



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369280

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002053-25.2024.8.26.0024, da Comarca de Andradina, em que é apelante JOÃO PEDRO DOS SANTOS, é apelado L. R. G. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.652

Apelação nº 1002053-25.2024.8.26.0024

Comarca: Andradina

Apelante: João Pedro dos Santos

Apelado(a): L.R.G. Construções e Empreendimentos Ltda.

Juiz(a): Paulo Victor Alvares Gonçalves

APELAÇÃO CÍVEL – Compromisso de compra e venda de bem imóvel, objeto de financiamento bancário – Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. indenização por danos materiais – Pretensão de restituição da tarifa para ligação de serviço público – Água e esgoto – Impossibilidade – Disposição contratual acerca da responsabilidade do comprador/adquirente pelo pagamento – Inteligência do art. 51 da Lei 4.591/64 – Previsão contratual diversa constante de contrato de financiamento que não afasta tal obrigação, em razão de sua natureza - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça - Sentença mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 178/184 que julgou improcedente a ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. indenização por danos materiais, envolvendo tarifa de ligação de serviço público (água e esgoto). Em razão da sucumbência, o autor arcará com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00, observada a justiça gratuita.

Em suas razões recursais, diz o autor que no momento da entrega do imóvel, a ré não efetuou o pagamento nem sequer realizou a adequação necessária para a ligação dos serviços de água e esgoto, obrigando o autor a arcar com tais despesas junto à Concessionária Águas de Castilho-SP. Diz que a ré, quando questionada, alegou ser o pagamento de responsabilidade do autor, conforme cláusula contratual.

Afirma, entretanto, que o contrato de financiamento celebrado entre o autor, a Caixa Econômica Federal e a ré, com força de escritura pública e registrado em cartório, veda expressamente o repasse de quaisquer custos relativos à ligação de serviços públicos ao adquirente/devedor, de modo que ocorrida a revogação tácita da cláusula do contrato celebrado diretamente com a construtora, prevalece a disposição mais recente e favorável ao consumidor.

Aduz que a ré recebeu, em nome e CPF do autor, os valores financiados destinados à ligação dos referidos serviços públicos, e, ainda assim, a cobrança foi realizada diretamente ao autor, que desembolsou o montante de R\$ 240,95.

Por fim, pede provimento ao recurso, para que a ação seja julgada procedente, a fim de declarar a nulidade da cláusula contratual mencionada, e condenar a ré a proceder à devolução simples do valor pago, acrescido de correção monetária e juros de mora desde a data do desembolso (fls. 134/145).

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido (fls. 149/152).

É o relatório.

Inicialmente, ressalvo meu posicionamento de que não seria caso de conhecer deste recurso, porque a matéria de fundo tratada na ação proposta caracteriza relação jurídica afeta à Primeira

Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013 do C. Órgão Especial deste E. Tribunal:

Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

I - Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

(...)

I.25 - Ações relativas a compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos, bem como adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos.”

Nada obstante a previsão da competência comum às três Subseções de Direito Privado deste Tribunal de Justiça para o julgamento do presente recurso, conforme dispõe o §3º do artigo 5º da referida Resolução, alterado pela Resolução 813/219 – Serão da competência comum das Subseções de Direito Privado ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos e todos os demais feitos que, regidos pelo Direito Privado, não sejam da competência recursal de outras Seções do Tribunal de Justiça - a interpretação sistemática dos dispositivos da Resolução nº

623/2013 e que considera todos os seus dispositivos, e não um ou outro isoladamente, autoriza concluir que o referido §3º do art. 5º, que estabelece competência comum para ações de compromisso de compra e venda, **não pode se sobrepor à divisão preferencial definida no inciso I.25 do mesmo artigo.**

Isso porque, se todas as ações de compra e venda fossem tratadas de maneira uniforme e irrestrita como de competência comum, o inciso I.25 perderia completamente sua utilidade e eficácia, tornando-se letra morta. A Resolução claramente define, no inciso I.25, que *a Primeira Subseção tem competência preferencial para o julgamento não apenas de ações relativas a compra e venda de bens imóveis, mas também o compromisso de compra e venda, ressalvadas as situações específicas de licitações e contratos administrativos.*

Portanto, extrai-se do §3º do artigo 5º que a competência comum se aplica às ações de compra e venda em caráter genérico, ou seja, envolvendo outros bens ou direitos, sem especificidade quanto à natureza dos bens imóveis.

Contudo, curvo-me ao posicionamento majoritário deste Câmara em sentido contrário, e passo ao julgamento do recurso.

Narra a petição inicial que, o autor adquiriu um imóvel na planta da ré, por meio de operação de crédito associativo junto à Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Casa Verde e

Amarela, sendo firmados dois contratos coligados: um de compra e venda de terreno com a construtora (ré) e outro de financiamento com a Caixa, mediante alienação fiduciária, constando o autor como adquirente e devedor fiduciante, e a ré como alienante, construtora e fiadora.

Contudo, no momento da entrega do imóvel, a ré deixou de realizar o pagamento e a adequação da taxa de ligação de água e esgoto, o que obrigou o autor a efetuar, por conta própria, tanto a intervenção necessária quanto o pagamento à Concessionária Águas de Castilho-SP.

Quando questionada, a ré alegou que a responsabilidade pelo pagamento da referida taxa competiria ao autor, com base em cláusula contratual previamente estipulada. Ocorre que o contrato de financiamento, firmado com a participação da ré e com força de escritura pública registrada, dispõe expressamente em sentido oposto, vedando o repasse de qualquer despesa relativa à ligação de serviços públicos ao adquirente/devedor. Assim, a cláusula contratual constante do instrumento firmado exclusivamente com a construtora foi tacitamente revogada, diante da disposição mais recente e específica prevista no contrato de financiamento, cuja redação contou com a anuência da ré, a qual não pode alegar desconhecimento. Informa, ademais, que a ré recebeu, em nome e CPF do autor, os valores financiados destinados justamente à execução da ligação dos serviços de água e esgoto ao imóvel. Por tudo, ajuizou a presente ação para que seja declarada a nulidade da cláusula contratual mencionada, e condenada a ré a proceder à devolução simples do valor pago, acrescido de correção monetária e juros de mora

desde a data do desembolso (fls. 01/13).

Delineada a breve situação fática narrada, passo à análise das razões de recurso de apelação interposto, que se restringem à verificação da licitude quanto ao pagamento da taxa de ligação de serviço público, no caso, de água e esgoto, pelo consumidor.

A relação entre as partes litigantes é de consumo, típico contrato de adesão, aplicando-se, por conseguinte, à hipótese, as disposições do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) dentre elas a inversão do ônus probatório (artigo 6º, inciso VIII). Deve assim o contrato ser interpretado de modo favorável ao consumidor, nos termos do artigo 47 do referido Código.

Neste sentido, também, a Súmula 297, editada pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que *“serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista”*.

No caso em tela, consta da cláusula contratual F (Encargos) do instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças que: *“Todas as taxas destinadas ao imóvel serão de inteira responsabilidade do(a) COMPRADOR(A) a partir da data da assinatura deste contrato”* (fl. 64), que, se deu em 01/06/2020 (fl. 72).

Tal cláusula, portanto, vai ao encontro do que estabelece o art. 51 da Lei 4.591/64:

“Nos contratos de construção, seja qual for seu regime deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.”

Assim, existente previsão contratual dispondo a quem cabe o pagamento da taxa de ligação de água e esgoto, não há que se discutir sobre a respectiva responsabilidade, pois, como se sabe, os contratos devem ser cumpridos tal como ajustados (*“pacta sunt servanda”*).

Ressalte-se, ademais, que, ao contrário do que alega o autor, o fato de a cláusula 1.8 do *“contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – Recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do (s) devedor(es)”* prever que *“O preço estipulado para a unidade ora contratada inclui todos os custos adicionais para ligações definitivas de serviços públicos, vault, ETE (estação de tratamento de esgoto), extensões externas de rede de água potável e gás e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas concessionárias e outros órgãos públicos, nada mais podendo ser cobrados do(s) DEVEDOR(ES).”* (fls. 24/25) não afasta a obrigação do

autor de arcar com a referida taxa, em razão da natureza do contrato de financiamento, cujo objeto principal é “o custeio de valor de bem negociado, e não a transferência de responsabilidades sobre despesas acessórias relacionadas ao uso e infraestrutura do imóvel” (Apelação Cível nº 1010708-29.2023.8.26.0506, Relª. Desª. Maria do Carmo Honório, j. 29.11.2024).

Nesse sentido:

Apelação Cível – Promessa de compra e venda – Ação condenatória por danos materiais (restituição da taxa de ligação de água) – Interposição contra a sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na exordial – Fato incontroverso e demonstrado nos autos quanto ao prévio conhecimento da autora, apelante, acerca da cláusula que estabelece ficar por conta de referida parte compradora as taxas de ligação de serviços públicos (luz, gás, telefone e outros serviços relativos ao imóvel compromissado) – Abusividade contratual inócua – Cláusula constante do subsequente contrato de financiamento no sentido da impossibilidade de cobrança de taxa de ligação – Irrelevância - Precedentes – Sentença mantida Honorários advocatícios em grau recursal majorados (artigo 85, § 11, do CPC), observados os benefícios concedidos da justiça gratuita – Sentença mantida – Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1013133-29.2023.8.26.0506; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2024; Data de Registro: 27/09/2024).

Apelação. Relação de consumo. Ação declaratória de inexigibilidade de débito. Sentença de improcedência que não comporta alteração. Compromisso de compra e venda de imóvel. Pleito de restituição da taxa de ligação de água. Impossibilidade. Responsabilidade da compradora pelo pagamento, expressamente prevista em contrato. Inteligência da regra do artigo 51, da Lei nº 4.591/64. Cláusulas do contrato de financiamento bancário, ademais, que não admitem a extensão interpretativa pretendida pela autora. Precedentes deste E. TJSP. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1015472-58.2023.8.26.0506; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/08/2024; Data de Registro: 27/08/2024).

APELAÇÃO CÍVEL – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Previsão expressa no contrato quanto à obrigação de pagar a taxa para ligação de água e esgoto – Impossibilidade de afastamento da obrigação, eis que não há qualquer abusividade a ser reconhecida no contrato – Circunstância comercial livremente pactuada - Irrelevante o fato de no contrato de financiamento constar que o valor não poderia ser cobrado - Apelo desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1012277-65.2023.8.26.0506; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2024; Data de Registro: 08/05/2024).

Por todas essas razões, de rigor a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

manutenção da r. sentença pelos seus próprios e bem lançados fundamentos.

Por fim, majoro em grau recursal os honorários advocatícios (§11 do art. 85 do CPC) em R\$ 400,00 (quatrocentos reais), o que está em conformidade com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, considerando o trabalho adicional apresentado nas contrarrazões e os critérios estabelecidos nos incisos I a IV do §2º do mesmo artigo 85, observada a justiça gratuita.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora