



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000438845

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005196-35.2023.8.26.0322, da Comarca de Lins, em que são apelantes FLAVIO JOSÉ ANEQUINI e ELZA BRÍGIDA MAZZA TORRES ANEQUINI, são apelados OSWALDO BRAMBILLA TRANSPORTE COLETIVO LTDA. e DANIEL BRAMBILLA BÍSCARO.

ACORDAM, em 31ª 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 Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1005196-35.2023.8.26.0322

Comarca:LINS – 3ª Vara Cível

Juiz: Marco Aurelio Gonçalves

Apelantes: Flavio José Anequini e Elza Brígida Mazza Torres Anequini

Apelados: Oswaldo Brambilla Transporte Coletivo Ltda. e Daniel Brambilla Bísaro

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. RECONVENÇÃO. JULGAMENTO ANTECIPADO. INADMISSIBILIDADE, ANTE A INSUFICIÊNCIA DOS ELEMENTOS DE PROVA COLHIDOS. HIPÓTESE EM QUE EXISTE CONTROVÉRSIA A RESPEITO DO FATO, A ENSEJAR DILAÇÃO PROBATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. SENTENÇA ANULADA. RECURSO PROVIDO. Uma vez estabelecida a controvérsia a respeito do fato principal e sendo insuficiente a prova documental apresentada para o devido esclarecimento, impunha-se admitir a dilação probatória. Assim, a realização do julgamento antecipado, no caso, gerou prejuízo ao direito processual de produção de provas relevantes e pertinentes, justificando o reconhecimento do vício processual, o que determina a declaração de nulidade da sentença, com a determinação de retorno dos autos ao Juízo de origem, onde haverá de ser realizada a instrução.

Voto nº 59.318

Visto.

1. Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos

proposta por FLÁVIO JOSÉ ANEQUINI e ELZA BRÍGIDA MAZZA TORRES ANEQUINI em face de OSWALDO BRAMBILLA TRANSPORTE COLETIVO LTDA. e DANIEL BRAMBILLA BÍSCARO, seguida de reconvenção apresentada pela empresa demandada.

No curso do processo, foi homologado o acordo firmado entre as partes, com a extinção com referência à ação principal, passando a ter prosseguimento apenas em relação à reconvenção (fls. 561/562).

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido formulado na reconvenção para, assim, condenar os reconvindos a reembolsarem o reconvinte em 50% dos valores pagos a título de fornecimento de água e luz ao imóvel, desde a data do início da locação (05/05/2018) e até o momento em que houve o desmembramento dos respectivos medidores, com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP a contar do desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, acrescentando que a partir deste marco, tanto os juros de mora como a correção monetária dar-se-ão pela taxa Selic. Por fim, condenou os autores ao pagamento das despesas processuais, além dos honorários advocatícios, estes fixados em 15%, sobre o valor a ser restituído/compensado à parte ré, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, devidos pelos reconvindos ao patrono do reconvinte e deste aos advogados dos reconvindos.

Seguiu-se a rejeição dos embargos de declaração opostos pelos reconvindos (fls. 703/727 e 732/733).

Inconformados, apelam os reconvindos, pleiteando o reconhecimento da nulidade da sentença por cerceamento de defesa, uma vez que foram impedidos de produzir prova testemunhal para comprovar que a parte superior do imóvel estava desocupada até o início de 2021. Também sustentam que não foram apresentados, na reconvenção, os comprovantes de pagamento das contas para alcançar o valor de R\$ 35.242,48, ônus que cabia ao reconvinte. Também, que não foi apresentada réplica no âmbito da reconvenção, o que caracteriza confissão. Quando da negociação da locação, em maio de 2018, a empresa Brambilla decidiu locar somente a garagem e a área aberta do imóvel, de modo que a área das salas administrativas ficou totalmente vazia até início de 2021. Ademais, autorizaram, a pedido da empresa, o uso da água do poço, sem qualquer contraprestação. A empresa possuía no mínimo trinta ônibus e cerca de cinquenta funcionários, o que impede seja efetuada a divisão do consumo na proporção de metade para cada parte. A empresa tinha ciência do uso compartilhado dos relógios e concordou com o abatimento dos aluguéis, tendo as contas de dezembro a março de 2021 sido rateadas e descontadas do aluguel. Antes de março de 2021, a coautora Elza fazia uso, sob locação, de sala situada em outro imóvel e o Juízo de primeiro grau não poderia presumir a ocupação contínua do imóvel. E os cálculos da reconvinção estão errados, pois se considerou a divisão do consumo em cinco meses, deixando de observar que, em setembro e outubro de 2022, as contas vieram zeradas. A média/mês, após o desmembramento da água, alcança o valor de R\$ 1.114,69, a comprovar que não houve diferença alguma apurada antes do desmembramento. Com relação à energia elétrica, a data correta seria somente após março de 2021, e houve erro na soma, que

deveria considerar a quania de R\$ 4.124,60. Subsidiariamente, pedem seja reconhecida a ocorrência de julgamento *ultra petita*, uma vez que o reconvinte formulou pedido com base no consumo médio dos meses após o desmembramento, não o percentual de 50%. Ademais, a sentença não consignou o abatimento dos valores já descontados nos aditivos de fls. 464 e 470. Pugnam pela aplicação do artigo 940 do Código Civil e pelo reconhecimento da litigância de má-fé.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado e respondido.

É o relatório.

2. Segundo a petição inicial, em maio de 2018, os autores alugaram à empresa demandada o imóvel localizado à Av. Floriano Peixoto, 2080, em Lins-SP, figurando o demandado Daniel como fiador do contrato. Ocorre que a demandada deixou de pagar os aluguéis vencidos a partir de junho de 2023 e de realizar a manutenção periódica do imóvel.

A demandada Oswaldo Brambilla Transporte Coletivo Ltda., em sua defesa, esclareceu que o imóvel possui uma divisão física e parte dele era usado pelos demandantes. Entretanto, havia apenas um medidor de água e um medidor de energia elétrica e, em agosto de 2022, o locatário descobriu que as contas de consumo, que pagava desde o início da locação, abrangiam os gastos efetuados pelos autores. Em tratativas com a imobiliária, concordaram em não registrar o fato junto à autoridade policial e serem ressarcidos dos valores de R\$ 17.850,83 pelo consumo de

água e R\$ 17.391,65 pelo consumo de energia elétrica, mas os autores jamais efetuaram o pagamento respectivo e tentaram aumentar o valor do aluguel mensal de R\$ 9.000,00 para R\$ 12.000,00. Como as partes não chegaram a um acordo, a imobiliária deixou de emitir os boletos para pagamento dos aluguéis.

Em reconvenção, pleiteou a condenação dos autores ao pagamento da quantia de R\$ 35.242,48. Esclareceu: *“Por ser impossível mensurar-se, com precisão, o real consumo de energia elétrica e água pelos Requerentes, durante os mais de 5 anos de locação, optou-se por apurar a média de consumo dos Requerentes, multiplicada pelos meses que as contas foram compartilhadas. Assim, para apuração do consumo de água (SABESP), foi considerado o valor das contas pagas de junho/18 a ago/22, que totalizou R\$ 52.629,26, em 52 meses, e um consumo médio/mês de R\$ 1.012,10. Após o desmembramento, de set/22 a abr/23, que totalizou R\$ 3.344,08, em 5 meses, e um consumo médio/mês de R\$ 668,82, resultando numa diferença média mensal de R\$ 343,29, que multiplicados pelos 52 meses totalizou R\$ 17.850,83. [...] Para apuração do consumo de energia elétrica (CPFL), foi considerado o valor das contas pagas de junho/18 a ago/22, que totalizou R\$ 53.226,29, em 51 meses, e um consumo médio/mês de R\$ 1.043,65. Após o desmembramento, de set/22 a jan/23, que totalizou R\$ 3.513,20, em 5 meses, e um consumo médio/mês de R\$ 702,64, resultando numa diferença média mensal de R\$ 341,01, que multiplicados pelos 51 meses totalizou R\$ 17.391,65”* (fl. 115).

Os autores reconvidados sustentaram que cabia à reconvincente demonstrar o pagamento das faturas de consumo, mas

não o fez. Esclareceram que a parte do imóvel não locada à empresa Brambilla permaneceu desocupada até o início do ano de 2021. O locador tinha ciência de que os relógios medidores eram compartilhados e houve o desconto das faturas de dezembro a março de 2021 no valor do aluguel. Impugnaram os cálculos apresentados pela reconvinte. Pleitearam a restituição, em dobro, do valor cobrado a maior.

No âmbito da ação principal ocorreu acordo entre as partes, o que propiciou a extinção parcial do processo, de modo que restou para exame apenas o pleito reconvenicional, que a sentença acolheu.

A prova produzida ficou restrita à apresentação de documentos.

Uma vez colocadas em confronto as versões, logo se percebe que há controvérsia quanto ao fato principal, cujo esclarecimento é fundamental para a análise do direito da ré reconvinte.

Instados a se manifestar sobre o interesse em produzir provas, os reconvindos pugnaram pela colheita de prova oral (fl. 583/610).

Com o devido respeito ao posicionamento adotado pela sentença, os elementos apresentados nos autos não permitem concluir que o imóvel estava ocupado pela antes de março de 2021. Assim, não é possível afirmar a responsabilidade conjunta pelo

pagamento das faturas de consumo de água e energia elétrica do imóvel no período de maio de 2018 a março de 2021.

Os elementos de prova apresentados, em verdade, não foram suficientes para elucidar de forma adequada a controvérsia, pois não permitem formar segura conclusão.

Portanto, a dilação probatória se mostrava indispensável para o adequado esclarecimento dos fatos, de modo que a realização do julgamento antecipado acabou por afastar a possibilidade de produção de provas pertinentes e relevantes para o desfecho da lide -- notadamente a oral --, não permitindo a apuração devida.

Identifica-se, portanto, o vício de cerceamento do direito processual da parte, de modo que se impõe a anulação do processo a partir da sentença e a determinação de retorno dos autos ao Juízo de origem, a fim de que seja completada a instrução.

3. Ante o exposto, e nesses termos, dou provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator