



**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: **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



**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**

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



**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**

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 barracão 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



**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**

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**