EMENTA

Nunes De Oliveira Empreendimentos Imobiliarios Ltda x Gerlania Viana De Medeiros

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 0716037-46.2024.8.07.0003
Tribunal: TJDFT
Órgão: Terceira Turma Recursal
Data de Disponibilização: 2025-04-15
Tipo de Documento: ementa
Partes:

- Nunes De Oliveira Empreendimentos Imobiliarios Ltda

X

- Gerlania Viana De Medeiros

Advogados:

- Graciene De Deus Oliveira (OAB/DF 45536)
- Tatiane Alves De Menezes Silva (OAB/DF 71209)

DECISÃO

Civil. Recurso inominado. Dívida de tarifa de luz. Ausência de transferência da titularidade. Débito de natureza pessoal. Encerramento do contrato de locação. Responsabilidade do proprietário e da imobiliária após a entrega das chaves. Recurso desprovido. I. CASO EM EXAME 1. Recurso inominado interposto pelo requerido contra sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais para condenar a ré na obrigação de realizar a transferência das contas de energia elétrica de imóvel para o seu nome ou de terceiro e ao pagamento referente ao consumo de energia elétrica nos meses de janeiro e fevereiro de 2024 e as demais que surgirem no curso do processo. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em verificar a responsabilidade da autora/locatária quanto ao pagamento das contas de água após o encerramento do contrato de locação. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. As contas de água e energia elétrica são responsabilidades pessoais e não estritamente vinculadas ao imóvel (AgRg no REsp 1258866/SP). Regular é a atribuição da dívida a quem estiver no cadastro da concessionária pelo serviço de fornecimento de energia elétrica, mesmo após o término do contrato de locação. Entretanto, o antigo inquilino pode solicitar o encerramento ou a transferência com a autorização do proprietário ou da administradora do

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 15/04/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.

imóvel, com apoio no que dispõe o art. 1.228 do Código Civil, especialmente se por dívida referente ao período após o término do contrato. 4. Apesar do entendimento jurisprudencial de que o pagamento por consumo de água e luz configura obrigação pessoal, com a encerramento do contrato de locação entre o recorrente e a autora, findou-se igualmente a obrigação acessória de pagamento de água, luz etc, pela antiga locatária. Em que pese a ausência de comunicação pela autora da mudança de titularidade da unidade de consumo pelo encerramento do contrato de locação, caberia ao proprietário do bem ou à imobiliária transferir tais encargos para o novo locador. 5. O dever de pagamento das faturas é daquele que efetivamente utilizou os serviços. Diante da ausência de comprovação de que o imóvel estava locado à autora no período de inadimplência, é dever do locador e da imobiliária arcar com o pagamento das faturas, evitando-se assim enriquecimento ilícito do proprietário ou de terceiros (novo inquilino). IV. DISPOSITIVO 6. Preliminar rejeitada. Recurso desprovido. 7. Decisão proferida na forma do art. 46, da Lei nº 9.099/95, servindo a ementa como acórdão. 8. Diante da sucumbência, nos termos do artigo 55 da Lei dos Juizados Especiais (Lei nº 9.099/95), condeno o recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R$ 500,00, a fim de evitar que a sua fixação em percentual do valor da condenação resulte em honorários irrisórios. 9. Verifico, ainda, a necessidade de fixar honorários à defensora dativa que atuou em defesa do recorrente. Atendendo ao critério de ponderação que dispõe o artigo 22 do Decreto Distrital nº 43.821/22 que regulamenta a Lei Distrital nº 7.157/22, e ainda em razão da complexidade da controvérsia e da própria peça recursal, arbitro os honorários da advogada nomeada no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais). _____ Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.228 Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no REsp 1258866/SP.

ID DJEN: 257142488
Gerado em: 28/07/2025 08:14
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios
Processo: 0716037-46.2024.8.07.0003

Informações extraídas do Diário da Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) disponibilizado em 15/04/2025, conforme publicado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. O conteúdo reproduz fielmente o que está disponível no DJEN e pode ser verificado diretamente na fonte oficial do tribunal. Para mais detalhes, acesse os autos do processo.