

Cláusula que obriga comprador de imóvel a pagar por serviços públicos é válida, decide STJ

29/01/2025

É válida a cláusula contratual que, redigida em destaque, transfere ao comprador de imóvel na planta a obrigação de pagar o preço de instalações e ligações de serviços públicos. Esse entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

No caso concreto, o comprador entrou com ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais. Ele afirmou que foi pego de surpresa com a cobrança, já que não havia no contrato uma estimativa dos valores a serem gastos com as taxas.

Segundo a relatora do caso, ministra Nancy Andriahi, a [Lei 4.591/1964](#) dispõe que os contratos de construção deverão especificar a quem caberá o pagamento de despesas com ligações de serviços públicos.

“Não se pode afirmar que a cobrança da tarifa pela instalação e ligações definitivas dos serviços públicos, por si só, seja abusiva, pois o valor que tem como finalidade remunerar serviço essencial e autônomo que será efetivamente prestado pelas concessionárias e permissionárias após a construção do bem”, afirmou ela em seu voto.

Inicialmente, a ministra havia votado pela abusividade da cláusula, mantendo as decisões das instâncias inferiores que anularam o trecho do contrato. No entanto, ela mudou de posição após ponderações feitas pelo ministro Moura Ribeiro.

Segundo o magistrado, apesar de o contrato não estimar os valores a serem gastos, o fornecedor pode apresentar a documentação detalhada relativa às despesas no momento da cobrança, para demonstrar a hígidez dos valores cobrados.

“Considerando os instrutivos apontamentos realizados, adiro à solução proposta pelo e. Min. Moura Ribeiro, a fim de concluir que é válida a cláusula contratual que, redigida com destaque, transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar o preço de instalações e ligações de serviços públicos”, afirmou a ministra.

Clique [aqui](#) para ler o voto da relatora REsp 2.041.654

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jan-29/e-valida-clausula-contratual-que-repassa-a-comprador-de-imovel-taxa-de-ligacao-de-servicos/>

