrutura metálica no imóvel locado que acabou sendo retirada para a execução dos serviços de terraplanagem.

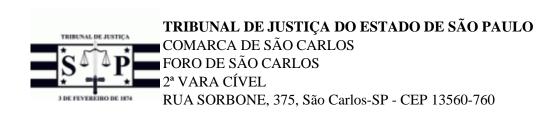
Marcos Vinicius, ouvido à fl. 101, asseverou: "o prédio locado era utilizado pelo embargante na prestação dos serviços de manutenção e lavagem de caminhões para a empresa J.S.L. Logística, atividade essa que perdurou até o final de 2012. A empresa do depoente deixou de se servir dos serviços do embargante no início de dezembro/2012, pois o local foi objeto de pedido de retomada por parte do senhorio, no mês de outubro ou novembro/2012. A empresa J.S.L. deixou de contar com os serviços do embargante no início de dezembro/2012. O embargante realizava manutenção e lavagem de 28 a 40 carretas daquela empresa. Sabe que por um tempo o local ficou privado de energia elétrica, não sabe a causa".

Carlos Alberto (fl. 103), testemunha do embargado, não soube dizer quando o embargante deixou o local. Essa testemunha fora inquilina daquele imóvel.

Incontroverso que o embargado iniciou serviços de terraplanagem no local, logo depois do barração ter sido desmontado. Aqueles serviços foram preparatórios para a implementação de um empreendimento condominial residencial. A testemunha que mais se aproximou da verdade dos fatos foi Marcos Vinicius (fl. 101/102), funcionários da J.S.L. Logística que se servia dos préstimos da empresa do embargante, cuja essência já foi transcrita acima. Afirmou que no início de dezembro/2012 o embargante interrompeu suas atividades no local, atendendo ao pedido verbal de retomada por parte do senhorio que ocorrera em outubro ou novembro/2012. Disse ainda que desde o início de dezembro/2012 é que a J.S.L. não mais pode contar com os serviços de manutenção e lavagem de caminhões prestados pela firma do embargante.

Entretanto, a versão de Marcos Vinicius não pode ser acolhida de modo integral. O extrato de fl. 13 da execução, fornecido pelo SAAE, oferece elementos probatórios sólidos para se reconhecer que o embargante em janeiro/2013 estava no imóvel. Com efeito, o consumo de água no prédio locado era intenso, tanto que em novembro/2012 gerou um custo de R\$ 1.442,87, em dezembro/2012 atingiu R\$ 1.573,34, e em janeiro/2013 esse consumo foi de R\$ 1.714,23. A empresa do embargante executava serviço de lavagem das carretas da empresa J.L.S. Por mês, o serviço de lavagem era executado em 28 e até 40 carretas, o que gerava excessivo consumo de água.

O contrato de locação extinguiu-se no final de janeiro/2013, acompanhando pois o período de elevado consumo de água. O mês de consumo de referência fevereiro/2013 e os



consecutivos listados à fl. 13 da execução geraram custo desprezível, tanto que por quatro meses seguintes o valor foi da ordem de R\$ 55,89.

Como a extinção da locação se deu no final de janeiro de 2013, a obrigação do embargante em favor do embargado, no que diz respeito aos locativos, compreende a integralidade dos meses especificados à fl. 6 da execução, no valor de R\$ 5.413,83.

Não é caso de imposição da multa prevista na cláusula IX do contrato de locação, pois o embargante só desocupou o imóvel antes do termo final do contrato de locação a pedido do embargado. Não incorreu em inadimplemento contratual quanto a esse aspecto. Se tivesse responsabilidade pela devolução antecipada do prédio locado, o valor da multa não seria integral e sim proporcional ao remanescente do prazo da locação, conforme sedimentado na doutrina e jurisprudência.

O embargante deixou de pagar as tarifas de água e esgoto vencidas em 05.11.2012 (referências: julho e agosto/2012), 06.12.2012, 07.01.2013 e 06.02.2013, no valor de R\$ 10.672,67, conforme demonstrativo de fl. 13.

O embargante deixou de pagar as tarifas de energia elétrica do consumo dos meses de referência outubro e novembro/2012, cujos vencimentos se deram em 05.11.2012 e 04.12.2012, conforme fl. 12 da execução, no valor de R\$ 154,02 e R\$ 109,04, respectivamente, totalizando R\$ 263,06. O embargante não deve R\$ 17,53 da competência março/2013 que se venceu em 20.03.2013.

O embargante não constituiu a dívida de consumo de energia elétrica que gerou o TOI 706399859, pois as irregularidades aconteceram de maio/2007 até dezembro/2011, conforme fl. 11 deste processo digital. Plausível a justificativa do embargante quanto ao fato de ter firmado o parcelamento daquela expressiva dívida: o embargado estava no exterior e o prédio locado estava sem os serviços de energia elétrica, de essencial importância para a execução dos serviços de manutenção e lavagem das carretas. Premido pela necessidade realizou o parcelamento do débito de fl. 11, que gerou os boletos de fls. 15/50. Não faz sentido o embargado cobrar do embargante o valor de cada uma das 36 parcelas. As irregularidades foram cometidas antes do início da vigência do contrato de locação que se deu em 01.05.2012. Nesse particular a pretensão do embargado não encontra respaldo no direito. Conceder-lhe essa vantagem seria fomentar o enriquecimento sem causa. A responsabilidade pelo custo da energia elétrica do período anterior ao da locação não pode ser imputada ao embargante. Na entrega da posse direta do imóvel ao locatário, o locador tinha a obrigação de demonstrar-lhe que as obrigações com a CPFL estavam

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

em dia. O locatário ao assumir o exercício da posse do imóvel da locação foi surpreendido com o resultado decorrente do TOI e fez o que precisava ser feito para garantir o fornecimento da energia elétrica para o imóvel, qual seja, o parcelamento da dívida, obrigação da estrita responsabilidade do embargado.

Portanto, o embargante deve para o embargado os alugueis de R\$ 5.413,83, as tarifas de água acima mencionadas no importe de R\$ 10.672,67 e de energia elétrica no valor de R\$ 263,06, totalizando R\$ 16.349,56. Houve recíproca sucumbência, por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado. Custas *pro rata*.

JULGO PROCEDENTES EM PARTE os embargos à execução para reconhecer que o débito do embargante em favor do embargado é de R\$ 16.349,56, sobre o qual incidirá correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde 10.06.2013. Cada parte arcará com o custo de seu advogado. Custas *pro rata*.

Depois do trânsito em julgado, prosseguir-se-á na execução. Caso haja interposição de recurso de apelação, as partes deverão providenciar cópias para este processo digital das fls. 2/50 do processo de execução nº 1181/13, para permitir ao Egrégio TJSP a plena compreensão dos fatos e documentos mencionados no corpo desta sentença.

P.R.I.

São Carlos, 24 de março de 2015.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA