



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291104

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001805-37.2023.8.26.0366, da Comarca de Mongaguá, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL STAR BEACH, é apelado CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001805-37.2023.8.26.0366

Comarca: Mongaguá

Apelante: Condomínio Edifício Residencial Star Beach

Apelado: Cia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48968)

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – ÁGUA – Condomínio – Múltiplas unidades autônomas de consumo (economias) – Hidrômetro único – Ação de obrigação de fazer e repetição de indébito – Revisão do tema 414/STJ – Nova tese vinculante fixada no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ – Licitude da exigência de uma parcela fixa ("tarifa mínima"), concebida sob a forma de franquia de consumo devida por cada uma das unidades consumidoras (economias); bem como por meio de uma segunda parcela, variável e eventual, exigida apenas se o consumo real aferido pelo medidor único do condomínio exceder a franquia de consumo de todas as unidades conjuntamente consideradas – Limites objetivos do pedido – Ação improcedente – Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL STAR BEACH (fls. 232/235) contra a sentença de fls. 221/225, proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Mongaguá, Dr. Guilherme Facchini Bocchi Azevedo, que julgou improcedente a ação de obrigação de fazer cumulada com repetição de indébito movida em face de COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP.

O apelante faz resumo dos fatos. Diz que existe sim a possibilidade de cobrança de valores a maior cobrado nos últimos 10 anos, visto que o critério que a Sabesp adotará para efetuar a cobrança ainda não foi divulgado por ela. Argumenta que, até o presente momento,

não existe um parâmetro para a cobrança para se identificar o *quantum* está majorado, logo, prejudicado fica o mérito desta ação, até que a Sabesp apresente a nova forma de cálculo. Alega que apenas a forma do cálculo foi corrigida, mas o tema permaneceu sendo objeto de discussão e foi reformado, não para o que era antes, mas para uma terceira vertente, que ainda está sendo estudada seus efeitos, já que foi desrespeitada pela Sabesp até o presente momento. Postula o provimento do recurso, para, ao menos, reconhecer a ilegalidade da conta de água atualmente cobrada, pois ainda padece de apuração e análise do valor ora cobrado, cujo qual, ainda é flagrante desrespeito ao posicionamento daquela Corte.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

Recebo o recurso nos efeitos legais.

Não há alegação de intempestividade.

Foi recolhido o preparo.

Preenchidos os pressupostos legais, conheço do recurso, mas lhe nego provimento.

Na petição inicial, o apelante alega que, ao efetuar a cobrança, a apelada *“utiliza de um valor “padrão”, considerando o número de unidades”, [...] “desconsiderando o registrado no hidrômetro”* (fls. 02).

E, utilizando-se do quanto decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.166.561/RJ, pede que a apelada se abstenha de efetuar a cobrança pelo consumo mínimo dos serviços de água multiplicado pelo número de economias ou unidades consumidoras existentes, **efetuando a cobrança pelo consumo real, apurando-se, assim, o consumo real de cada uma delas.**

Não obstante, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ, de

relatoria do Exmo. Ministro Paulo Sérgio Domingues, revisou a tese relacionada ao tema 414/RJ (REsp nº 1.166.561/RJ), fixando nova. Confira-se:

“PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. CONDOMÍNIO. MÚLTIPLAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE CONSUMO (ECONOMIAS). HIDRÔMETRO ÚNICO. METODOLOGIA DE CÁLCULO DA TARIFA. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL CONSOLIDADO PELO STJ NO JULGAMENTO DO RESP 1.166.561/RJ (TEMA 414/STJ). SUPERAÇÃO. RELEITURA DAS DIRETRIZES E FATORES LEGAIS DE ESTRUTURAÇÃO DA TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO, TAL COMO PREVISTOS NOS ARTS. 29 E 30 DA LEI 11.445/2007. ANÁLISE CRÍTICA E COMPARATIVA DE TODAS AS METODOLOGIAS DE CÁLCULO DA TARIFA EM DISPUTA. MÉTODOS DO CONSUMO REAL GLOBAL E DO CONSUMO REAL FRACIONADO (MODELO HÍBRIDO) QUE NÃO ATENDEM AOS FATORES E DIRETRIZES DE ESTRUTURAÇÃO DA TARIFA. ADEQUAÇÃO DO MÉTODO DO CONSUMO INDIVIDUAL PRESUMIDO OU FRANQUEADO. INEXISTÊNCIA DE RAZÕES DE ORDEM JURÍDICA OU ECONÔMICA QUE JUSTIFIQUEM DISPENSAR AS UNIDADES AUTÔNOMAS DE CONSUMO INSERIDAS EM CONDOMÍNIOS DOTADOS DE UM ÚNICO HIDRÔMETRO DO PAGAMENTO DA COMPONENTE FIXA DA TARIFA, CORRESPONDENTE A UMA FRANQUIA INDIVIDUAL DE CONSUMO. FIXAÇÃO DE NOVA TESE VINCULANTE. MODULAÇÃO PARCIAL DE EFEITOS. SOLUÇÃO DO CASO CONCRETO: CONHECIMENTO EM PARTE E PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.

1. As diretrizes para instituição da tarifa de água e esgoto, previstas no art. 29 da Lei 11.445/2007, assim como os fatores a serem considerados na estrutura de remuneração e cobrança pelos serviços de saneamento, expostos no art. 30 do mesmo diploma legal, não são regras jurídicas inseridas aleatoriamente pelo legislador no marco regulatório do saneamento básico adotado no Brasil. Muito ao contrário: decorrem do modelo econômico alinhavado para o desenvolvimento do mercado de prestação dos serviços públicos de água e esgoto, modelo esse estruturado em um regime de monopólio natural. Considerações.

2. A previsibilidade quanto às receitas futuras decorrentes da execução dos serviços de saneamento é obtida por meio da estruturação em duas etapas da contraprestação (tarifa) devida pelos serviços prestados: a primeira, por meio da outorga de uma franquia de consumo ao usuário (parcela fixa da tarifa cobrada); e a segunda, por meio da cobrança pelo consumo eventualmente excedente àquele franqueado, aferido por meio do

medidor correspondente (parcela variável da tarifa).

3. *A parcela fixa, ou franquia de consumo, tem uma finalidade essencial: assegurar à prestadora do serviço de saneamento receitas recorrentes, necessárias para fazer frente aos custos fixos elevados do negócio tal como estruturado, no qual não se obedece à lógica do livre mercado, pois a intervenção estatal impõe a realização de investimentos irrecuperáveis em nome do interesse público, além de subsídios tarifários às camadas mais vulneráveis da população. A parcela variável, por sua vez, embora seja fonte relevante de receita, destina-se primordialmente ao atendimento do interesse público de inibir o consumo irresponsável de um bem cada vez mais escasso (água), obedecendo à ideia-força de que paga mais quem consome mais.*

4. *A parcela fixa é um componente necessário da tarifa, pois remunera a prestadora por um serviço essencial colocado à disposição do consumidor, e, por consequência, é cobrada independentemente de qual seja o consumo real de água aferido pelo medidor, desde que esse consumo esteja situado entre o mínimo (zero metros cúbicos) e o teto (tantos metros cúbicos quantos previstos nas normas locais) da franquia de consumo outorgada ao usuário. A parcela variável, a seu turno, é um componente eventual da tarifa, podendo ou não ser cobrada a depender, sempre, do consumo real de água aferido pelo medidor, considerado, para tanto, o consumo que tenha excedido o teto da franquia, que já fora paga por meio da cobrança da componente fixa da tarifa.*

5. *A análise crítica e comparativa das metodologias de cálculo da tarifa de água e esgoto de condomínios dotados de um único hidrômetro permite afirmar que os métodos do consumo real global e do consumo real fracionado (mais conhecido como "modelo híbrido") não atendem aos fatores e diretrizes de estruturação da tarifa previstos nos arts. 29 e 30 da Lei 11.445/2007, criando assimetrias no modelo legal de regulação da prestação dos serviços da área do saneamento básico que ora colocam o condomínio dotado de um único hidrômetro em uma posição de injustificável vantagem jurídica e econômica (modelo híbrido), ora o colocam em uma posição de intolerável desvantagem, elevando às alturas as tarifas a partir de uma ficção despropositada, que toma o condomínio como se fora um único usuário dos serviços, os quais, na realidade, são usufruídos de maneira independente por cada unidade condominial.*

