



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0014753-93.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **Valdecir Pires de Moraes**
 Embargado: **Eveline Maria Casale Lucchese**

VALDECIR PIRES DE MORAES opôs embargos à execução fundada em título extrajudicial que lhe move **EVELINE MARIA CASALE LUCCHESI**, alegando, em suma, que é exorbitante a cobrança de consumo de água, pois houve acordo firmado por Paulo César de Almeida, com quem o embargante não tem nenhuma relação jurídica, dívida pela qual a embargada também não responde. Aduziu, ainda, que houve contratação de nova locação, com terceiro, quando vendeu o estabelecimento para outrem, em 2 de junho de 2006, de modo que não responde por encargos subsequentes.

A embargada refutou tais alegações, asseverando existir decisão judicial reconhecendo a infração contratual cometida pelo embargante, o que invalida suas teses. Atribuiu-lhe litigância maliciosa.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Cuida-se de execução de aluguéis vencidos entre 16 de agosto e 20 de setembro de 2011, IPTU do mesmo período e débito de consumo de água atinente ao período de 8 de novembro de 2007 a 7 de outubro de 2011.

A locação foi contratada com o próprio embargante, que responde então pelas obrigações assumidas, até o término do vínculo, vale dizer, até a entrega das chaves.

Ele, embargante, infringiu cláusula contratual e deu causa à rescisão do contrato, o que foi reconhecido em ação judicial específica.

Não houve anuência da locadora à ocupação do imóvel por terceira pessoa, o que obviamente desfiguraria a alegação de infração contratual.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Já se reconheceu que *a locação foi cedida sem o consentimento expresso da autora (locadora)*, razão pela qual não afeta os direitos desta. A cessão vincula apenas o próprio embargante e a pessoa para quem transferiu o estabelecimento e a ocupação do prédio.

Embora sem constituir litigância maliciosa, mas apenas insistência desacolhida, não vinga a tese de consentimento da locadora, na transferência da locação, pois nesse caso o despejo precedente sequer seria admitido. Seria contraditório rediscutir o que constituiu motivação do julgamento anterior. Decretou-se o despejo do locatário, ora embargante, exatamente pela existência de uma locação ... com aquele mesmo locatário, ora embargante.

Uma coisa é a transferência do comércio (fls. 11), outra a transferência da locação.

Incumbia ao locatário cumprir o contrato e devolver as chaves à locadora, ao final do prazo previsto. Deu causa à rescisão e, pior ainda, resistiu à devolução do prédio, ampliando sua responsabilidade.

Há também débitos de consumo de água.

Não logrou o embargante demonstrar que qualquer deles seja de período anterior à locação.

Trata-se, porém, de obrigação pessoal, não real, sem vincular assim a proprietária o imóvel, que inclusive se opôs à cobrança executiva, mediante embargos à execução fiscal.

Certa a reserva legal e certa a ausência de lei dispondo sobre a natureza propter rem da obrigação do usuário ou contratante de serviços prestados por concessionária de água, esgoto e energia elétrica, segue que só responde pelo débito aquele que contratou, não o adquirente do imóvel servido e que do contrato não fez parte (Apelação com revisão nº 929.705-0/2), ou o proprietário do prédio.

A jurisprudência abona tal assertiva:

Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP.

APELAÇÃO CÍVEL - Ação de Cobrança - Prestação de serviços - Fornecimento de água e esgoto - Consumo por Locatário Débito cobrado do Proprietário - Impossibilidade - Dívida de natureza pessoal, não se caracterizando como obrigação de natureza "propter rem" - Honorários Advocatícios - Valor que não se mostra excessivo e obedeceu ao disposto no artigo 20, § 4º, do Código de Processo


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Civil - Decisão bem fundamentada - Ratificação nos termos do artigo 252, do Regimento Interno - Sentença de improcedência mantida – RECURSO NÃO PROVIDO (APELAÇÃO Nº 0105756-90.2008.8.26.0010, Rel. Des. Penna Machado, j. 18.12.2013).

