



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329434

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019247-02.2021.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM ARUÃ BRISAS, é apelada GISELE LESSA BUOSI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1019247-02.2021.8.26.0361

Juízo de origem: Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível

Recorrente(s): Associação dos Proprietários em Aruã Brisas

Recorrido(a)(s): Gisele Lessa Buosi

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

Voto nº 2.010

APELAÇÃO. LOTEAMENTO ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Recurso interposto por associação de moradores contra sentença que determinou o restabelecimento do fornecimento de água ao imóvel da autora e julgou improcedente a reconvenção para cobrança de valores relativos a confissão de dívida de taxas associativas. Restabelecimento do fornecimento de água, condicionado pela associação ao pagamento do débito relativo a taxas associativas. Impossibilidade. Inadmissibilidade da interrupção do fornecimento de serviço essencial como meio coercitivo de cobrança de taxas associativas. A apelante não se enquadra como concessionária ou permissionária de serviço público, conforme art. 2º da Lei nº 8.987/95, não podendo se valer das prerrogativas do art. 6º, § 3º, da mesma norma. Caso concreto em que as taxas associativas estão equiparadas a cotas do rateio de despesas condominiais, uma vez que a aquisição do lote pela autora, depois do registro de contrato padrão na matrícula do imóvel, deu-se na vigência do art. 1.358-A, § 2º, I, do Código Civil. Recurso parcialmente provido para julgar procedente a reconvenção, autorizada a dedução de pagamentos já realizados, nas datas em que foram realizados, e dos depósitos judiciais, pelos respectivos montantes que forem levantados.

Trata-se de apelação na qual pleiteia a parte recorrente a reforma da sentença de fls. 229/233, que julgou procedente a ação de obrigação de fazer ajuizada pela apelada, determinando o restabelecimento do fornecimento de água ao imóvel desta, bem como improcedente a reconvenção proposta pela apelante para a cobrança do montante atualizado do débito referente ao lote de propriedade da autora. Requer o provimento da apelação para que a sentença seja reformada, reconhecendo-se a validade da cobrança realizada e, por conseguinte, a inadimplência da apelada, com a condenação desta ao pagamento dos valores devidos.

Para tanto, sustenta, em síntese, que a apelada, ao adquirir o imóvel, assumiu as obrigações firmadas por seu antecessor junto à associação, incluindo um acordo de confissão de dívida que, conforme expressa previsão contratual, resultou no vencimento antecipado de todas as parcelas diante do inadimplemento. Argumenta que a interrupção do fornecimento de água decorreu não apenas da inadimplência, mas também da constatação de ligação clandestina ao hidrômetro, o que justificaria a medida adotada. Assevera que os dispositivos estatutários da associação preveem expressamente a possibilidade de corte no fornecimento em tais hipóteses, os quais não foram impugnados na ação. Por fim, aduz que a sentença desconsiderou elementos probatórios relevantes e interpretou de forma equivocada os limites da obrigação da apelada, motivo pelo qual pugna pela integral reforma da decisão recorrida.

O recurso foi preparado e respondido.

Sustenta a parte recorrida que a sentença deve ser mantida em sua integralidade, pois reconheceu corretamente a ilegalidade da suspensão do fornecimento de água ao imóvel da apelada, medida adotada pela apelante como forma coercitiva para a cobrança de dívida associativa e de consumo de água. Argumenta que a apelada, na qualidade de atual proprietária do imóvel, não pode ser responsabilizada por débitos contraídos por seu antecessor, especialmente quando a dívida se refere a encargos associativos que não possuem natureza *propter rem*. Aduz que a apelante, além de condicionar a religação da água ao pagamento de valores indevidos, também dificultou a quitação dos débitos ao impedir a emissão de boletos e a individualização da cobrança do consumo de água, demonstrando abuso no exercício de seu suposto direito. Alega, ainda, que a apelante tenta inovar no pedido recursal ao pretender o reconhecimento da validade de penalidades estatutárias não discutidas na ação originária, reforçando a necessidade de manutenção da decisão recorrida. Por fim, enfatiza que a sentença analisou corretamente os fatos e o direito aplicável, de modo que o inconformismo da apelante não merece prosperar, impondo-se a rejeição do recurso e a confirmação do decisor.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Apesar de pugnar na apelação pela improcedência da ação, a requerida a rigor não se insurge contra o que se proveu na r. sentença recorrida a respeito do fornecimento de água.

A requerida é a Associação responsável pela administração e manutenção do loteamento no qual está inserido o imóvel de propriedade da autora.

Infere-se dos autos, inclusive das próprias razões de apelação, que a cobrança pelo serviço de abastecimento de água não é realizada de forma individualizada, estando incluída na taxa associativa. Mas tal circunstância não é relevante para o julgamento da causa.

Isso porque ao sustentar na petição inicial sua legitimidade ativa para a demanda a autora expressamente afirmou ter assumido a dívida de seu antecessor na propriedade do lote, como decorrência de sua condição de adquirente do imóvel. Diante disso, a argumentação, nas contrarrazões, de que não pode se responsabilizada pelos débitos porque contraídos pelo seu antecessor é, antes de mais, nada, posicionamento contraditório.

Verifica-se da certidão da matrícula do imóvel que a autora adquiriu o domínio por registro do seu título em setembro de 2021. Desde agosto de 2019 estava averbada na matrícula do imóvel o contrato padrão do loteamento (fls. 15/18).

Assim, à taxa associativa deve ser aplicada a mesma disciplina da cota do condômino no rateio das despesas condominiais, diante do disposto no Código Civil art. 1.358-A, § 2º, I (aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício), regra introduzida no ordenamento jurídico pela Lei 13.465 de 2017, em vigor pelo menos desde sua publicação, consolidada e retificada, no DOU de 08/09/2017.

O pedido exordial é de restabelecimento do fornecimento de água, ao fundamento de que a interrupção desse fornecimento não pode ser utilizada como instrumento para a cobrança de dívida.

Tal circunstância, inclusive, aponta para a improcedência da pretensão recursal de adequação do valor da causa, porque o total do acordo não guarda correlação com o pedido, que se refere ao fornecimento de água.

Na sua contestação a requerida evidencia que o corte da água tem essa finalidade de cobrança, pois o seu regulamento estabelece que a religação é condicionada à quitação de todos os débitos em aberto do proprietário interessado na reversão do corte.

O fornecimento de água é um serviço essencial para

a habitação, sendo inviável a contratação de terceiros para sua distribuição, pois a infraestrutura está sob a gestão da associação de moradores.

É de conhecimento geral que a água é um serviço essencial e contínuo, o que impede, como regra, sua interrupção.

Não se desconhece ter o C. STJ entendimento consolidado no sentido de que a suspensão do fornecimento de serviços essenciais pode ocorrer nos casos de inadimplência do usuário, desde que cumpridos determinados requisitos, como a notificação prévia e a existência de débitos recentes.

Entretanto, a situação presente difere da hipótese contemplada na jurisprudência mencionada, pois o que motivou a interrupção do fornecimento de água foi o inadimplemento de confissão de dívida pretérita.

Ainda que a entidade associativa atue na distribuição da água dentro da área do loteamento, isso não a equipara a uma concessionária ou permissionária de serviço público, razão pela qual não possui legitimidade para impor sanções como a interrupção do abastecimento.

É o que diz a letra da lei 8.987/95:

Art. 2º Para os fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I - poder concedente: a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município, em cuja competência se encontre o serviço público, precedido ou não da execução de obra pública, objeto de concessão ou permissão;

II - concessão de serviço público: a delegação de sua prestação, feita pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade de concorrência, à pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para seu desempenho, por sua conta e risco e por prazo determinado;

II - concessão de serviço público: a delegação de sua prestação, feita pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade

concorrência ou diálogo competitivo, a pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para seu desempenho, por sua conta e risco e por prazo determinado;

III - concessão de serviço público precedida da execução de obra pública: a construção, total ou parcial, conservação, reforma, ampliação ou melhoramento de quaisquer obras de interesse público, delegada pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade de concorrência, à pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para a sua realização, por sua conta e risco, de forma que o investimento da concessionária seja remunerado e amortizado mediante a exploração do serviço ou da obra por prazo determinado;

III - concessão de serviço público precedida da execução de obra pública: a construção, total ou parcial, conservação, reforma, ampliação ou melhoramento de quaisquer obras de interesse público, delegados pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência ou diálogo competitivo, a pessoa jurídica ou consórcio de empresas que demonstre capacidade para a sua realização, por sua conta e risco, de forma que o investimento da concessionária seja remunerado e amortizado mediante a exploração do serviço ou da obra por prazo determinado;

IV - permissão de serviço público: a delegação, a título precário, mediante licitação, da prestação de serviços públicos, feita pelo poder concedente à pessoa física ou jurídica que demonstre capacidade para seu desempenho, por sua conta e risco.

Art. 3º As concessões e permissões sujeitar-se-ão à fiscalização pelo poder concedente responsável pela delegação, com a cooperação dos usuários.

Art. 4º A concessão de serviço

público, precedida ou não da execução de obra pública, será formalizada mediante contrato, que deverá observar os termos desta Lei, das normas pertinentes e do edital de licitação.

A legislação aplicável estabelece de forma clara que a concessão ou permissão para a prestação de serviço público deve ser formalizada por meio de contrato com o ente concedente, que pode ser a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município. No entanto, não há nos autos qualquer indício de que tal contratação tenha ocorrido.

Dessa maneira, a parte requerida não pode se valer das prerrogativas previstas no art. 6º, § 3º, da Lei nº 8.987/95, que permite a suspensão do serviço, após notificação prévia, em caso de inadimplência do usuário, visto que essa norma se aplica exclusivamente às concessionárias ou permissionárias de serviços públicos.

Portanto, mostra-se acertada a decisão proferida pelo juízo de primeira instância, no tocante à pretensão da autora, ao determinar que a apelante mantenha o fornecimento desse serviço essencial.

Neste sentido:

LOTEAMENTO - Ação de obrigação de fazer proposta por moradora inadimplente exigindo da associação ré prestação de serviços essenciais devido a existência de débitos pretéritos e o direito de frequentar área comum do loteamento - Pedido parcialmente acolhido apenas no que concerne ao direito de frequentar as áreas comum, rechaçando os demais pleitos com fundamento na hipótese de enriquecimento ilícito - Inconformismo da moradora - Insistência nas teses iniciais - Acolhimento - Possibilidade da aplicação do entendimento consolidado do STJ no caso em comento por analogia a prestação dos serviços públicos essenciais - Existência de débitos pretéritos não autorizam a interrupção do serviço de fornecimento de água, por ser essencial - Entendimento não aplicado aos demais serviços que podem ser supridos pela própria ação da devedora - Apelo parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1007642-22.2020.8.26.0223; Relator (a): Galdino

Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/07/2021; Data de Registro: 14/07/2021).

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de obrigação de fazer e não fazer. Pretensão de evitar que a Associação promova o corte no fornecimento de água ao imóvel da autora. Sentença de improcedência. Irresignação. Cabimento. Associação de moradores que não é concessionária ou permissionária de serviço público nos termos do art. 2º da Lei nº 8.987/95. Distribuição interna, em caráter privado, do abastecimento de água do loteamento que não autoriza a interrupção de serviço essencial em caso de inadimplência. Requerida que não faz jus às prerrogativas previstas no art. 6º, § 3º, da Lei nº 8.987/95. Precedentes de E. TJSP. Débito que deve ser objeto de cobrança judicial pelas vias adequadas. Impossibilidade de vinculação da cobrança da taxa de fornecimento de água com as taxas de associação. Prevalência do direito constitucional de livre associação. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004205-79.2017.8.26.0642; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 3ª Vara; Data do Julgamento: 19/06/2020; Data de Registro: 19/06/2020).

Disso não decorre, no entanto, que a reconvenção deva ser julgada improcedente.

Antes de mais nada porque na própria sentença recorrida se reconheceu o direito da associação requerida de exigir as diferenças decorrentes do pagamento após o vencimento das prestações pecuniárias, o que implica procedência pelo menos parcial da reconvenção.

Mas também porque, conforme já se salientou, a própria autora reconhece ter assumido a dívida confessada por seu antecessor, ao que se acrescenta a circunstância de foi adquirido lote em que já estava registrado o contrato padrão na matrícula do imóvel,

quando já estava em vigor a equiparação do loteamento a condomínio edilício introduzida pela Lei 13.465/2017.

Não se pode negar, portanto, o reconhecimento à ré do direito de promover a cobrança judicial inclusive mediante a reconvenção manejada neste processo a partir da iniciativa da condômina de se insurgir contra a interrupção do fornecimento da água.

ISTO POSTO, voto pelo PROVIMENTO PARCIAL do recurso da ré, para julgar procedente a reconvenção, autorizada a dedução de pagamentos já realizados, nas datas em que foram realizados, e dos depósitos judiciais, pelos respectivos montantes que forem levantados. A ré pagará as custas e despesas referentes à ação, e a autora as custas e despesas referentes à reconvenção. A autora pagará aos advogados da ré honorários de dez por cento do valor atualizado da condenação decorrente da procedência da reconvenção (após as deduções autorizadas), e a ré honorários de dez por cento do valor atualizado da causa em favor dos advogados da autora.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR