



## I. SÍNTESE DA INICIAL

1. Alega o AUTOR que foi locatário de imóvel por intermédio da 2ª RÉ \_\_\_\_\_ (Nº \_\_.\_\_\_\_, de maio de 2009 a junho de 2010), durante o qual foi obrigado a transferir a titularidade da conta de eletricidade para seu nome (Unidade Consumidora – UC \_\_\_\_\_).

2. Na tentativa de adquirir casa própria, em agosto de 2015 viu-se surpreendido com a notícia de inscrição de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito, fato o qual o impossibilitou a aquisição. Ao verificar o histórico do Serviço de Proteção ao Crédito,

3. Após isso, teria levado suposto \_\_\_\_\_ e pedido esclarecimentos, a qual teria se limitado a informar que a responsabilidade pela baixa da Unidade Consumidora é da 1ª RÉ.<sup>1</sup>

• O que há é apenas um documento de \_\_\_\_\_, o qual não menciona nenhuma quitação, até mesmo porque entrega de cheque não é pagamento, se não houver compensação bancária.

4. Quando contatou a 1ª RÉ pelo Serviço de Atendimento ao Consumidor, recebeu como resposta que há débito em seu nome no valor de R\$ 423,92 referente à UC 3618439. Também descobriu suposta irregularidade na medição do período de 10/08/2010 a 22/09/2010 (vide Planilha de Cálculo de Revisão de Faturamento anexa à inicial).

5. O AUTOR não reconhece a dívida ocorrida sessenta dias após o fim da locação, motivo pelo qual ajuizou lide contra as duas RÉs.

## II. REALIDADE DOS FATOS

6. Trata-se de locação realizada entre o AUTOR e a LOCADORA MARILDANETE R. GARCIA, cujo objeto é um imóvel residencial na \_\_\_\_\_.

7. A 2ª RÉ \_\_\_\_\_ no caso foi corretora e administradora de imóvel (Arts. 722 a 729 do CC) de terceira pessoa não integrante da lide. Dessa maneira,

8. Aliás, é praxe nas locações que os inquilinos transfiram a titularidade das contas de água e eletricidade para seus nomes durante a vigência do contrato, bem como peçam o desligamento ao desocupar o imóvel (vide o Art. 23, Inc. VIII, da Lei de Locações).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Apesar de escrito na inicial \_\_\_\_\_, entende-se que houve erro na redação e deve ser entendido \_\_\_\_\_.

<sup>2</sup> "Art. 23. O locatário é obrigado a: (...)

VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; » continua na p. 3

9. Inclusive durante a administração do imóvel a 2ª RÉ cumpriu as instruções da LOCADORA, entre as quais informar ao LOCATÁRIO a necessidade de alterar a titularidade das contas de água e energia elétrica quando de sua entrada e também saída do imóvel.

10. Cabe ressaltar que, diferentemente do que afirma o AUTOR, a 2ª RÉ não entregou nenhuma carta de quitação absoluta, mas sim uma declaração de que

\_\_\_\_\_, até mesmo porque a 2ª RÉ não participa do grupo econômico da 1ª RÉ para poder dar alguma quitação dos débitos do AUTOR. Inclusive, a 2ª RÉ não pode sequer opinar quanto ao ocorrido em relação a AUTOR e 1ª RÉ porque não possui conhecimento dos fatos ocorridos entre eles.

11. Pelo exposto e inclusive pela ausência de documentos da inicial que comprovem qualquer fato errado que a 2ª RÉ pudesse ter cometido, já que entre o AUTOR e 2ª RÉ \_\_\_\_\_ não há relação de consumo, mas relação civil por representar a LOCADORA do imóvel, pede-se a improcedência da ação e a condenação do AUTOR ao ônus da sucumbência.

### III. FUNDAMENTOS

#### III.i. Preliminar De Ausência De Legitimidade Ou De Interesse Processual Contra A 2ª RÉ — Art. 337, Inc. XI, Do CPC/2015

12. No teor do Art. 485, Inc. VI e § 3º, do CPC,<sup>3</sup> não haverá resolução de mérito se não houver \_\_\_\_\_ ou \_\_\_\_\_.

13. A \_\_\_\_\_ está prevista no Art. 17 do CPC e

.<sup>4</sup> Não se confunde com a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), nem com a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

- Neste caso, \_\_\_\_\_, e seu liame contratual era o de mera representante da LOCADORA do imóvel. E pela narrativa dos fatos da inicial, nem

«2 (...)» (Lei Nº 8.245/1991)

<sup>3</sup> “Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando:

(...)

VI – verificar ausência de legitimidade ou de interesse processual;

(...)

§ 3º O juiz conhecerá de ofício da matéria constante dos incisos IV, V, VI e IX, em qualquer tempo e grau de jurisdição, enquanto não ocorrer o trânsito em julgado.

(...)” (Código de Processo Civil de 2015)

<sup>4</sup> CAZZARO, Kleber. Da ação. In: MARTINS, Sandro Gilbert; DOTTI, Rogéria Fagundes (Coord.). Código de Processo Civil: anotado. Curitiba : OABPR, 2013. p. 37.

<sup>5</sup>

<sup>6</sup>

a 2ª RÉ e nem a LOCADORA tem nada a ver com a negatização do nome do AUTOR.

14. O é verificado pela reunião de duas premissas: a e a do processo. A está em se demonstrar que a necessidade do processo se constata quando o proveito de que se precisa só é possível alcançar por meio do Judiciário.

- Como demonstrado nos autos, a 2ª RÉ apenas administrou o imóvel. Não há comprovação de algum compromisso teu com o desligamento da energia elétrica, nem com a negatização do nome.

15. Se por motivos alheios e desconhecidos da 2ª RÉ não houve o pagamento correto da conta de energia elétrica, ou não houve o desligamento da titularidade para terceiros, não é responsabilidade da LOCADORA do imóvel e menos ainda de sua representante apenas para o negócio jurídico (a 2ª RÉ não tem legitimidade passiva para representar terceiros).

16. Veja-se a jurisprudência farta a respeito da ausência de responsabilidade da imobiliária quanto à negatização por energia elétrica:

“RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. IMPROCEDÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO.

IMPOSSIBILIDADE DE CONDENAÇÃO EM DANO MORAL OU MATERIAL. SENTENÇA QUE NÃO MERECE REPAROS. Recurso conhecido e improvido.” (ressaltamos)<sup>7</sup>

“DSM-EMENTA: AÇÃO COMINATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO. INADIMPLÊNCIA. ENERGIA ELÉTRICA. LOCAÇÃO. RESCISÃO. ALTERAÇÃO DA TITULARIDADE DA CONTA. INCUMBÊNCIA DO AUTOR. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

–Ausente a prática de qualquer ato ilícito, descabe indenização. (...)”(ressaltamos)<sup>8</sup>

17. Vide também outras ementas as quais, apesar de serem referentes a contratos de compra e venda imobiliária, também se aplicam a locações:

“DIREITO IMOBILIÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL.

1. O Tribunal local, analisando o contrato e o conjunto fático-probatório dos autos, concluiu pela , por entender que ela foi,

. Não pode esta Corte, pois, na via estreita do recurso especial, reexaminar fatos e provas para chegar a conclusão distinta, em razão do óbice dos enunciados Nº 5 e 7 da Súmula do STJ.

<sup>7</sup> TJPR – 1ª Turma Recursal – 0008024–88.2013.8.16.0018/0 – Rel.ª Beatriz Fruet de Moraes - J. 31.08.2015.

<sup>8</sup> TJMG – Apelação Cível Nº 1.0701.09.283004–4/001, Rel.ª: Des.ª Selma Marques, 6ª Câmara Cível, julgamento em 28/05/2013, publicação da súmula em 07/06/2013.

2. Agravo regimental desprovido.” (ressaltamos)<sup>9</sup>

“PRELIMINAR – Julgamento antecipado da lide – Cerceamento ao direito de defesa – Inocorrência – Prova dispensável – Desnecessidade de dilação probatória – Destinatário da prova é o próprio magistrado – Ilegitimidade passiva – Defesa processual afastada.

RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – Venda de unidades condominiais –  
– precedente com relação à incorporadora e  
– Alegação de que a imobiliária omitiu informação relevante quanto o não registro da incorporação – Inocorrência – Fato descrito no contrato entabulado entre as partes –

– Rompimento comercial que não tem o condão de autorizar a concessão da indenização – Desconsideração da personalidade jurídica – Inadmissibilidade – Não comprovação do abuso de personalidade – Valor a ser ressarcido que será apurado em fase de liquidação – Sentença mantida – Recurso improvido.” (ressaltamos)<sup>10</sup>

“(…)

(Apelação Cível Nº 70005609391, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, rel. Des. Alzir Felipe Schmitz, julgado em 11-3-2003).” (ressaltamos)<sup>11</sup>

18. Tanto a documentação trazida aos autos pela 1ª RÉ quanto a jurisprudência análoga demonstra que há a ilegitimidade passiva da 2ª RÉ e a ausência de interesse processual contra ela: A 2ª RÉ foi apenas a gestora da locação e não assumiu responsabilidade para trocar a titularidade de qualquer conta.

### III.ii. A Relação Entre As Partes É Civil, Não Consumerista

19. A relação entre as partes é puramente civil, eis que imóveis para locação residencial não são bens de consumo. Talvez seriam se se tratasse de uma unidade autônoma idêntica a todas as outras de condomínio edilício ou horizontal criado para essa finalidade.

20. Nesse diapasão, não há que se falar em inversão do ônus da prova, mormente porque . A 2ª RÉ não possui toda a documentação guardada após tantos anos, pois não é obrigação legal guardá-los indefinidamente.

### III.iii. Da Inexistência De Nexo Causal Entre O Fato E A Responsabilidade Civil

21. Da narrativa dos fatos, vê-se que quem negativou o nome do AUTOR não foi a 2ª RÉ, mas a 1ª RÉ. Também não houve alegação alguma de

<sup>9</sup> STJ – AgRg no REsp Nº 1046901–SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, 4ª Turma, julgado em 14/05/2013, DJe 24/05/2013.

<sup>10</sup> TJSP – Ap Nº 9185640–16.2006.8.26.0000, Rel. Des. Percival Nogueira, 6ª Câmara de Direito Privado, julgamento: 29/04/2010, registro: 10/05/2010.

<sup>11</sup> TJSC – AI Nº 2010.050252–9, Rel. Des. Subst. Jaime Luiz Vicari, 2ª Câmara de Direito Civil, julgado em 11/11/2010.

que a 2ª RÉ tenha se comprometido a alterar a titularidade da conta de energia elétrica. Se não houve ação ou omissão imputável à 2ª RÉ pela negativação do nome do AUTOR, não há que se falar emnexo causal e morre a tese autoral que pede a responsabilização civil da 2ª RÉ.

### III.iv. Da Inexistência De Dano Moral Para Ser Indenizado Pela 2ª RÉ

22. A Justiça brasileira adota o sistema de indenizações em dinheiro sob o fundamento de que esse ganho exerce uma compensação da dor sofrida. Todavia, esse não é o único critério possível.

Afinal, o dinheiro tem importância na vida, mas não deve ser panaceia. Em caso de morte em acidente, por exemplo, sanção eficaz e adequada seria obrigar o causador do dano a patrocinar tratamento psicológico para a vítima até sua equilíbrio psíquica.

23. No que tange aos indivíduos que buscam o enriquecimento sem causa, temos as ações infundadas, as quais muitas vezes tem por objeto meros caprichos de seus postulantes, servindo apenas como elemento agravante para a morosidade dos processos no Poder Judiciário. Ao lado dos casos em que o pleito é legítimo, grassam casos abusivos que degradam as relações sociais e de cuja constatação até se fala em

24. A respeito da caracterização do dano moral, Sérgio Cavalieri Filho afirma que:

“(...) Ultrapassadas as fases da irreparabilidade do dano moral e da sua inacumulabilidade com o dano material, corremos, agora, o risco de entrar na fase da sua industrialização, onde o aborrecimento banal ou mera sensibilidade são apresentados como dano moral, em busca de indenizações milionárias.” (2003, p. 97)

25. De tal sorte, o dano moral estará caracterizado sempre que a agressão tiver como causa o ataque à dignidade de alguém e que cause abalo psicológico à vítima. Vejamos um dos vários julgamentos recentes sobre o tema:

“DANO MORAL. AUSÊNCIA DE PROVA.

Não havendo provas nos autos, como competia ao recorrente, a teor do preceituado nos artigos 818, da CLT e 333, I, do CPC, nada há a indenizar.” (ressaltamos)<sup>12</sup>

<sup>12</sup> TRT7, RO Nº 0131400–19.2002.5.07.0012, 1ª T., Rel.ª Des.ª Maria José Girão, julgado em 09/04/2012, publicado no DEJT 19/04/2012.

26. Por essa razão, não há que se falar em indenização por danos morais neste caso, até mesmo porque

### III.v. Da Aplicação Da Razoabilidade Em Caso De Eventual Condenação

27. Caso Vossa Excelência entenda ser cabível a condenação ao pagamento de danos morais, requer-se a aplicação dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

28. De fato a inexatidão do quantum indenizatório não pode ser fator impeditivo do dever de indenizar; porém, não se pode estabelecer um parâmetro de valoração somente em benefício da vítima, nem somente em benefício do réu. Ou seja,

. Mormente porque a Ré é microempresa, com poucos recursos financeiros à disposição, e também porque o AUTOR confessou ser pobre ao pedir a assistência judiciária, o valor deve ser adequado à situação das partes.

## IV. PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Por todo o exposto, a 2ª RÉ \_\_\_\_\_ pede a improcedência total da reclamação contra si, seja pelo dano material ou pelo dano moral, justamente porque não há nexos causal entre os fatos alegados e a responsabilidade civil. Na verdade, a inicial poderia ser considerada inepta e indeferida de plano (Art. 330, Incs. I e II, e § 1º, Inc. III, do CPC),<sup>13</sup> mas a 2ª RÉ não é a única no polo passivo da relação processual.

Na eventualidade de procedência da ação contra a 2ª RÉ, pede a não condenação em indenização moral, ou sua condenação em valor módico para evitar o enriquecimento ilícito do AUTOR.

Requer a produção de todas as provas admissíveis em direito.

Cuiabá, 9 de dezembro de 2016.

*Nome Do Advogado Que Assina*  
OAB-MT Nº \_\_\_\_

<sup>13</sup> “Art. 330. A petição inicial será indeferida quando:

I – for inepta;

II – a parte for manifestamente ilegítima;

(...)

§ 1º Considera-se inepta a petição inicial quando:

(...)

III – da narração dos fatos não decorrer logicamente a conclusão;

(...)” (Código de Processo Civil de 2015)