



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387967

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027919-90.2023.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes NUNES CONSULTORIA E VENDA DE IMOVEIS LTDA. e TEODORA SALDANHA DE ARAUJO, são apelados GRAZIELY FAILA DE SOUZA e ITALO RANAEL SANTOS BEZERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso da administradora e negaram provimento ao da locadora. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.202

Apelação nº 1027919-90.2023.8.26.0405

Comarca: Osasco – 4ª Vara Cível

Ação: Indenização

Apte.: Nunes Consultoria e Venda de Imóveis Ltda.

Apte.: Teodora Saldanha de Araujo

Apdos.: Graziely Faila de Souza e outro

Apelação Cível. Locação de imóvel. Indenização. Contas de consumo de energia elétrica em valores excessivos causadas por problemas estruturais no imóvel. Laudo apresentado pela Enel que atesta a regularidade do relógio medidor. Valores pagos pelos locatários que devem ser ressarcidos pela locadora. Responsabilidade da locadora pela higidez estrutural do imóvel prevista na lei 8.245/91, art. 22, incisos I a IV. Ausência de responsabilidade civil da imobiliária, que exerceu bem o seu mister de administrar a locação, tentando resolver a questão perante a Enel e comunicando a locadora. Inscrição de dívida indevida. Pretendida redução do valor da indenização. Não acolhimento. Quantum indenizatório arbitrado em R\$ 5.000,00. Montante proporcional e compatível com a extensão do dano (art. 944 do Cód. Civil). Recurso da administradora acolhido, desprovido o apelo da locadora.

Da r. sentença (fls.236/239) que julgou procedente em parte o pedido, apelam os réus, pleiteando a reforma do julgado.

Por suas razões recursais (fls.242/264), alega a corré Teodora, em síntese, que é parte ilegítima a figurar no polo passivo da lide, eis que os fatos narrados na inicial dizem respeito à relação dos autores com a Enel. Aduz que o autor Ítalo é parte ilegítima, eis que os danos narrados foram sofridos

unicamente pela coautora Graziely. Afirma que as cobranças apontadas pelos autores se referem à recuperação de consumo em razão de impossibilidade de leitura, não havendo provas de que há problema estrutural no imóvel que tenha gerado as cobranças excessivas. Aponta que o laudo produzido pela Enel nada informa sobre problemas estruturais do imóvel, e mesmo que assim o fosse, trata-se de documento unilateral e não pode ser utilizado como prova. Os próprios apelados apontam que houve a troca do relógio medidor em 28/04/2023 e que, após, não houve contas de valores elevados. Sustenta que o único documento juntado em réplica demonstra que houve uma reforma na parte elétrica, mas não está assinado e foi devidamente impugnado. Assim, não há qualquer prova de que as cobranças foram causados pela locadora. Afirma que, conforme informações prestadas pelos apelados, a locadora somente foi informada em 28/04/2023 e quando diligenciou o imóvel, já havia sido providenciada a troca do medidor e resolvida a questão. Ressalta não haver firmado qualquer renegociação com a Enel. Assim, não tendo causado nenhum dano aos autores, não pode ser responsabilizada. Ademais, os recorridos não adimpliram as contas de consumo, e, portanto, não podem ser ressarcidos. Aduz que o simples inadimplemento contratual não gera danos morais. E sequer há provas de que os protestos se referem às contas de consumo da Enel. Sustenta que não há prova do dano moral e que o valor indenizatório deve ser reduzido, apontando ser pessoa idosa e que sua renda sequer é o bastante para sua própria manutenção.

De outro lado, recorre a corrê Nunes Consultoria e Venda de Imóveis Ltda. (fls.268/273) a administradora não tem competência técnica nem obrigação contratual para responder pelos problemas estruturais do imóvel, figurando meramente como intermediadora. Sustenta que os documentos de fls.167/191 demonstram que cumpriu seu papel de comunicar e tentar resolver as questões levantadas pelos locatários. Aduz que todas as informações passadas pela Enel sugeriam que o problema era no relógio medido até que, por meio de avaliação técnica realizada pela Enel, constatou-se que o problema era no quadro de energia do imóvel. Sustenta que agiu dentro dos limites de suas atribuições ao intermediar as demandas dos locatários junto à locadora e à concessionária de energia, e a demora na solução dos problemas não pode lhe ser

imputada. Pontua que o dano alegado decorreu unicamente da demora da Enel em identificar e solucionar o problema, tendo a apelante, inclusive, registado reclamações junto à Enel.

Recursos tempestivos, preparados e respondidos.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso da corrê Nunes Consultoria e Venda de Imóveis Ltda. merece prosperar, desprovido o apelo da corrê Teodora.

Não vingam as preliminares de ilegitimidade.

Com *legitimatío ad causam* ou legitimação para agir, assinala CHIOVENDA, *verbis*:

“quer significar-se que, para receber o juiz a demanda, não basta que repute existente o direito, mas faz-se mister que o repute pertencente aquele que o faz valer e contrário aquele contra quem se faz valer. Ou seja, que reconheça a identidade da pessoa do autor com a pessoa a quem a lei favorece (legitimação ativa), e a identidade da pessoa do réu com a pessoa a quem é contrária a vontade da lei (legitimação passiva)” (*Instituições de Direito Processual Civil. Vol. I. São Paulo: Livraria Acadêmica Saraiva & Cia., 1942, p.259, grifamos*).

Acerca do assunto, também preleciona MOACYR AMARAL SANTOS:

“São legitimados para agir, ativa e passivamente, os titulares dos interesses em conflito: legitimação ativa terá o titular do interesse afirmado na pretensão, passiva terá o titular do interesse que se opõe ao afirmado na pretensão” (*Primeiras Linhas de Direito Processual Civil. 1º vol. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 1985, p. 173, g.n.*).

Tem-se, ainda, o escólio de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, *verbis*:

“legitimados ao processo são os sujeitos da lide, isto é, os titulares dos interesses em conflito. A legitimação

ativa caberá ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão." (Curso de Direito Processual Civil, vol. I, pág. 67, Forense, 2006, *g.n.*).

Averbe-se que a aferição dessa condição da ação antecede qualquer exame de mérito, como ensina LUIZ RODRIGUES WAMBIER:

"Note-se que, para a aferição da legitimidade, não importa saber se procede ou não a pretensão do autor; não importa saber se é verdadeira ou não a descrição do conflito por ele apresentada. Isso constituirá o próprio julgamento de mérito. A aferição da legitimidade processual antecede logicamente o julgamento de mérito. Assim, como regra geral, é parte legítima para exercer o direito de ação aquele que se afirma titular de determinado direito que precisa da tutela jurisdicional, ao passo que será parte legítima, para figurar no pólo passivo, aquele a quem caiba observância do dever correlato àquele hipotético direito." (Curso Avançado de Processo Civil V. 1. 10ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 2008. pp. 161-162).

Por fim, consoante elucida Vicente Greco Filho, citando Alfredo Buzaid, por legitimidade processual (ou *ad causam*) entende-se a situação de "[...] *pertinência subjetiva da ação, isto é, a regularidade do poder de demandar de determinada pessoa sobre determinado objeto*"¹.

Outrossim, à luz da teoria da asserção – adotada de forma predominante pela jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça – o exame das condições da ação deve ser feito em abstrato, segundo a versão dos fatos trazida na petição inicial, isto é, "*in statu assertionis*".

Na peculiaridade da espécie, o coautor Ítalo figura no polo ativo da lide na qualidade de locatário, a qual teve de arcar com as consequências dos fatos narrados na inicial, em que pese a conta de consumo esteja em nome da coautora. Possui legitimidade ativa, portanto, para pleitear a reparação ressarcitória.

Trata-se de ação indenizatória fundada em

¹ Direito Processual Civil Brasileiro. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 1998, 1º Vol., p. 77.

contrato de locação comercial, em que narram os autores terem recebidos contas de consumo excessivamente altas emitidas pela prestadora Enel em razão de problemas estruturais no imóvel.

Ao total, foram emitidas quatro faturas, referentes a fevereiro a maio de 2023 (fls.59) o que afasta a alegação que se trata simplesmente de recuperação de consumo decorrente de impossibilidade de leitura.

Fixadas essas premissas, a prova literal corrobora que se tratava de vício estrutural no imóvel locado, tendo o funcionário da Enel atestado o regular funcionamento do medidor (fls.62). Observe-se que, em que pese as partes afirmem que o relógio foi trocado, nada há nos autos que indique tal providência.

Nessa medida, certificado pela prestadora de serviço o regular funcionamento do relógio, seguira-se a conclusão – não contrariada por contraprova equivalente - no sentido de que o excesso constatado na medição era mesmo causado por vícios internos no imóvel. Nada há nos autos em sentido oposto.

Tal circunstância retira os locatários da relação jurídica com a prestadora de serviços, na medida em que a higidez da estrutura do imóvel é de responsabilidade civil elementar do proprietário, considerando sua obrigação legal de prover a posse pacífica do imóvel em condições adequadas de habitabilidade, na forma do art. 22, I a IV, da Lei nº 8.245/91, *in verbis*:

“Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado
em

estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o
uso
pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação”.

São válidos os questionamentos acerca da cobrança e das conclusões do preposto da Enel, mas deve a locadora direcioná-las à prestadora de serviços.

Assim, se as cobranças em excesso foram motivadas por vícios estruturais do imóvel, de rigor a reparação. Do contrário, ter-se-ia o enriquecimento sem causa.

De outro lado, entendo não haver responsabilidade civil da imobiliária.

Em verdade, dos documentos de fls.167/187 conclui-se que esta atuou ativamente para auxiliar os locatários na resolução do problema, solicitando a revisão das contas de consumo, requerendo visita da Enel, sempre em contato com os autores.

Outrossim, se o auxílio fora ineficaz para conter a exigibilidade do suposto crédito, não lhe pode ser imputada omissão, em especial porque somente houve indícios de que as cobranças foram causadas por problemas internos a partir do momento em que houve a visita do preposto da Enel (fls.28/04/2023 – fls.62) e antes disso, em tese, nada poderia ser exigido da locadora.

Lembre-se que o mister da imobiliária é administrar a locação em benefício das partes, intermediando as demandas e atendendo às necessidades de cada uma, mas jamais responder por eventual dano causado pelas partes, salvo em caso de evidente omissão contributiva à eclosão do dano daí decorrente, o que não se verifica na hipótese destes autos..

Assim, o pleito improcede com relação à corré Nunes Consultoria e Venda de Imóveis Ltda.

Por fim, a alegação de que não há demonstração de que os protestos se relacionam à dívida

discutida nos autos não prevalece. Basta comparar-se os valores dos protestos (fls.101) com a histórico de débitos emitidos pela Enel (fls.59).

Já com relação ao pedido de redução do valor, a teor do artigo 944, *caput*, do Código Civil, a indenização mede-se pela extensão do dano. No caso de prejuízo moral, os parâmetros a serem considerados no arbitramento são: o grau de culpa do ofensor, a extensão do prejuízo ou a intensidade do sofrimento da vítima e a situação econômico-financeira das partes.

Acrescente-se ainda, como balizamento geral, a observância dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Acerca do assunto, aclara SÉRGIO CAVALIERI FILHO, *verbis*:

“[...] após a Constituição de 1988 não há mais nenhum valor legal prefixado, nenhuma tabela ou tarifa a ser observada pelo juiz na tarefa de fixar o valor da indenização pelo dano moral, embora deva seguir, em face do caso concreto, a trilha do bom senso, da moderação e da prudência, tendo sempre em mente que se, por um lado, a indenização deve ser a mais completa possível, por outro, não pode tornar-se fonte de lucro indevido (...) o juiz não pode se afastar dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, hoje tidos como princípios constitucionais” (Programa de Responsabilidade Civil, Ed. Malheiros, 5ª ed., 2003, p. 109).

Averbe-se que a parte mais árdua de ações tais é o encontro do justo arbitramento.

À mingua de parâmetros legais e tendo em mente o valor da dívida inscrita e, finalmente, o grau de reprovabilidade da conduta da ré, tenho que a quantia arbitrada em R\$ 5.000,00 coincide com a fixação em hipóteses semelhantes, mostrando-se adequada e proporcional à reparação civil.

Tal quantia é razoável e apta a compensar a lesão moral infringida, sendo que não proporcionará enriquecimento indevido e exagerado à recorrente e, ainda, é

capaz de impor punição à requerida, mormente na direção de evitar atuação reincidente.

Por esses fundamentos, pelo meu **voto nego provimento ao recurso da corré Teodora e dou provimento ao recurso da corré Nunes Consultoria e Venda de Imóveis Ltda.** para julgar improcedente o pedido com relação a ela.

Por fim, em virtude do trabalho adicional desenvolvido em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária devida pela locadora ao percentual de 15% do valor atualizado da condenação. Condeno ainda os autores ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos patronos de Nunes Consultoria e Venda de Imóveis Ltda., arbitrada em 10% sobre o valor da causa atualizado.

RÔMOLO RUSSO
Relator