



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430039

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010595-75.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante ALINE LIMA CORREIA, são apelados NOVA ALMENARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e DIRECIONAL ENGENHARIA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO: 1010595-75.2023.8.26.0506/00000
APELANTE: Aline Lima Correia
APELADO: Nova Almenara Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro
COMARCA: Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível

VOTO Nº 52.491

EMENTA — Ação declaratória de inexigibilidade de débito. Cobrança de taxa de ligação de água. Compromisso de compra e venda que carreava à adquirente a responsabilidade por tal sorte pagamento. Posterior contrato de financiamento celebrado com a CEF, do qual as rés também participaram, que anunciava tratar-se de despesa incluída no preço de aquisição do imóvel, não podendo ser cobrada da devedora. Anuência das rés àquela disposição que tivera o efeito de renúncia, a desautorizá-las cobrar referida taxa. Precedentes locais nesse sentido. Recurso provido.

Cuida-se de apelação contra sentença que julgou improcedente ação proposta por celebrante de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com o fim de ver declarada a inexigibilidade de cobrança feita pela vendedora do valor referente à taxa de ligação de água.

A autora insiste na procedência da ação.

Para tanto, ela assevera que a propositura não tem por finalidade discutir a *“legalidade da transferência da responsabilidade pelo pagamento das taxas de ligação de serviço público ao promissário*

comprador” (fls. 284), mas a alteração do disposto na cláusula 9.2. do contrato de promessa de compra e venda após a formalização do financiamento.

A isso ela acrescenta que “o *PREÇO estipulado para a aquisição da unidade já contemplava os custos com os serviços de taxa de ligação de serviço público.*” (fls. 285), e pede a reforma total da decisão de primeiro grau e, por conseguinte, a inversão do ônus sucumbencial.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

A autora aforou ação declaratória de inexigibilidade de débito sob assertiva de que contraiu financiamento pelo Programa Casa Verde e Amarela e que o respectivo instrumento revogou disposição contida no contrato de compromisso de compra e venda anteriormente firmado com a recorrida, no qual fora imputado à autora a obrigação de arcar com a taxa do serviço de ligação de água.

O Juiz colheu a defesa e ao final reputou improcedente aquele pleito, desfecho que ele assim se justificou:

“Descabida declaração de inexistência de débito, na medida em que esse encargo foi assumido pela compromissária compradora, a ora parte autora, no contrato de compromisso de compra e venda celebrado com as rés, por meio de cláusula com redação de clareza solar (cláusula 9.2, “g” - fls. 33).

A cláusula contratual mencionada vai ao encontro do disposto no art. 51, da Lei nº 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'.

(...)

Por fim, a cláusula 1.8, do contrato celebrado com a Caixa Econômica Federal (fls. 39), apenas impede a inclusão do valor relacionado a ligações de serviços públicos no preço, isto é, no valor financiado. E isto porque, como é intuitivo, tal valor é devido às concessionárias dos serviços públicos.” (fls. 278/279).

Pois bem.

No instrumento de promessa de compra e venda firmado entre as litigantes em 12 de julho de 2021 realmente constava que ficariam a cargo da compromissária compradora as “*despesas de ligações individuais de luz, gás, telefone e outros serviços relativos ao imóvel ora compromissado*” (cláusula 9.2., item g, fls. 33).

No entanto, no “*Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Casa Verde e Amarela*” (fls. 36/71), firmado em 03 de agosto de 2021, portanto posteriormente ao compromisso de compra e venda e no qual figuraram como parte ambas as litigantes, assim constou:

“O preço estipulado para unidade ora contratado 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 cobrado do(s) DEVEDOR(ES). (cláusula 1.8, fls. 39).

De se reconhecer, portanto, que ao anuir ao que dispunha o contrato de financiamento a ré renunciou à cobrança daquela despesa, que já que não podia, portanto, ser repassada à

adquirente.

A alegação da ré, ora recorrida, de que o contrato de financiamento apenas viabilizava a aquisição do imóvel não alterava o fato de conter cláusula, com a qual a ora apelada anuiu, que passou a desautorizar a cobrança na medida ao anunciar que o preço do imóvel, repassado à vendedora, já contempla as despesas com aquela sorte de serviço público.

Logo, havia mesmo de prevalecer o que constou do contrato de financiamento, com o qual concordou a vendedora, o que tornava indevida a cobrança.

Nesse sentido, aliás, julgados recentes desta Corte envolvendo a mesma ré e o mesmo assunto, como dão conta acórdãos assim ementados, inclusive desta 36ª Câmara:

“AÇÃO COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE TAXA DE LIGAÇÃO DE ÁGUA JULGADA IMPROCEDENTE. Autora, consumidora assinou contrato de promessa de compra e venda com as requeridas para compra de uma unidade autônoma na planta e todas as partes assinaram sob diversas posições, contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal para a aquisição referida integrando Programa Habitacional Casa Verde e Amarela. No contrato de promessa de compra e venda constou que a devedora arcaria com os custos de ligações definitivas de serviços públicos, enquanto no contrato de financiamento, tal encargo ficou expressamente predisposto como incluído no preço de aquisição do imóvel. Entendimento no sentido de que o custo não deve ser imputado à consumidora adquirente: o contrato de financiamento foi assinado em data posterior ao da promessa de compra e venda; este último caracteriza-se como de adesão a atrair os dispositivos do CDC e a interpretação favorável à parte aderente; em terceiro porque as requeridas detêm conhecimento técnico e condições suficientes discutirem com a entidade financiadora (Caixa Econômica Federal) a disposição inserida no contrato por elas

assinado e que contraria frontalmente a cláusula por elas predisposta junto à devedora. Recurso provido com inversão da sucumbência.” (Apelação nº 1012687-26.2023.8.26.0506, rel. Alberto Gosson, 17 de setembro de 2024).

“APELAÇÃO. Ação declaratória de inexigibilidade de débito. Sentença de improcedência. Inconformismo da parte autora. Acolhimento. Contrato de compra e venda de bem imóvel. Estipulação, no instrumento particular, que as taxas para ligações definitivas de serviços públicos correriam por conta do comprador. Celebração posterior, porém, de escritura pública de compra e venda do imóvel com mútuo, perante a instituição financeira, onde consta expressamente que as despesas com tais instalações já estão incluídas no preço do imóvel. Nova manifestação de vontade da parte vendedora que revoga a sua manifestação de vontade anterior. Inexigibilidade configurada. Artigos 113, inciso V, e artigo 422, ambos do Código Civil. Sentença reformada. Recurso provido.” (Apelação nº 1012237-83.2023.8.26.0506, rel. Rogério Murillo Pereira Cimino, em 11.06.2024).

“Compra e venda de imóvel. Ação de restituição de valores. Cobrança de taxa de ligação de água. Compromisso de compra e venda que carregava ao adquirente a responsabilidade por tal sorte pagamento. Posterior contrato de financiamento celebrado com a CEF que anunciava tratar-se de despesa incluída no preço de aquisição do imóvel, não podendo ser cobrado do devedor. Cobrança que, com isso, tornou-se desautorizada. Restituição devida. Precedentes locais nesse sentido. Recurso improvido.” (Apelação nº 1036750-18.2023.8.26.0506, rel. Arantes Theodoro, 10 de outubro de 2024).

Em suma, era de rigor julgar procedente a ação para declarar inexigível a cobrança da taxa de ligação de água e esgoto, o que agora ocorre.

As rés passam a arcar com custas e honorários advocatícios, estes arbitrados por equidade (artigo 85, § 8º, do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CPC) em R\$1.200,00.

Dá-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR