



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0004694-41.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **TIAGO DOS SANTOS CANDIDO**  
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORP. IMOB. SÃO CARLOS II**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que o autor alegou ter celebrado contrato com a ré para a aquisição de imóvel, recebendo suas chaves em 13 de março de 2015.

Alegou ainda que a ré lhe cobrou valor relativo ao IPTU antes de ter acesso ao imóvel, o que pagou para evitar que isso sofresse atraso, bem como que assumiu dívida relativa ao consumo de água também anterior a seu ingresso no imóvel.

Reputando que tais dívidas não eram de sua responsabilidade, almeja ao ressarcimento de seus pagamentos.

A ré reconheceu que os fatos trazidos à colação sucederam como relatado pelo autor, assinalando que as despesas em apreço constituíam encargo dele desde a assinatura do contrato de compra e venda.

Assim posta a questão debatida, é certo que não há controvérsias em face da matéria fática, restando definir se incumbia ao autor o pagamento das despesas que suportou.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Sobre o assunto, o documento de fl. 34 evidencia que a imissão de posse do autor no imóvel que adquiriu se deu em 13 de março de 2015, ao passo que os gastos impugnados se deram antes disso (despesa de IPTU – fls. 37/38) ou por períodos que antecederam a isso (despesas de água – fls. 35/36).

Preservado o respeito tributado aos que perfilham entendimento diverso, tenho que essas dívidas não poderiam se imputadas ao autor na medida em que somente a partir da imissão de sua posse sobre o imóvel ele passou a usufruir do mesmo e, conseqüentemente, lhe seria exigível que o fizesse.

As despesas pelo consumo de água não possuem caráter *propter rem* e bem por isso somente podem ser exigidas daquele que efetivamente a contrai, utilizando o serviço.

A jurisprudência é pacífica nesse sentido:

*“PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. FORNECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO. COBRANÇA. Débito relativo à prestação de serviço de água caracteriza natureza pessoal e não 'propter rem', sendo exigível de quem efetivamente utilizou-se dos serviços. Precedentes do STJ. Inaplicabilidade da solidariedade aludida no art. 19, parágrafo 2º, do Decreto Estadual 41.446/96 - Ausência de comprovação da efetiva prestação e do consumo. Sentença mantida. Recurso improvido.”* (TJ-SP, Apelação Cível nº 0219565-39.2009, 27ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. **CLAUDIO HAMILTON**, DJ. 18.03.2014).

*“Apelação. Ação declaratória de inexistência de débito. Cobrança de serviço de fornecimento de água e coleta de esgoto. Sentença de improcedência. Obrigação de natureza pessoal e não 'propter rem'. Responsabilidade daquele que usufruiu do serviço prestado. Autor, ora apelante, que comprovou estar o imóvel de sua propriedade alugado durante alguns dos períodos das cobranças efetuadas pela apelada. Responsabilidade dos locatários pelo pagamento das faturas referentes aos períodos em que ocuparam o imóvel, sendo o proprietário responsável pelos débitos relativos ao tempo em que estava desocupado. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.”* (TJ-SP, Apelação Cível nº 0017760-07.2011, 27ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. **MORAIS PUCCI**, DJ. 21.01.2014).

*“ADMINISTRATIVO. SERVIÇO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA. ARREMATACÃO. DÉBITO ANTERIOR. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. SÚMULA 83/STJ. 1. A jurisprudência desta Corte pacificou a questão no sentido de 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 890.572, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe 13/4/2010). 2. Agravo regimental a que se nega provimento.”* (STJ, AgRg no AREsp 466048/SP, Segunda Turma, Rel. Min. **OG FERNANDES**, DJ.02.04.2014).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

*“ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. ÁGUA E ESGOTO. DÉBITO. IMPOSSIBILIDADE DE RESPONSABILIZAÇÃO DO PROPRIETÁRIO POR DÍVIDAS CONTRAÍDAS POR OUTREM. DÍVIDA DE NATUREZA PESSOAL. PRECEDENTES. Trata-se na origem de ação ordinária de cobrança intentada pela concessionária de tratamento de água e esgoto em razão de inadimplimento de tarifa pelo usuário. A sentença julgou extinto o 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.” (STJ, Apelação Cível nº REsp 1267302/SP, Segunda Turma, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, DJ. 17.11.2011).*

Tais orientações aplicam-se com justeza mutatis mutandis à hipótese vertente, cumprindo registrar que especificamente em situação análoga o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já assentou que as despesas de água somente podem ser exigidas do condômino depois de sua imissão na posse do imóvel:

*“Já com relação às despesas de condomínio e água do imóvel objeto da compra e venda em apreço, assiste razão aos autores quanto ao recebimento de tais valores, visto que estas despesas não podem ser exigidas do condômino antes da sua imissão na posse, uma vez que não há fruição dos serviços prestados, sendo que a sua exigência sem qualquer prestação do serviço caracteriza manifesto enriquecimento sem causa” (TJ-SP, Apelação nº 1019340-71.2014.8.26.0114, 9ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO, j. 26/05/2015).*

Nem se diga que a cláusula 8.3 do contrato firmado entre as partes permitiria a cobrança dessas despesas ao autor, pois ela transparece claramente abusiva ao exigir-lhe vantagem excessiva (art. 39, inc. V, do CDC) por impor que pague por algo que não consumiu e em relação ao qual não teve ligação alguma.

Conclui-se, pois, que é da ré o ônus de pagar essas verbas e não do autor, prosperando no particular a pretensão deduzida.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Já quanto às despesas de IPTU, a ré não conseguiu demonstrar satisfatoriamente que a importância cobrada do autor tinha lastro a sustentá-la.

A apresentação do boleto de fl. 37 foi desacompanhada de qualquer explicação sobre os critérios utilizados para chegar-se ao montante que contemplou e para aclarar o assunto foi a ré instada a detalhar com precisão como apurou o valor cobrado (fl. 64).

Todavia, ela se limitou a manifestar-se a fls. 66/67 sem tecer uma única consideração que atendesse àquela determinação.

Assim, não se sabe qual a importância supostamente suportada pela ré para a quitação do IPTU e muito menos de que forma ela determinou o que cada condômino deveria pagar para ressarcir-la ou, de outra banda, como fez o rateio para que os pagamentos tivessem lugar diretamente à Municipalidade.

Impõe-se nesse contexto a convicção de que mesmo que a ré pudesse repassar ao autor esse gasto no caso específico dos autos deixou de comprovar o respaldo à cobrança de fl. 37, razão pela qual deverá restituir-lhe o valor correspondente.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 1.303,74, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 04 de julho de 2015.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**