



Recurso Especial Cível nº 0038350-17.2017.8.19.0209

Recorrente: CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUCOES

Recorrido: BEATRIZ AGATHOS TRIVELAS

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 678/682, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Décima Oitava Câmara de Direito Privado, fls. 633/645 e 663/670, assim ementados:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. DESPESAS PROPTER REM. IPTU, CONDOMÍNIO, ÁGUA, LUZ E GÁS. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ART. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/97. RECURSO PROVIDO. 1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente o pedido de reintegração de posse, mas deixou de condenar a ré ao pagamento de despesas propter rem (IPTU, condomínio, água, luz e gás), incidentes sobre o imóvel durante o período de ocupação. 2. A responsabilidade do devedor fiduciante pelo pagamento dos encargos condominiais, fiscais e demais despesas sobre o imóvel decorre expressamente do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97, até a data em que o credor fiduciário é imitado na

posse. 3. Configurada a posse injusta da ré após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, é devida a condenação ao pagamento de todas as despesas propter rem, além da taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei nº 9.514/97. 4. Reformada a sentença, para incluir a condenação ao pagamento das despesas propter rem (IPTU, condomínio, água, luz e gás), desde a data da notificação judicial até a desocupação definitiva do imóvel. 5. Jurisprudência do STJ e desta Corte. REsp nº 1731735/SP, Ministra Nancy Andrichi - Julgamento: 13/11/2018 - Terceira Turma do STJ. Apelação nº 0816736-52.2023.8.19.0001, Des(a). Murilo André Kieling Cardona Pereira - Julgamento: 03/09/2024 - Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado. 6. Recurso provido”

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DESPESAS PROPTER REM E PROPTER PERSONAM. TERMO INICIAL DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. PARCIAL PROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que reformou sentença para condenar a parte devedora ao pagamento das despesas propter rem e taxa de ocupação, com questionamentos sobre encargos financeiros, honorários advocatícios e a natureza das despesas incluídas. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há três questões em discussão: (i) definição do termo inicial para juros moratórios e correção monetária; (ii)

majoração dos honorários advocatícios; (iii) natureza jurídica das despesas de água, luz e gás – se propter rem ou propter personam. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Integração do acórdão quanto ao termo inicial dos consectários da condenação: juros moratórios a partir da citação; correção monetária a partir do vencimento de cada obrigação. 4. Reconhecimento da omissão sobre honorários, mas afastada a majoração pelo Tema 1.059 do STJ. Ausência de efeitos infringentes 5. Reparo do acórdão para a exclusão das despesas de água, luz e gás, por serem obrigações propter personam, vinculadas ao contrato com as concessionárias de serviço público, que possuem a legitimidade para a sua cobrança. IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Recursos parcialmente providos. Tese de julgamento: 1. Juros moratórios sobre despesas propter rem incidem desde a citação; correção monetária, desde o vencimento. 2. Honorários advocatícios que não são majorados quando o recurso é provido. Tema 1.059 do STJ. 3. Despesas de água, luz e gás são obrigações propter personam e não integram a condenação ao devedor fiduciante. Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 240, 322, 1.022; Lei nº 9.514/97, arts. 27, §8º, e 37-A.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação ao artigo 27, §8º, da lei 9.514/97. Defende, em suma, que é inadmissível imputar ao credor fiduciante, que sequer dispunha da posse do bem durante esse período de esbulho, a responsabilidade por encargos de consumo gerados pelo recorrido.

Contrarrazões, às fls. 694/701.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação de reintegração de posse ajuizada pela autora, ora recorrente, na qual alega inadimplemento contratual por parte da ré em razão do não pagamento de parcelas de contrato de compra e venda de imóvel, garantido por alienação fiduciária. Sentença de parcial procedência que foi parcialmente reformada pelo Colegiado para condenar a ré ao pagamento das despesas de natureza *propter rem* (IPTU e condomínio), excluindo as despesas de natureza pessoal (água, luz e gás).

Vejamos o que consta na fundamentação do acórdão recorrido:

“(...) Quanto ao segundo recurso, verifica-se que assiste razão ao embargante quanto ao fato de as despesas de água, luz e gás serem de natureza pessoal, não se caracterizando como obrigação propter rem, nos termos da pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse contexto, de fato, o devedor fiduciante só deve responder perante o credor fiduciário pelas despesas que recaiam sobre o imóvel, nos termos do artigo 27, § 8º, da Lei 9.514/97, ou seja, as obrigações propter rem.

Isso porque, a propriedade do imóvel e a titularidade da obrigação pelo pagamento do serviço de fornecimento de água, luz e gás são situações diversas.

A responsabilidade por esses serviços advém de relação contratual entre o usuário e as concessionárias de serviço

público, que são as partes legítimas para a cobrança dos valores inadimplidos e que não fazem parte da presente relação processual. (...)”

O recurso não será admitido.

E isto, porque o acórdão que reconheceu que **as despesas de água, luz e gás possuem natureza pessoal e não configuram obrigação propter rem**, está efetivamente em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme se observa a seguir (g.n.):

“ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FORNECIMENTO DE ENERGIA. ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE VÍCIO. FRAUDE NO MEDIDOR. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA PELA CONCESSIONÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. OBRIGAÇÃO PESSOAL. PRECEDENTES. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Não se configura a alegada ofensa ao art. 535 do CPC, porquanto o Tribunal de origem, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos apresentados pela vencida, adotou fundamentação suficiente para decidir de modo integral a questão controvertida. 2. 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. 3. Para afastar o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, no sentido da ilegitimidade passiva do réu, uma vez que não foi provado nos autos a autoria da adulteração do medidor de energia, bem como o beneficiado de tal fraude, necessário seria o revolvimento do conjunto fático probatório contido nos autos, o que é vedado a esta Corte Superior pelo óbice contido no verbete sumular 7/STJ. 4. Agravo regimental não provido.”

“PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA EM NOME DE TERCEIRO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. LOCATÁRIAS. ILEGITIMIDADE. 1. O entendimento consolidado nesta Corte é de que "o débito, tanto de água como de energia elétrica, é de natureza pessoal, não se caracterizando como obrigação de natureza propter rem" (AgRg no REsp 1256305/SP, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 13/09/2011, DJe 19/09/2011) 2. A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça já entendeu que a responsabilidade do locatário para o pagamento da tarifa de energia não o legitima a discutir perante a concessionária a fruição do contrato respectivo (de fornecimento de energia). Precedentes. 3. In casu, os agravantes, na condição de locatários, deixaram de providenciar a mudança da titularidade do contrato do serviço em comento (fornecimento de energia elétrica) e a pendência de pagamento da(s) conta(s), ocorrida na fluência

da locação, ensejou o corte (de energia) da unidade. 4. Agravo interno desprovido.”

“PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE FORNECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTO. PAGAMENTO DO DÉBITO DE CONSUMO. OBRIGAÇÃO PESSOAL. EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO INFORMADO À CONCESSIONÁRIA. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que os débitos relativos aos serviços essenciais, tais como água/esgoto e energia elétrica, são de natureza pessoal, ou seja, de quem efetivamente obteve a prestação do serviço, não se caracterizando como obrigação de natureza propter rem, pois não se vinculam à titularidade do imóvel. Precedentes: AgRg no AREsp 45.073/MG, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 15/02/2017; AgRg no AREsp 829.901/SP, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 11/05/2016; AgRg no AREsp 592.870/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 21/11/2014; AgRg no REsp 1.320.974/SP, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 18/08/2014; AgRg no REsp 1.444.530/SP, Rel. Min. Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 16/05/2014. 2. Todavia, no caso dos autos, não obstante tenha havido contrato de locação do imóvel, não houve a alteração da titularidade contratual perante a concessionária do serviço. Assim,

considerando que o proprietário do bem permaneceu inscrito como titular do serviço nos cadastros da concessionária, que não foi informada da existência do contrato de locação, não há como imputar a ela a obrigação de cobrar os custos de terceiro (locatário), que com ela sequer manteve relação contratual. 3. Por conseguinte, não há falar em ilegitimidade da recorrente, proprietária do imóvel, para figurar na presente execução fiscal, não podendo se eximir de sua obrigação contratual perante a concessionária de pagamento dos pelos serviços prestados, cujas faturas de consumo estão regularmente em seu nome, sem prejuízo de eventual direito de regresso em face do inquilino. 4. Esse mesmo raciocínio já foi adotado por esta Corte ao reconhecer a ilegitimidade do locatário para discutir perante a concessionária questões relativas a contrato de prestação de serviços, em relação ao qual não fez parte. Precedentes: AgInt no AREsp 1.105.681/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe 09/10/2018; AgRg no REsp 1.185.667/RS, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 27/09/2010; REsp 1.074.412/RS, Rel. Min. Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 11/05/2010). 5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.”

“ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL.
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FORNECIMENTO DE ÁGUA. APLICAÇÃO DO CDC. EXISTÊNCIA DE ÓBICES SUMULARES AO CONHECIMENTO DO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA.

RAZÕES DO INCONFORMISMO ESTÃO DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO ORA AGRAVADA. SÚMULA 284/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. RESPONSABILIDADE DO CONSUMIDOR QUE EFETIVAMENTE UTILIZOU O SERVIÇO. 1. Não se conhece das alegações de que seria impossível o julgamento do recurso especial dada a incidência das Súmulas 7/STJ, 211/STJ, 282/STF e 356/STF, uma vez que a parte agravante se limitou a enumerar os mencionados óbices sumulares genericamente, sem demonstrar como se moldariam ao caso concreto. Incidência da Súmula 284/STF. 2. É inadmissível o agravo interno que apresenta razões dissociadas do quadro fático e das premissas jurídicas expostos na decisão agravada. Parte dos argumentos veiculados no presente apelo não guarda pertinência com os fundamentos da decisão atacada, atraindo a incidência, também nesses pontos, da Súmula 284/STF. 3. A introdução de argumento novo, que não foi ventilado oportunamente, configura inovação recursal, cuja análise é incabível no âmbito do agravo interno, em razão da preclusão consumativa. 4. O aresto atacado encontra-se em sintonia com a compreensão desta Corte de que "não ocorre julgamento ultra petita se o Tribunal local decide questão que é reflexo do pedido na exordial. Além do mais, o pleito inicial deve ser interpretado em consonância com a pretensão deduzida na exordial como um todo, sendo certo que o acolhimento da pretensão extraído da interpretação lógico-sistemática da peça inicial não implica julgamento

extra petita" (AgInt no AREsp 987.196/RJ, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 23/10/2017) 5. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a obrigação de pagar o débito referente ao serviço de fornecimento de água e coleta de esgoto se reveste de natureza pessoal e não propter rem, não se vinculando, portanto, à titularidade do imóvel. Assim, o atual usuário do serviço ou o proprietário do imóvel não podem ser responsabilizados por débitos de terceiro que efetivamente o tenha utilizado. 6. Agravo interno não provido."

E, na medida em que o julgado atacado está de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, inadmissível o recurso especial à luz da **Súmula nº 83 do STJ** (*Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.*), mesmo quando fundado no artigo 105, III, "a", da CF.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 16 de setembro de 2025.

Desembargador **HELENO NUNES**.

Terceiro Vice-Presidente