

Acórdão nº 109/2024

Processo de Ouvidoria nº 330/2024.

OBJETO: Reclamação referente ao disposto no art. 78 do Decreto Municipal de Guabiruba nº 1.245/2021, sobre a corresponsabilidade do proprietário no adimplemento em caso de transferência de titularidade em contrato de locação.

RECLAMANTE: Sr. S.F.C.

INTERESSADOS: AGIR - Agência Intermunicipal de Regulação de Serviços Públicos e Concessionária Guabiruba Saneamento, Município de Guabiruba/SC.

Relator: Celso Aurélio Cordeiro - Acórdão nº 109/2024

EMENTA:

RECURSO COMITÊ REGULAÇÃO. DISCORDÂNCIA QUANTO À FORMA DE COBRANÇA EM CASO DE ALTERAÇÃO DE TITULARIDADE PARA OS LOCATÁRIOS, MEDIANTE CONTRATO DE LOCAÇÃO. A CONCESSIONÁRIA GUABIRUBA SANEAMENTO INFORMA QUE O ART. 78 DO DECRETO MUNICIPAL DE GUABIRUBA Nº 1.245/2021 PREVÊ EXPRESSAMENTE QUE EM CASO DE TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE PARA O LOCATÁRIO, O PROPRIETÁRIO PERMANECE COMO CORRESPONSÁVEL DOS DÉBITOS. ABERTURA DE PROCESSO DE OUVIDORIA AGIR. ENTENDIMENTO DO RELATOR NO SENTIDO DE NÃO HAVER IRREGULARIDADE NO REGULAMENTO DO MUNICÍPIO DE GUABIRUBA, ESPECIALMENTE ART. 78 DO DECRETO MUNICIPAL DE GUABIRUBA Nº 1.245/2021. INDEFERIMENTO POR UNANIMIDADE.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, ACORDAM os Membros do Comitê de Regulação da AGIR, por unanimidade dos votos, acompanhar o voto do Conselheiro Relator, no sentido de indeferir o recurso apresentado pelo Sr. S.F.C.

Blumenau, data da assinatura digital.

(assinado digitalmente)
SIMONE GOMES TRALESKI
Presidente do Comitê de Regulação AGIR

(assinado digitalmente)
CELSO AURELIO CORDEIRO
Relator

 e-Ciga 	Assinado digitalmente por: SIMONE GOMES TRALESKI ...611.359-... Data: 10/08/2024 20:47	 e-Ciga 	Assinado digitalmente por: CELSO AURELIO CORDEIRO ...975.659-... Data: 12/08/2024 09:04
--	--	--	---

RESOLUÇÃO Nº 109/2024 – COMITÊ DE REGULAÇÃO

ENCERRA O PROCESSO DE OUVIDORIA Nº 330/2024, INSTAURADO EM RAZÃO DE RECURSO INTERPOSTO PELO USUÁRIO/TITULAR, EM FACE DE DECISÃO DA GUABIRUBA SANEAMENTO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

SIMONE GOMES TRALESKI, Presidente do Comitê de Regulação e **PAULO EDUARDO DE OLIVEIRA COSTA**, Diretor Geral da Agência Intermunicipal de Regulação de Serviços Públicos – AGIR, no uso das atribuições que lhes são conferidas, respectivamente, (I) pelos artigos 31 e 36 do Protocolo de Intenções, devidamente ratificado pelos municípios consorciados, (II) Decreto nº 199/2023, de acordo com os demais dispositivos legais aplicáveis, e:

CONSIDERANDO decisão anterior da Guabiruba Saneamento, que indeferiu o pedido do usuário recorrente;

CONSIDERANDO que na Reunião Ordinária do Comitê de Regulação realizada no dia 31 de julho de 2024, por **unanimidade** de votos, aprovaram o relatório e o voto do Conselheiro Relator Sr. Celso Aurelio Cordeiro, no sentido de **indeferir** o recurso apresentado pelo usuário.

RESOLVE:

Art. 1º Publicar para todos os efeitos legais o voto e a decisão do Comitê de Regulação, proferida no Processo de Ouvidoria nº 330/2024, em grau de Recurso, no qual o Conselheiro Relator votou pelo **indeferimento** do pleito, sendo este acompanhado por **unanimidade** dos membros do Comitê de Regulação, conforme Ata nº 111/2024, da Reunião Ordinária do Comitê de Regulação da AGIR, realizada em 31 de julho de 2024.

Parágrafo Único: Após ciência das partes e as cautelas legais, proceda-se o encerramento dos autos nº 330/2024.

Art. 2º O Voto do Relator passa a integrar a presente Resolução.

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação

Blumenau, data da assinatura digital.

(assinado digitalmente)

SIMONE GOMES TRALESKI

Presidente do Comitê de Regulação da AGIR

(assinado digitalmente)

PAULO EDUARDO DE OLIVEIRA COSTA

Diretor Geral da AGIR

 e-Ciga 	Assinado digitalmente por: PAULO EDUARDO DE OLIVEIRA COSTA ...696.590-... Data: 09/08/2024 16:08	 e-Ciga 	Assinado digitalmente por: SIMONE GOMES TRALESKI ...611.359-... Data: 10/08/2024 20:47
--	--	--	--



Processo de Ouvidoria: 330/2024

OBJETO:

Manifestação de natureza técnica referente ao Processo Administrativo de Ouvidoria nº 330/2024, que trata de manifestação registrada pelo usuário S.F.C., referente ao disposto no art. 78 do Decreto Municipal de Guabiruba nº 1.245/2021, tratando sobre a corresponsabilidade do proprietário no adimplemento em caso de transferência de titularidade em contrato de locação.

Interessados:

AGIR - Agência Intermunicipal de Regulação de Serviços Públicos; Concessionária Guabiruba Saneamento, Município de Guabiruba e usuário S.F.C.

Relator(a): Conselheiro - Celso Aurelio Cordeiro

I. RELATÓRIO

Aos treze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro, foi aberto pela Ouvidoria da AGIR o Processo Administrativo de Ouvidoria nº 330/2024, em razão do recebimento de manifestação pelo Sr. S.F.C., referente ao disposto no art. 78 do Decreto Municipal de Guabiruba nº 1.245/2021, tratando sobre a corresponsabilidade do proprietário no adimplemento em caso de transferência de titularidade em contrato de locação.

Neste sentido, o usuário contesta o previsto no regulamento da concessionária, especialmente quanto à alteração de titularidade do proprietário para o locatário do imóvel, entendendo que a partir do momento em que é transferida a titularidade para o locatário, seria responsabilidade exclusiva e pessoal deste de arcar com as faturas em seu nome. Afirma que da forma como o regulamento prevê, está incentivando a inadimplência pelos locatários, que podem abandonar o imóvel sem fazer o pagamento, e ter suas dívidas quitadas pelo proprietário, uma vez que o regulamento coloca o proprietário como corresponsável. Destaca que não tem situação prática envolvida, uma vez que não alterou a titularidade das faturas depois que a concessionária explicou como funcionava.

A Ouvidoria então expediu o Ofício nº 246/2024/OUV/AGIR, intimando a concessionária Guabiruba Saneamento para oferecer defesa, apresentada à peça n. 9. A prestadora afirma que há um conflito de normas, considerando entendimentos legais e o regulamento, e que aguarda por recomendação de como proceder, considerando eventual reequilíbrio econômico e financeiro do contrato de concessão.

II. PARECER

Ante o breve relatório acima exposto, será feita a análise dos fatos conforme a legislação do tema em apreço.

Inicialmente, cumpre salientar que o questionamento do usuário envolve o art. 78 do Decreto Municipal de Guabiruba nº 1.245/2021, que dispõe sobre o Regulamento dos Serviços de Saneamento Básico do Município de Guabiruba, destacado a seguir:

Art. 78 As ligações serão cadastradas em nome do proprietário do imóvel, podendo este autorizar que o sejam em nome do usuário através de autorização específica ou contrato de locação, ambos com firma reconhecida em cartório, permanecendo, contudo, o proprietário do imóvel como corresponsável por qualquer débito do usuário.

Parágrafo único. As ligações temporárias para atendimento a atividades passageiras serão, sempre, cadastradas em nome do solicitante.

Dessa forma, percebe-se que o regulamento prevê que mesmo transferindo a titularidade para o locatário, o proprietário permaneceria como corresponsável pelos débitos. É exatamente sobre esse ponto o questionamento do usuário, que em atendimento na concessionária optou por não realizar a transferência, pois continuaria como responsável de qualquer forma.

O usuário argumenta que o regulamento da concessionária acaba incentivando, ainda que indiretamente, a inadimplência do locatário, pois caso ele não pague o proprietário será responsabilizado. Registra-se que o usuário não está em uma situação concreta, apenas questiona o regulamento posto em tese, fazendo hipóteses de situações que podem acontecer.

Passando a análise da legislação acerca do tema, a Lei n. 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a eles pertinentes, dispõe em seu art. 23, inciso VIII, que o locatário é obrigado a “**pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto**”. Registra-se aqui que o fato de o locatário ser obrigado a realizar o pagamento não significa que ele deve constar como titular da fatura, uma vez que o locatário pode pagar ao proprietário o valor referente a esses serviços, a depender do contrato de locação.

Outro ponto relevante é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que em julgamento decidiu que a obrigação de pagar pelo fornecimento de água é de natureza pessoal, conforme se vê:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FORNECIMENTO DE ÁGUA. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. AGRAVO REGIMENTAL DA CONCESSIONÁRIA DESPROVIDO. 1. Consoante a jurisprudência pacífica desta Corte, a obrigação de pagar por serviço de natureza essencial, tal como água e energia, não é *propter rem*, mas pessoal, isto é, do usuário que efetivamente se utiliza do serviço. Precedentes: REsp. 1.579.177/GO, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, DJe 31.5.2016; AgRg no AREsp. 2.223/GO, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, DJe 1.7.2014; AgRg no AREsp. 466.048/SP, Rel. Min. OG FERNANDES, DJe 2.4.2014. 2. Agravo Regimental da Concessionária desprovido. AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 519.142 – SP (2014/0114588-3).



Assim, verifica-se que o entendimento firmado é de que cabe ao locatário o pagamento da conta referente aos serviços de água e esgoto, registrando-se novamente que esse fato não o coloca como titular automaticamente, pois depende de como foi acordado no contrato e de transferência do proprietário para o locatário.

Apesar de a natureza da obrigação neste caso ser pessoal, ou seja, não está atrelada ao imóvel, mas sim à pessoa que usa os serviços, verifica-se que a legislação do Município de Guabiruba, ao definir o proprietário como corresponsável, estabelece ali uma solidariedade, possibilidade prevista no art. 265 do Código Civil: *“A solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes”*.

Dessa forma, o regulamento do Município está dentro da legalidade, pois uma vez estabelecida à solidariedade pela legislação do Município, o proprietário pode exercer o direito de regresso contra o locatário caso realize o pagamento das despesas de água e esgoto para a concessionária, conforme previsto no Código Civil:

Art. 283. O devedor que satisfaz a dívida por inteiro tem direito a exigir de cada um dos codevedores a sua quota, dividindo-se igualmente por todos a do insolvente, se o houver, presumindo-se iguais, no débito, as partes de todos os codevedores.

[...]

Art. 285. Se a dívida solidária interessar exclusivamente a um dos devedores, responderá este por toda ela para com aquele que pagar.

Dessa forma, em que pese no presente caso não exista uma situação concreta para ser analisada, em tese não se verifica irregularidade no regulamento do Município de Guabiruba, especialmente art. 78 do Decreto Municipal de Guabiruba nº 1.245/2021

III.VOTO

Diante do exposto, analisando a legislação e jurisprudência pátria acerca do tema, verificou-se que a manifestação registrada pelo usuário referente ao disposto no art. 78 do Decreto Municipal de Guabiruba nº 1.245/2021, tratando sobre a corresponsabilidade do proprietário no adimplemento em caso de transferência de titularidade em contrato de locação não merece prosperar, uma vez que não há irregularidade no regulamento da concessionária.

É como voto!

Blumenau, 28 de julho de 2024.

Celso A Cordeiro
Nome do Conselheiro(a)
Relator(a)

3

Assinado eletronicamente por:

* CELSO AURELIO CORDEIRO (**.975.659-**)

em 07/08/2024 19:36:50 com assinatura avançada (AC Final do Governo Federal do Brasil v1)

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://agir-e2.ciga.sc.gov.br/#/documento/4d348b26-5d37-4c70-8f17-e700c5b9ede4>