Fornecimento de água e esgoto. Dívida de natureza pessoal e não “propter rem”. Imóvel locado. Cobrança que deve ser dirigida ao locatário e não ao titular do domínio das parcelas vencidas e não pagas. Solidariedade inexistente, não se equiparando à lei decreto estadual sobre a matéria. Sentença mantida. Apelo improvido (Apelação nº 0155275-92.2007.8.26.0002, Rel. Des. Soares Levada, j. 7.10.2013).

Não constitui obrigação propter rem a de pagar tarifa de serviços de água e esgoto, do que resulta que só responde pela dívida aquele que contratou (Apelação com revisão de nº 0014387-70.2012.8.26.0011, Rel. Des. Celso Pimentel, j. 17.09.2013).

CONTRATO - Prestação de Serviços - Fornecimento de energia elétrica - Obrigação de natureza pessoal (propter personam) e não real (propter rem) - Fraude em medidor de consumo - Dívida, portanto, que deve incidir sobre quem consumiu ou usufruiu da energia - Inquilino que vem a locar o imóvel após a fraude praticada por anterior locatário não responde por ato deste último - Decisão mantida - Recurso improvido (Ap. Cível nº 937.195-0/5 - Marília - 31ª Câmara de Direito Privado - Relator Paulo Ayrosa - J. 07.08.2007 - v.u). Voto nº 8.215

CONTRATO - Prestação de serviços - Fornecimento de Energia Elétrica - A Obrigação de pagar tarifa de energia elétrica é de natureza pessoal, e não "propter rem" (Resolução ANEEL nº 456/00, artigo 4º, parágrafo 2º) - Inadmissibilidade do corte do fornecimento de energia elétrica com fulcro em inadimplemento de tarifas antigas - Sentença "ultra petita" reduzida de ofício aos limites do pedido - Recurso improvido (Ap. com Revisão nº 992.08.037.435-1 - São José do Rio Preto - 25ª Câmara de Direito Privado - Rel. Antonio Benedito Ribeiro Pinto - J. 27.05.2010 - v.u). Voto nº 17.662

Repercute também no Superior Tribunal de Justiça, cujo entendimento também tem sido no sentido de que o débito, tanto de água como de energia elétrica, é de natureza pessoal, não se caracterizando como obrigação de natureza “propter rem”. Assim, o inadimplemento é do usuário, ou seja, de quem efetivamente obteve a prestação do serviço. Precedentes: AgRg no AREsp 23.067/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 14/10/2011; AgRg no REsp 1.256.305/SP, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 19/09/2011; AgRg no AREsp 10.021/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 23/08/2011; e AgRg no Ag 1.323.564/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 02/02/2011 (AgRg no AREsp 50.042/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

julgado em 06/12/2011, DJe 13/12/2011).

Aliás, a dívida foi assumida por Paulo César de Almeida, em acordo perante a autarquia municipal, que reconheceu a qualidade de devedor, não da embargada, o que se verificou mais adequadamente no processo de embargos opostos pelo ex-fiador, OSNIR LUIZ DA SILVA JÚNIOR.

Enfim, considerando que a dívida é do usuário do serviço, o que a autarquia admitiu ao negociar com outrem, por ela não responde a proprietária do prédio.

Nada obstante, essa dívida ainda está lançada em nome da embargada (certidão de dívida ativa em execução), não se podendo excluir a hipótese de ser compelida judicialmente ao pagamento. Nesse caso, se pagar, poderá recobrar do locatário. É uma ressalva que se faz, haja vista a pendência de embargos à execução fiscal e também a circunstância de que seria em reembolso por pagamento que vier a fazer, inviável a execução já instaurada, por dívida que está discutindo em juízo.

Diante do exposto, **acolho em parte os embargos** opostos por **VALDECIR PIRES DE MORAES**, apenas para excluir da execução o débito atinente ao consumo de água (SAAE), ressaltando a hipótese de a embargada, **EVELINE MARIA CASALE LUCCHESI**, agir regressivamente contra o embargante, pelo tal débito, se fizer os pagamentos à autarquia municipal, compelida na execução fiscal em curso.

Rejeito os embargos no tocante à dívida de aluguéis e parcelas de IPTU.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto ao embargante o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50. A partilha dos encargos processuais decorre mais do aspecto qualitativo do que quantitativo do sucumbimento.

P.R.I.C.

São Carlos, 08 de janeiro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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