



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282946

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074663-12.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante SOCIEDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A - SANASA - CAMPINAS, é agravado JOSÉ PANTALEÃO LOMBARDOSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente) E JÚLIO CÉSAR FRANCO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

HÉLIO NOGUEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento (digital)

Processo nº 2074663-12.2025.8.26.0000

Comarca: 10ª Vara Cível - Campinas

Agravante: Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento
S/A - Sanasa - Campinas

Agravado: José Pantaleão Lombardoso

Voto nº 34.472

Agravo de Instrumento. Ação de cobrança. Fornecimento de água e esgoto. Decisão que indeferiu a inclusão dos fiadores no polo passivo da demanda. Inconformismo. Débito versado, no caso, de natureza pessoal, e não propter rem. Responsabilidade pelo pagamento do débito referente ao consumo de água que é do locatário, ora agravado, devido seu caráter pessoal. Impossibilidade de inclusão dos fiadores no polo passivo da demanda. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A - Sanasa - Campinas** contra o agravado, **José Pantaleão Lombardoso**, extraído dos autos de Ação de cobrança, em face de decisão que indeferiu a inclusão dos fiadores no polo passivo da demanda (fl. 294 dos autos originários).

A agravante se insurge. Alega que a fiadora, por força do disposto nos artigos 818 do Código Civil e Cláusulas 13º, 23º, 24º e 25º do Contrato de Locação, responde

solidariamente pelos débitos.

Afirma que é uma sociedade de economia mista municipal, criada para prestar serviços públicos primários, para exercer todas as atividades relacionadas com os serviços públicos de água e esgoto no Município de Campinas, de natureza não concorrencial e em regime de exclusividade, com capital social majoritariamente público.

Aduz que os valores cobrados estão em consonância com as disposições contratuais celebradas pelas partes, não se observando qualquer abusividade ou irregularidade e que as convenções particulares não são oponíveis a ela.

Sustenta que o contrato de locação colacionado aos autos se reveste de estrita legalidade e legitimidade, afastando qualquer vício de consentimento;

Argumenta que, de acordo com o artigo 818 do Código Civil, pelo contrato de fiança, uma pessoa garante, ao credor, a satisfação da obrigação assumida pelo devedor, caso esse não a cumpra.

Requer a concessão do efeito suspensivo e, no mérito, pugna pelo provimento do presente recurso, com a reforma da decisão agravada.

Recurso tempestivo e preparado.

O recurso foi recebido no efeito devolutivo (fls.362/367).

Não houve contraminuta, visto não se encontrar a agravada citada.

É o relatório.

Conforme salientado na decisão de admissibilidade deste agravo de instrumento, extrai-se da instrução dos autos, que a agravante ingressou com ação de cobrança, na qual pleiteia o pagamento do valor em atraso relativo ao consumo de água e esgoto no valor de R\$ 2.576,83.

Ela, na petição de fls. 221/224, requereu a inclusão dos fiadores do contrato de locação, o qual foi indeferido pelo magistrado “a quo” (fls. 294), motivo pela qual se insurge.

Sem razão, contudo.

Inicialmente, é preciso ressaltar que a obrigação gerada a partir do consumo de água (ou mesmo de energia elétrica) é pessoal e não *propter rem*, uma vez que o vínculo que se estabelece é entre a prestadora do serviço (de energia elétrica ou de água e coleta de esgoto) e a contratante do serviço.

É o que se confere na jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

“O entendimento firmado por este Superior Tribunal é no sentido de que o débito, tanto de energia elétrica como de água, é de natureza pessoal, não se caracterizando como obrigação de natureza 'propter rem'. [...] 4. Agravo regimental não provido”. (AgRg no AREsp nº 79.746-MG, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, j. 10.06.2014).

“Administrativo. Serviço de fornecimento

de água. Arrematação. 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 nº 890.572, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe de 13.4.2010). 2. Agravo regimental a que se nega provimento". (AgRg no AREsp nº 466.048-SP, Rel. Min. OG FERNANDES, j. 18.03.2014).

Assim, ao contrário do que afirma a agravante, somente o agravado é responsável pelo pagamento do débito referente ao consumo de água, devido seu caráter pessoal, bem como porque o artigo 23, inciso VIII, da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), dispõe que "o locatário é obrigado a: (...) VIII pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.

Ora, o fiador em contrato de locação de imóvel não pode ser responsabilizado pelo pagamento de contas de água e esgoto, já que essas despesas não constituem obrigações principais garantidas por sua fiança.

Nesse sentido, já entendeu este E. Tribunal de Justiça:

“AÇÃO DE COBRANÇA. FORNECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTO. Decisão que indeferiu a inclusão da fiadora no polo passivo da ação. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Insurgência da parte autora. Impossibilidade de inclusão da fiadora no polo passivo da ação de cobrança. Obrigação pelo pagamento de consumo de água e esgoto de

natureza eminentemente pessoal, não se vinculando ao direito de propriedade. Locatário do imóvel que é o titular e único responsável pelo pagamento das contas de consumo. Ação de cobrança lastreada em termo de confissão de dívida assinado, exclusivamente, pela locatária, sem qualquer participação da fiadora. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (Agravado de Instrumento nº 2048022-84.2025.8.26.0000, E. 20ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maria Salete Corrêa Dias, j. em 27/02/2025).

“Agravado de instrumento – Ação de cobrança de contas de consumo de água e esgoto lastreadas em termos de confissão de dívidas – Decisão que indeferiu a inclusão da fiadora do contrato de locação no polo passivo da demanda – Insurgência da credora. Inclusão da fiadora no polo passivo da ação de cobrança – Impossibilidade, na situação “in concreto” – A obrigação pelo pagamento de consumo de água e esgoto são de natureza eminentemente pessoal, não se vinculando ao direito de propriedade – Locatário do imóvel que é o titular e único responsável pelo pagamento as contas de consumo – Ademais, ação de cobrança lastreada em termos de confissão de dívida assinados, exclusivamente, pelo locatário, sem qualquer participação da fiadora – Precedentes do C. STJ. e deste E. Tribunal – Decisão mantida. Recurso improvido.” (Agravado de Instrumento nº 2355836-11.2024.8.26.0000; E. 37ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Afonso Celso da Silva, j. em 29/11/2024).

“Agravado de instrumento - Ação cobrança –

Fornecimento de água e esgoto – Imóvel alugado - Responsabilização dos fiadores da locação em relação a dívidas relativas à prestação de serviços públicos de fornecimento de água e esgoto – Inadmissibilidade – Inclusão dos fiadores no polo passivo da demanda que se mostra descabida – Decisão mantida – Recurso improvido.” (Agravo de Instrumento nº 2286609-31.2024.8.26.0000, E. 14ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Thiago de Siqueira; j. em 11/10/2024).

Portanto, à vista destas considerações, mantém-se inalterada a decisão atacada.

Ante o exposto, por meu voto, nega-se provimento ao recurso.

Hélio Nogueira
Relator