



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

SENTENÇA

Processo nº: **1002957-20.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III SPE LTDA**
 Requeridas: **CPFL Companhia Paulista de Força e Luz e São Carlos III Moradas São Carlos II**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária São Carlos III SPE Ltda.

move ação em face de **CPFL Companhia Paulista de Força e Luz e São Carlos III Moradas São Carlos II**, dizendo que realizou a construção da rede de energia elétrica do condomínio horizontal Moradas São Carlos II, residencial multifamiliar, em plano horizontal, com 595 unidades, como meio de obter a aprovação desse empreendimento no Município. Depois de construir a rede de energia, foi obrigada a doá-la à CPFL, sob pena do empreendimento não ser energizado, o que frustraria a venda das unidades. A CPFL alegou que não assumiria a responsabilidade pelo custo da rede de energia pois o empreendimento tratava-se de loteamento. Foi ainda obrigada a contratar com a CPFL o compartilhamento da infraestrutura de rede de energia elétrica, a um custo anual de R\$ 9.612,72, para a instalação de porteiro eletrônico das casas. Por se tratar de condomínio não se aplica a Lei 6.766/79, já que as ruas e praças são propriedade privada do condomínio, tanto que servem somente aos condôminos. Na espécie, a CPFL recebeu em doação os postes, não havendo razão para a autora ter que pagar pelo compartilhamento do uso. Aplicam-se à espécie a Lei 9.591/64 e o inciso III, do art. 16, das Resoluções 223/03, 412/10, 456/00 e 414/10 da ANEEL. Nada justifica a cobrança pelo uso compartilhado dos postes implantados pela autora e doados à CPFL. Na condição de donatária, deverá compartilhar o uso do poste, para o único fim de porteiro eletrônico, com a autora. Pede a procedência da ação para anular parcialmente a 2ª e 16ª cláusulas do contrato firmado entre as partes (fl. 17), anulação essa restrita à onerosidade ali especificada, mantendo a CPFL na posse dos postes, permitindo à autora o uso gratuito destes que foram implantados no empreendimento, condenando a CPFL ao pagamento integral dos valores pagos até o presente momento, com atualização até o trânsito em julgado, os quais atingem o importe de R\$ 3.300,30. Caso esse pedido não seja acolhido, que o réu São Carlos III Moradas São Carlos II seja condenado a pagar as despesas do aluguel com os



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

postes, pois é o único usuário destes, enquanto a autora não tem mais responsabilidade com o empreendimento. Documentos às fls. 22/33. As rés foram citadas.

A ré CPFL – Companhia Paulista de Força de Luz contestou às fls. 91/117 dizendo que compete ao loteador a edificação da infraestrutura do empreendimento, nela se incluindo os equipamentos e materiais para fornecimento de energia elétrica domiciliar. Esses materiais e equipamentos, que são públicos por força de lei, se incorporam ao patrimônio da concessão, sem que o loteador tenha direito a qualquer indenização. O aumento de unidades consumidoras de energia implica em aumento de despesas para o adequado abastecimento de energia, sendo que a manutenção da rede elétrica também gera custos. A rede elétrica incorporada integra o patrimônio da concessão e não da concessionária. O custo da infraestrutura é embutido no preço do lote, o que permite ao loteador ressarcir-se da despesa havida na sua instalação global. As partes firmaram contato de incorporação de rede e desde então a responsabilização pela manutenção da rede elétrica foi transferida à CPFL, sem que a autora tivesse qualquer direito à indenização. O contrato celebrado é ato jurídico perfeito, não tem havido vício de consentimento. Improcede a ação.

O réu São Carlos III Moradas São Carlos II contestou às fls. 144/148 alegando ser parte ilegítima para responder aos termos da ação, pois o contrato foi celebrado entre a autora e a CPFL. No mérito, a autora é empresa do ramo imobiliário e, como responsável pelo loteamento do condomínio requerido, é obrigada a fornecer toda a infraestrutura que compreende, entre outros, a disponibilização de meios para que a energia elétrica alcance todas as casas. O valor de toda essa infraestrutura foi incluído no preço das unidades. A autora poderia ter disponibilizado aos moradores alternativa em relação à infraestrutura de cabeamento para o porteiro eletrônico como, por exemplo, passagem subterrânea. A autora está agindo de má-fé, pois pretende alterar a verdade os fatos para conseguir objetivo ilegal. Pelo acolhimento da preliminar ou improcedência da demanda.

Réplica às fls. 157/170.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso I, do art. 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. A dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional sem acrescentar algo de útil ao acervo probatório.

A autora foi a quem implantou o loteamento, tendo sido a responsável legal pela execução da infraestrutura básica, que compreende, dentre outros equipamentos urbanos, o da energia



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

elétrica, arcando com os respectivos custos.

Todos os equipamentos utilizados nas redes de energia elétrica providenciados pela autora são públicos, fruto da incorporação ao patrimônio da Concessão. Significa que o contrato de incorporação não correspondeu a uma liberalidade ou doação em favor da ré concessionária. Esta quem terá despesas de operação e manutenção das instalações elétricas. A autora é loteadora e, no exercício das atividades empresariais inerentes aos empreendimentos que executa, obviamente repassa para os adquirentes das unidades condominiais o custo do investimento em infraestrutura. Sua pretensão, se acolhida, implicaria num verdadeiro *bis in idem*, pois, como já enfatizado, repassou o custo da infraestrutura àqueles adquirentes. O loteador tem interesse empresarial na implantação de todos os equipamentos da infraestrutura para que as unidades condominiais despertem o interesse dos pretensos adquirentes e proporcionem superior retorno econômico à empreendedora.

O próprio STJ já enfrentou a questão do repasse dos custos de infraestrutura aos adquirentes dos lotes, reconhecendo sua legalidade: REsp nº 205.901/SP e REsp nº 191.907/SP.

Trata-se de encargo legal obrigatório derivado da execução do empreendimento (obras de infraestrutura e transferência consentida pela loteadora à concessionária), conforme entendimento do TJSP: Apelação nº 0069698-55.2007.8.26.000, relator Desembargador Jurandir de Souza Oliveira; Apelação nº 0042921-46.2010.8.26.0576, relator Desembargador Rubens Cury; Apelação Cível nº 0015016-31.2009.8.26.0114, relator Desembargador Luiz Ambra.

A CPFL não praticou nenhuma coação em prejuízo da autora. Obedeceu ao ordenamento jurídico aplicável à espécie. Compete ao loteador "e não à concessionária a instalação da infraestrutura básica da rede elétrica. Despesas com a implantação da rede que são repassadas aos adquirentes dos lotes. Pretensão ao ressarcimento dos custos que se revela descabidas" (Apelação Cível nº 0009308-31.2011.8.26.0566, Desembargador Relator Silvério da Silva).

No mesmo sentido o v. acórdão do STJ no REsp 263.603/SP, Relatora Ministra Eliana Calmon, e do TJSP os precedentes expressos na Apelação nº 0018589-28.2008.8.26.0077, Relator Desembargador Kioitsi Chicuta, 26.05.2011; Apelação nº 990.09.303879-0, Relator Desembargador Ruy Coppola e Apelação nº 0026609-24.2012.8.26.0576, j. 16.10.2013, Relator Desembargador Luiz Antônio Costa, cuja ementa é a seguinte: "Ação declaratória cumulada com indenizatória – incorporadora que implementou os serviços de rede elétrica em condomínio horizontal – obras de infraestrutura que cabem à loteadora (...)".

Não há diferença alguma entre os loteamentos previstos na Lei 6.766/79 e os da Lei 4.591/64, mesmo porque a incorporação da infraestrutura da rede elétrica não se dá ao patrimônio da



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

CPFL mas ao da União, submetendo-se os loteadores à supremacia do interesse público. Além da CPFL não ter obrigação alguma de ressarcir a autora pelos investimentos efetuados por esta para a implantação da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, o contrato de incorporação dessa infraestrutura não beneficiou a concessionária e sim a União, sendo perfeitamente lícita a exigência feita pela CPFL da contraprestação pela utilização dessa mesma infraestrutura de rede de energia elétrica para a instalação de "porteiro eletrônico" das casas das unidades condominiais. Todas as despesas foram embutidas no preço dessas unidades quando de suas vendas, pelo que a pretensão deduzida na inicial objetiva o enriquecimento ilícito. Soubessem os condôminos, antes da compra das unidades condominiais, dessa postura da autora, certamente o empreendimento teria escasso êxito no mundo imobiliário empresarial. Os adquirentes teriam a tutela do CDC para compelir a autora às providências legais de sanção das infraestruturas precárias ou ausentes.

A autora quem tem que garantir aos condôminos do empreendimento o funcionamento da rede de intercomunicação – interfone - , pois prometeu-lhes esse benefício, necessitando pois adimplir essa obrigação, não podendo repassá-la aos condôminos. Como bem lembrado pelo réu Condomínio do Empreendimento SPE São Carlos III Moradas São Carlos II à fl. 146: "[...] poderia muito bem a incorporadora, diante de seu imensurável conhecimento e capacidade técnica, disponibilizar para os moradores alternativa em relação à infra-estrutura de cabeamento para o porteiro eletrônico, como p.ex. passagem subterrânea'".

Portanto, manifestamente improcedentes os pedidos constantes da inicial, que por sinal afrontam a eticidade contratual.

JULGO IMPROCEDENTE a ação. Condeno a autora a pagar às rés, 15% de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa, com correção monetária desde o seu ajuizamento, custas do processo e as de reembolso.

P.R.I.

São Carlos, 18 de novembro de 2014.

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