



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.320.974 - SP (2012/0085881-4)

RELATOR : **MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**
AGRAVANTE : SABESP COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : MILZA MARIA GOMES FUZARO RODRIGUES
ADVOGADO : MARCELO GAIDO FERREIRA E OUTRO(S)
INTERES. : CRISTINA MEIRELES BRITES
INTERES. : SOLANGE PASCHOAL RODRIGUES

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SERVIÇO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO. DÉBITO DE LOCATÁRIO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.

1. É firme o entendimento no STJ de que o dever de pagar pelo serviço prestado pela agravante - fornecimento de água - é destituído 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. Precedentes: AgRg no AREsp 265966/SP, Relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 10/04/2013; AgRg no AREsp 2.9879/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe 22.05.2012; AgRg no AREsp 141404 / SP, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 02/05/2012; REsp 1311418/SP, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 15/05/2012.

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da PRIMEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Sérgio Kukina, Ari Pargendler e Napoleão Nunes Maia Filho (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 12 de agosto de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRO BENEDITO GONÇALVES
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.320.974 - SP (2012/0085881-4)

RELATOR : **MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**
AGRAVANTE : SABESP COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : MILZA MARIA GOMES FUZARO RODRIGUES
ADVOGADO : MARCELO GAIDO FERREIRA E OUTRO(S)
INTERES. : CRISTINA MEIRELES BRITES
INTERES. : SOLANGE PASCHOAL RODRIGUES

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO BENEDITO GONÇALVES: Trata-se de agravo regimental interposto por Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo contra decisão, assim ementada (fl.483):

ADMINISTRATIVO. FORNECIMENTO DE ÁGUA. INADIMPLEMENTO. OBRIGAÇÃO PESSOAL. DÉBITOS DE CONSUMO DOS LOCADORES. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ACÓRDÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ, SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Em suas razões recursais, a parte agravante alega, em síntese, que: a) a Sabesp presta serviços de natureza tarifária e *propter rem*, pois os mesmos são vinculados ao imóvel onde se dá a instalação da ligação de água; b) os ônus que recaem sobre o bem imóvel se transmitem, juntamente com a coisa, onerando o proprietário pelo seu adimplemento; e c) cabe à proprietária do imóvel saldar a dívida, não importando quem foi o efetivo usuário do serviço, tendo a mesma responsabilidade solidária pelos débitos do imóvel.

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, a submissão do presente recurso ao Colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.320.974 - SP (2012/0085881-4)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SERVIÇO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO. DÉBITO DE LOCATÁRIO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.

1. É firme o entendimento no STJ de que o dever de pagar pelo serviço prestado pela agravante - fornecimento de água - é destituído 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. Precedentes: AgRg no AREsp 265966/SP, Relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 10/04/2013; AgRg no AREsp 2.9879/RJ, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe 22.05.2012; AgRg no AREsp 141404 / SP, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 02/05/2012; REsp 1311418/SP, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 15/05/2012.

2. Agravo regimental não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO BENEDITO GONÇALVES (Relator): A decisão agravada não merece reforma e mantém-se por seus próprios fundamentos, *in verbis* (fls.483/485):

Trata-se de recurso especial interposto por Milza Maria Gomes Fuzaro Rodrigues, com fundamento no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 343):

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ÁGUA E ESGOTO- COBRANÇA- AÇÃO IMPROCEDENTE- MORA COMPROVADA- EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO- RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO PROPRIETÁRIO- APELAÇÃO PROVIDA.

Embargos declaratórios rejeitados, conforme acórdão de fls. 362-365.

No presente recurso especial, manejado com esteio nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, a recorrente alega violação aos seguintes dispositivos: i) artigo 267, VI, do CPC, aos argumentos de que: a) o proprietário do imóvel não é responsável pela multa em razão de fraude no hidrômetro e pelas dívidas de faturas de água e esgoto durante o período em que o mesmo está sob locação, não tendo legitimidade passiva para a ação de cobrança; b) tanto o acordo celebrado para o pagamento da dívida quanto a fraude foram atos realizados pela locatária, e não pela proprietária; c) as cobranças eram emitidas em nome da locatária ou de seu estabelecimento, tendo a mesma contratado pessoalmente o serviço, de modo que a recorrida sempre soube quem era o verdadeiro devedor; d) a recorrente nunca fora informada do inadimplemento ou atraso no cumprimento das obrigações; ii) arts. 165, 458, II, e 535, II, do CPC, na medida em que a Corte de origem não se manifestou sobre a inexistência de solidariedade entre locadora e locatária, a quem caberia a responsabilidade pelo pagamento da multa pelo desvio de água; iii) arts. 186



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e 927 do Código Civil, posto que a obrigação não é *propter rem*, mas sim de cunho pessoal, de forma que os inquilinos são responsáveis pelo seu pagamento, dado que deram causa às dívidas e à fraude; e iv) art. 265 do Código Civil, dado que a solidariedade não pode ser presumida, e sequer pode ser prevista por meio de Decreto.

Contrarrazões às fls. 458/453.

Decisão de admissibilidade à fl. 475.

É o relatório. Passo a decidir.

Merece ser reformado o acórdão recorrido, posto que adota entendimento em discordância com a jurisprudência deste Tribunal Superior de que o débito, seja de água ou de energia elétrica, é de natureza pessoal, não se vinculando ao imóvel, dado que a obrigação não é *propter rem*.

Desse modo, não pode a recorrida ser responsabilizada pelo inadimplemento das faturas de água utilizada pelos locatários. Aplica-se, ao caso, a Súmula 83/STJ.

Neste sentido, destaco os seguintes julgados:

ADMINISTRATIVO. FORNECIMENTO DE ÁGUA. INADIMPLEMENTO. OBRIGAÇÃO PESSOAL. DÉBITOS DE CONSUMO DOS LOCADORES. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. ACÓRDÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ, SÚMULA 83/STJ.

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. Incidência da Súmula 83/STJ. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp 93.156/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/03/2012, DJe 19/03/2012)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. SABESP. FORNECIMENTO DE ÁGUA. INADIMPLEMENTO. OBRIGAÇÃO PESSOAL. INVIABILIDADE DE SUSPENSÃO DO ABASTECIMENTO NA HIPÓTESE DE DÉBITO PRETÉRITO VINCULADO A LOCATÁRIO 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 REsp 1280864/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/02/2012, DJe 06/03/2012)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. ÁGUA E ESGOTO. DÉBITO. IMPOSSIBILIDADE DE RESPONSABILIZAÇÃO DO PROPRIETÁRIO POR DÍVIDAS CONTRAÍDAS POR OUTREM. DÍVIDA DE NATUREZA PESSOAL. PRECEDENTES.

1. Trata-se na origem de ação ordinária de cobrança intentada pela concessionária de tratamento de água e esgoto em razão de inadimplemento de tarifa pelo usuário. A sentença julgou extinto o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

processo sem julgamento do mérito, em razão da recorrida ser parte ilegítima por não ser proprietária do imóvel à época em que o débito foi constituído. No entanto, o acórdão a quo reformou a sentença ao argumento de que o débito em questão possui natureza propter rem. É contra essa decisão que se insurge o recorrente.

2. Merecem prosperar as razões do especial. Diferentemente, do entendimento proferido pelo Tribunal de origem, a jurisprudência deste Tribunal Superior frisa que, "o débito tanto de água como de energia elétrica é de natureza pessoal, não se vinculando ao imóvel. A obrigação não é propter rem (REsp 890572, Rel. Min. Herman Benjamin, Data da Publicação 13/04/2010), de modo que não pode o ora recorrido ser responsabilizado pelo pagamento de serviço de fornecimento de água utilizado por outras pessoas.

3. Recurso especial provido. (REsp 1267302/SP, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/11/2011, DJe 17/11/2011).

ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. FORNECIMENTO DE ÁGUA. INADIMPLEMENTO. OBRIGAÇÃO PESSOAL. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A conclusão adotada pela instância de origem não se coaduna com o entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o débito, tanto de água como de energia elétrica, é de natureza pessoal, não se caracterizando como obrigação de natureza propter rem.

2. A agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão impugnada, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1256305/SP, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 13/09/2011, DJe 19/09/2011).

Assim, há que se acolher a preliminar de ilegitimidade passiva, restando prejudicada a análise das demais razões recursais.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial.

Cabe, ainda, por oportuno, esclarecer que, tendo a decisão proferida anulado o acórdão recorrido, invertem-se os ônus sucumbenciais, devendo os honorários advocatícios ser pagos conforme estipulado na sentença de 1º grau.

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0085881-4

AgRg no
REsp 1.320.974 / SP

Números Origem: 17162006 201200858814 5830020062188019 62188019 72643782008
726437820088260000

EM MESA

JULGADO: 12/08/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **BENEDITO GONÇALVES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANCISCO RODRIGUES DOS SANTOS SOBRINHO**

Secretária

Bela. **BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MILZA MARIA GOMES FUZARO RODRIGUES
ADVOGADO : MARCELO GAIDO FERREIRA E OUTRO(S)
RECORRIDO : SABESP COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
INTERES. : CRISTINA MEIRELES BRITES
INTERES. : SOLANGE PASCHOAL RODRIGUES

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SABESP COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : MILZA MARIA GOMES FUZARO RODRIGUES
ADVOGADO : MARCELO GAIDO FERREIRA E OUTRO(S)
INTERES. : CRISTINA MEIRELES BRITES
INTERES. : SOLANGE PASCHOAL RODRIGUES

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia PRIMEIRA 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.

Os Srs. Ministros Sérgio Kukina, Ari Pargendler e Napoleão Nunes Maia Filho (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.