



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 23.067 - SP
(2011/0084202-9)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
**AGRAVANTE : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO
DE SÃO PAULO - SABESP**
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : FÁBIO A DE ANDRADE E OUTRO(S)

EMENTA

ADMINISTRATIVO. FORNECIMENTO DE ÁGUA. INADIMPLEMENTO. OBRIGAÇÃO PESSOAL. DÉBITOS DE CONSUMO DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a contraprestação pela oferta de serviço de água não tem natureza jurídica de obrigação *propter rem*, na medida em que não se vincula à titularidade do imóvel. Assim, o inadimplemento é do usuário, ou seja, de quem efetivamente obteve a prestação do serviço.

Agravo regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça: "A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator, sem destaque." Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques e Castro Meira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou, justificadamente, do julgamento o Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha.

Brasília (DF), 04 de outubro de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRO HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 23.067 - SP
(2011/0084202-9)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : FÁBIO A DE ANDRADE E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto pela COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP - em desfavor da decisão de minha lavra que conheceu do agravo e negou-lhe seguimento.

A ementa da decisão guarda o seguinte teor (e-STJ fl. 390):

"ADMINISTRATIVO. FORNECIMENTO DE ÁGUA. DÉBITOS DE CONSUMO DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. AGRADO IMPROVIDO".

O acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou provimento à apelação da agravante teve a seguinte ementa (fl. 241):

"PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ÁGUA E ESGOTO. DEMANDA DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA. PROCEDÊNCIA DECRETADA EM 1º GRAU. DECISÃO MANTIDA, MAS POR OUTROS FUNDAMENTOS. DÉBITO CONTRAÍDO PELA ANTIGA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO QUE NÃO PODE SER CONSIDERADA PROPTER REM. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA RECONHECIDA. RECURSO DESPROVIDO."

Reitera a agravante as alegações de que a obrigação de pagamento de água tem natureza *propter rem*, razão por que acompanha o imóvel, competindo ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

atual proprietário saldar a dívida, independentemente de não ser ele o efetivo usuário do serviço.

Aduz que é solidária a responsabilidade do proprietário atual pelos débitos deixados.

Pugna para que, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

É, no essencial, o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 23.067 - SP
(2011/0084202-9)**

EMENTA

ADMINISTRATIVO. FORNECIMENTO DE ÁGUA. INADIMPLEMENTO. OBRIGAÇÃO PESSOAL. DÉBITOS DE CONSUMO DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a contraprestação pela oferta de serviço de água não tem natureza jurídica de obrigação *propter rem*, na medida em que não se vincula à titularidade do imóvel. Assim, o inadimplemento é do usuário, ou seja, de quem efetivamente obteve a prestação do serviço.

Agravo regimental improvido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

Não merece reparos a decisão agravada.

Conforme assentado na decisão agravada, o Tribunal *a quo* decidiu que não cabe à atual proprietária do imóvel responder pelo débito referente a consumo de água em questão, porquanto não foi a efetiva usuária do serviço, mas sim o proprietário anterior.

Nos termos do acórdão recorrido (fl. 242):

"Releva notar que a obrigação não pode ser considerada propter rem. A autora não era a consumidora na época que os serviços foram prestados e não pode ser responsabilizada por débito de outrem. A apelante deverá buscar o ressarcimento do que lhe é devido da pessoa que contraiu a obrigação, já que não existe solidariedade entre os sucessivos proprietários do imóvel".

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de que a contraprestação pela oferta de serviço de água não tem natureza jurídica de obrigação *propter rem*, na medida em que não se vincula à titularidade do imóvel. Assim o inadimplemento é do usuário, ou seja, de quem efetivamente obteve a prestação do serviço.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

"ADMINISTRATIVO – FORNECIMENTO DE ÁGUA – TARIFA – COBRANÇA INDEVIDA – DÉBITOS REFERENTE AO CONSUMO DO ANTIGO PROPRIETÁRIO – PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS – ENUNCIADO 7 DA SÚMULA DO STJ.

1. A jurisprudência deste Tribunal tem entendimento no sentido de que, independentemente da natureza da obrigação (se pessoal ou propter rem), o inadimplemento é do usuário, ou seja, de quem efetivamente obteve a prestação do serviço, pois não cabe responsabilizar o atual usuário por débito pretérito relativo ao consumo de água de usuário anterior.

2. Ademais, para rever o entendimento de que o débito em questão refere-se a consumo de outra pessoa, com quem a COHAB/SP firmou compromisso de venda há mais de vinte e oito anos depois da celebração do contrato, seria imprescindível exceder os fundamentos colacionados no acórdão vergastado, o que demandaria incursão no contexto fático-probatório dos autos, defeso em recurso especial, nos termos da Súmula 7 desta Corte de Justiça.

Agravo regimental improvido."

(AgRg no Ag 1.244.116/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 4.3.2010, DJe 12.3.2010.)

"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. FORNECIMENTO DE ÁGUA. INADIMPLEMENTO. OBRIGAÇÃO PESSOAL. INVIABILIDADE DE SUSPENSÃO DO ABASTECIMENTO NA HIPÓTESE DE DÉBITO PRETÉRITO VINCULADO A PROPRIETÁRIO ANTERIOR.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a obrigação de pagar pelo serviço prestado pela agravante - fornecimento de água - é destituída da natureza jurídica de obrigação propter rem, pois não se vincula à titularidade do bem, mas ao sujeito que manifesta vontade de receber os serviços.

2. Agravo Regimental não provido."

(AgRg no Ag 1.323.564/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 5.10.2010, DJe 2.2.2011.)

Portanto, não cabe responsabilizar o atual proprietário do imóvel por débito relativo a consumo de água realizado pelo proprietário anterior.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A agravante não trouxe argumento novo capaz de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, razão que enseja a negativa do provimento ao agravo regimental.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como penso. É como voto.

MINISTRO HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2011/0084202-9

AgRg no
AREsp 23.067 / SP

Números Origem: 5830020041000714 71164284 991060362597

PAUTA: 04/10/2011

JULGADO: 04/10/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA CAETANA CINTRA SANTOS**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO -
SABESP
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : FÁBIO A DE ANDRADE E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Contratos de Consumo - Fornecimento de Água

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO -
SABESP
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : FÁBIO A DE ANDRADE E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator, sem destaque."

Os Srs. Ministros Herman Benjamin, Mauro Campbell Marques e Castro Meira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou, justificadamente, do julgamento o Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha.