



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312665

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007011-65.2020.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante CONDOMÍNIO SPAZIO VALE VERDE, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto: 8055

Apelação 1007011-65.2020.8.26.0292

Apelante: Condomínio Spazio Vale Verde

Apelada: MRV Engenharia e Participações S.A.

Origem: 1ª Vara Cível de Jacareí

MM. Juiz: Samir Dancuart Omar

APELAÇÃO. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de cobrança.

Respeitável sentença de procedência.

Irresignação do condomínio requerido.

Cerceamento de defesa. Inocorrência.

Autora foi responsável pela construção do edifício em que foi instituído o condomínio requerido. A autora busca compelir o condomínio a promover a transferência da titularidade da instalação de energia elétrica 0150734042, junto à fornecedora "EDP São Paulo Distribuição de Energia S.A.", bem como o ressarcimento de valores pagos em razão das faturas de cobrança atreladas à mencionada instalação do período entre setembro/2015 e maio/2018.

Não se pode concluir que a responsabilidade pelo ressarcimento de valores pagos em razão das faturas de cobrança atreladas a mencionada instalação do período entre setembro/2015 e maio/2018, sejam de responsabilidade do condomínio.

A instalação elétrica 0150734042 foi ligada em 25/09/2014; posteriormente à entrega das áreas comuns ao condomínio requerido, a pedido da autora "MRV", sem a anuência ou conhecimento do condomínio, tampouco sem que tenha sido demonstrada a finalidade para tal instalação.

O local de consumo cadastrado corresponde a endereço diverso do condomínio, sendo extraído do laudo pericial que não é permitido ter uma instalação elétrica em um local para consumo em outro.

Se não bastasse, a autora comunicou o condomínio sobre a existência de treze (13) instalações elétricas que foram cadastradas sob a titularidade daquele, sem mencionar a instalação objeto desta lide. Ainda que se pudesse admitir que a instalação indicada no endereço diverso se refere a consumo de energia do condomínio, o que se diz apenas para argumentar, a situação fática exige

aplicação do instituto da "supressio"; ou seja, postura contraditória à conduta que uma das partes poderia da outra esperar, em prolongada omissão.

RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso interposto contra respeitável sentença que julgou procedente a ação, para condenar o requerido à obrigação de fazer consistente em proceder a transferência da titularidade da instalação 0150734042 junto à fornecedora de energia elétrica (EDP), no prazo de 15 dias, sob pena de fixação de multa diária. Também condenou o requerido a ressarcir à autora no montante de R\$ 9.405,64 (p. 482/487; 512/514).

Insurge-se, o Condomínio Spazio Vale Verde. Argui cerceamento de defesa pela necessidade de depoimento pessoal de representante da autora. Busca anulação da sentença. Diz que a referida instalação estava registrada na fornecedora (EDP) com endereço diverso do Condomínio, constando Estrada Limoeiro, 291, que corresponde a um terreno baldio, localizado entre outros dois (02) imóveis residenciais, sem qualquer relação com o Condomínio. Salaria que ao receber a notificação extrajudicial enviada pela autora, o síndico encaminhou à central de atendimento presencial da fornecedora (EDP) e foi informado que o fornecimento de energia elétrica referente a essa linha já havia sido interrompido desde outubro de 2018, estando cancelada desde então, sem que tivesse sofrido qualquer tipo de interrupção em suas linhas de consumo de energia elétrica, provando que o consumo não guardava qualquer relação com o condomínio. Invoca aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, bem como a inversão do ônus da prova. Argumenta acerca da impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer (p. 519/550).

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 556/568).

Laudo pericial (p. 350/365), esclarecimentos do perito (p. 384/386, 402/404, 429/432, 448/450 e 468), sobre os quais as partes também se pronunciaram (p. 390/392, 393, 408, 413/418, 436, 454/455, 472 e 473/477).

Recurso tempestivo, com recolhimento de preparo (p. 551/552).

É o relatório.

VOTO.

Não há cerceamento de defesa.

Estando o processo instruído suficiente para convencimento do juiz, torna-se desnecessária a produção de outras provas. Ademais, a orientação prevalente é no sentido de que o julgador não está obrigado a se manifestar acerca de todas as questões levantadas pelas partes, ou a responde-las uma a uma, quando encontrado motivo suficiente para fundamentar a sua convicção.

Decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça no REsp 874.735/RJ, por sua Segunda Turma, Relator Ministro Castro Meira, j. em 27.03.2007 e p. 10.04.2007: “A decisão pela necessidade ou não da produção de prova é uma faculdade do magistrado, a quem caberá decidir se há nos autos elementos e provas suficientes para formar sua

convicção”.

Preservado o convencimento do MM. Juiz, no mérito, o recurso comporta provimento.

As partes não se amoldam aos conceitos de consumidor e fornecedora, nos termos dos artigos 2º e 3º da lei consumerista, uma vez que se trata de relação civil/empresarial, que discute acerca da responsabilidade de ressarcimento de valores gastos com o pagamento de faturas referentes à obrigação de transferência de titularidade das contas de energia elétrica.

Ademais, a inversão do ônus da prova é concedida quando restar clara a dificuldade em conseguir determinado meio probatório; ou seja, reste comprovada a hipossuficiência probatória, o que não se evidencia.

A empresa autora foi responsável pela construção do edifício no qual instituído o condomínio requerido.

A autora busca compelir o condomínio a promover a transferência da titularidade da instalação de energia elétrica 0150734042, perante a fornecedora "EDP São Paulo Distribuição de Energia S.A.", bem como o ressarcimento de valores pagos em razão das faturas de cobrança atreladas à mencionada instalação no período entre setembro/2015 e maio/2018.

Constou na ata da assembleia geral ordinária de instalação do condomínio, realizada aos 17/12/2023: “a MRV se responsabiliza pelos pagamentos das cotas de energia e água até o primeiro vencimento após a data do recebimento da área comum. Os pagamentos dos meses subsequentes, mesmo que os contratos ainda estejam em nome da MRV é de responsabilidade do condomínio” (p. 70).

O habite-se foi expedido em 26/03/2014 (p. 66).

Aos 11/04/2014 o síndico do condomínio assinou o termo de recebimento de área comum (p. 67/68). Assim, até tal data a responsabilidade pelo pagamento das cotas de energia é da autora, e a partir de maio/2014 passa a ser o condomínio o responsável pelo pagamento.

As contas atreladas à mencionada instalação e cobradas pela autora referem-se aos meses entre setembro/2015 e maio/2018.

A concessionária "EDP" em resposta ao ofício do juízo informou que a instalação foi ligada em 25/09/2014, que o pedido de desligamento ocorreu em 11/05/2018, bem como encaminhou as cópias das faturas emitidas em nome de "MRV" a partir da data de ligação até agosto de 2015, e o endereço do local do consumo cadastrado é Estrada do Limoeiro, 291, Jardim Califórnia, Jacaré (p. 255/256).

É certo que a instalação elétrica 0150734042 foi ligada posteriormente à entrega das áreas comuns ao condomínio (25/09/2014), mas quem requereu a aludida instalação foi a autora, e o perito consignou que não encontrou finalidade para tal instalação.

A autora não impugnou a alegação do condomínio de que por ocasião da entrega das áreas comuns, ela comunicou acerca de 13 instalações elétricas, as quais o condomínio transferiu para sua titularidade, mas não incluía a questionada.

À vista disso, o perito respondeu que na época da entrega do condomínio, não há qualquer notificação da construtora "MRV" para que fosse alterada a conta da instalação questionada. O perito encontrou uma contranotificação na qual não consta a instalação, objeto da lide na listagem das contas de energia transferidas pelo condomínio (p. 364).

Tanto assim, a autora diz que conforme documentado no termo de orientação assinado pelo próprio síndico, o edifício foi entregue com todos os contratos de fornecimento de energia elétrica (área comum/blocos), elevador, gás e água, já em andamento (p. 238), mas não menciona a instalação aqui questionada.

O fornecimento da aludida instalação foi interrompido pela "EDP" em outubro/2018, sem que tenha havido interrupção nas linhas de consumo do condomínio, o que reforça a conclusão no sentido de que a ligação em outro endereço não era de responsabilidade da massa condominial.

A alegada inadimplência perdurou de setembro/2015 e maio/2018. Em abril/2014 o síndico do condomínio assinou o termo de recebimento de área comum; a instalação da linha em setembro/2014; e o pedido de desligamento ocorreu em 11/05/2018.

A perícia esclarece que o pedido para mudança de cobrança com relógio para cobrança de carga declarada se deu enquanto a instalação estava em nome da "MRV" e concluiu ser provável que quem formulou pedido de desligamento do relógio foi a própria "MRV". Pontuou que não consta quando foi feita essa solicitação, porém entende que a partir da fatura de setembro de 2015 (a partir de então a MRV parou de efetuar os pagamentos) deve ter ocorrido o corte de energia (p. 363).

A instalação está sob a titularidade da autora e o local de consumo cadastrado corresponde à Estrada do Limoeiro, 291, Jardim Califórnia, Jacareí; ou seja, endereço diverso do condomínio (n. 495) (p. 78), informação corroborada pelo perito:

“o endereço constante na conta está a uma distância aproximada de 1Km (um quilômetro) do endereço do Condomínio (p. 361), atualmente na Estrada do Limoeiro, nº 291 encontra-se um terreno baldio sem nenhuma construção e nenhum sinal físico de que há ou existiu em algum momento uma ligação elétrica” (p. 361).

A distância do endereço da instalação até ao local físico do condomínio é de aproximadamente um quilômetro (1Km), e não existe qualquer ligação elétrica aparente entre o endereço do condomínio e o de cobrança da instalação, conforme laudo pericial (p. 363).

Consta ainda do laudo que não é permitido ter uma instalação elétrica em um local para consumo em outro. "Não há nos autos qualquer parâmetro para que esse perito conclua que a instalação elétrica objeto da lide não teria sido instalada no mesmo local do condomínio. No mais, na vistoria não foi encontrado nenhuma instalação elétrica no numeral 291" (p. 364).

Restou consignado que existe previsão normativa (72 da Resolução Normativa 414 da "Aneel" que vigorava na época) da não existência da instalação física de medidor de energia, e em relação à instalação 0150734042 pode ser considerada virtual (p. 357).

O perito foi questionado: Hipoteticamente, a que se destinava especificamente a energia elétrica decorrente da instalação objeto da controvérsia? Essa energia elétrica era consumida pelo Condomínio réu? Quais dependências ou terminais do

Condomínio réu especificamente consumiam essa energia?

"Resposta 12: Inicialmente, uma Construtora inicia a obra, e pede uma ligação de energia provisória para atender as necessidades da construção, que ao final dela, ao estarem concluídas as instalações elétricas, a Construtora requer a conversão para ligação definitiva, mas mantendo-se o mesmo número de instalação. **No caso em tela, não há como se afirmar qual era a destinação da referida instalação objeto da lide;** ficando prejudicadas as demais perguntas desse quesito" (p. 364) (destaquei).

O que se tem é a informação da preposta da fornecedora "EDP" no sentido de que tal instalação se destina para iluminação de condomínio (p. 169/170).

Desse modo, o laudo menciona que "conforme informado pelo assistente técnico da concessionária "EDP", a instalação 0150734042 e as faturas apresentadas referem-se exclusivamente à iluminação das vias internas do Empreendimento Spazio Vale Verde. Importante frisar que o relógio de medição dessa instalação não existe, por se tratar de medição" (p. 361).

Com exceção ao e-mail de páginas 169/170, o perito do juízo não encontrou documento hábil com maior consistência a fim de concluir que a instalação beneficiava o condomínio, além de que nas contas em nome do condomínio não consta a referida instalação (p. 386).

Não se pode concluir que a responsabilidade pelo ressarcimento de valores pagos em razão das faturas de cobrança atreladas a mencionada instalação do período entre setembro/2015 e maio/2018, sejam de responsabilidade do condomínio.

Isso porque a instalação elétrica 0150734042 foi ligada em 25/09/2014; ou seja, posteriormente à entrega das áreas comuns ao condomínio, mas a pedido da autora "MRV", sem a anuência ou conhecimento do condomínio, tampouco sem que tenha sido demonstrada a finalidade para tal instalação.

Acresce-se que o local de consumo cadastrado corresponde à Estrada do Limoeiro, 291, Jardim Califórnia, Jacaré; ou seja, endereço diverso do condomínio, com esclarecimento do perito de que não é permitido ter uma instalação elétrica em um local para consumo em outro.

Se não bastasse, a autora comunicou o condomínio sobre a existência de treze (13) instalações elétricas que foram cadastradas sob a titularidade daquele, mas não menciona a instalação aqui questionada.

Ainda que se pudesse admitir que a instalação indicada no endereço Limoeiro n. 291 se refere a consumo de energia do condomínio, o que se diz apenas para argumentar, a situação fática exige aplicação do instituto da "supressio", ou seja, postura contraditória à conduta que uma das partes poderia da outra esperar, em prolongada omissão.

Nesse sentido, sustenta Luiz Rodrigues Wambier: "a suppressio significa o desaparecimento de um direito, não exercido por um lapso de tempo, de molde a gerar no outro contratante ou naquele que se encontra no outro pólo da relação jurídica a expectativa de que não seja mais exercido. Pode-se dizer que o que perdeu o direito teria abusado do direito de se omitir, mantendo comportamento reiteradamente omissivo, seguido de um surpreendente ato comissivo, com que já legitimamente não contava a outra parte".

Cabia à autora demonstrar os fatos constitutivos de seu direito, e o conjunto probatório caminhou em direção oposta de sua pretensão; aliás, o perito conclui: **"Não é possível afirmar categoricamente que a instalação citada no endereço Limoeiro nº 291 se refere a consumo de energia da ré" (p. 385), posteriormente, ele consignou que referida instalação "pode ter correlação com a unidade Vale Verde" (p. 449), razão pela qual a improcedência da ação é medida que se impõe.**

Nesse contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Ficam invertidas as verbas de sucumbência (artigo 85 § 11, do Código de Processo Civil), observando-se que a base de cálculo passa a ser o valor da causa, que na prática nada altera porque coincide com o valor a que havia sido condenado o condomínio (p.08 e 486).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO
Relator