6. *Descartadas que sejam, então, essas duas formas de cálculo das tarifas para os condomínios dotados de um único hidrômetro, coloca-se diante do Tribunal um estado de coisas desafiador, dado que a metodologia remanescente (consumo individual presumido ou franqueado), que permitiria ao*

prestador dos serviços de saneamento básico exigir de cada unidade de consumo (economia) do condomínio uma "tarifa mínima" a título de franquia de consumo, vem a ser justamente aquela considerada ilícita nos termos do julgamento que edificou o Tema 414/STJ (REsp 1.166.561/RJ). Não se verifica, entretanto, razão jurídica ou econômica que justifique manter o entendimento jurisprudencial consolidado quando do julgamento, em 2010, do REsp 1.166.561/RJ, perpetuando-se um tratamento anti-isonômico entre unidades de consumo de água e esgoto baseado exclusivamente na existência ou inexistência de medidor individualizado, tratamento esse que não atende aos fatores e diretrizes de estruturação tarifária estabelecidos nos arts. 29 e 30 da Lei 11.445/2007.

7. Teses jurídicas de eficácia vinculante, sintetizadoras da ratio decidendi deste julgado paradigmático de superação do REsp 1.166.561/RJ e de revisão do Tema 414/STJ: "1. Nos condomínios formados por múltiplas unidades de consumo (economias) e um único hidrômetro é lícita a adoção de metodologia de cálculo da tarifa devida pela prestação dos serviços de saneamento por meio da exigência de uma parcela fixa ("tarifa mínima"), concebida sob a forma de franquia de consumo devida por cada uma das unidades consumidoras (economias); bem como por meio de uma segunda parcela, variável e eventual, exigida apenas se o consumo real aferido pelo medidor único do condomínio exceder a franquia de consumo de todas as unidades conjuntamente consideradas. 2. Nos condomínios formados por múltiplas unidades de consumo (economias) e um único hidrômetro é ilegal a adoção de metodologia de cálculo da tarifa devida pela prestação dos serviços de saneamento que, utilizando-se apenas do consumo real global, considere o condomínio como uma única unidade de consumo (uma única economia). 3. Nos condomínios formados por múltiplas unidades de consumo (economias) e um único hidrômetro é ilegal a adoção de metodologia de cálculo da tarifa devida pela prestação dos serviços de saneamento que, a partir de um hibridismo de regras e conceitos, dispense cada unidade de consumo do condomínio da tarifa mínima exigida a título de franquia de consumo. "

8. Evolução substancial da jurisprudência que bem se amolda à previsão do art. 927, § 3º, do CPC, de modo a autorizar a parcial modulação de efeitos do julgamento, a fim de que às prestadoras dos serviços de saneamento básico seja declarado lícito modificar o método de cálculo da tarifa de água e esgoto nos casos em que, por conta de ação revisional de tarifa ajuizada por condomínio, esteja sendo adotado o "modelo híbrido". Entretanto, fica vedado, para

fins de modulação e em nome da segurança jurídica e do interesse social, que sejam cobrados dos condomínios quaisquer valores pretéritos por eventuais pagamentos a menor decorrentes da adoção do chamado "modelo híbrido".

9. Nos casos em que a prestadora dos serviços de saneamento básico tenha calculado a tarifa devida pelos condomínios dotados de medidor único tomando-os como um único usuário dos serviços (uma economia apenas), mantém-se o dever de modificar o método de cálculo da tarifa, sem embargo, entretanto, do direito do condomínio de ser ressarcido pelos valores pagos a maior e autorizando-se que a restituição do indébito seja feita pelas prestadoras por meio de compensação entre o montante restituível com parcelas vincendas da própria tarifa de saneamento devida pelo condomínio, até integral extinção da obrigação, respeitado o prazo prescricional. Na restituição do indébito, modulam-se os efeitos do julgamento de modo a afastar a dobra do art. 42, parágrafo único, do CDC, à compreensão de que a dinâmica da evolução jurisprudencial relativa ao tema conferiu certa escusabilidade à conduta da prestadora dos serviços.

10. Solução do caso concreto: não conhecimento do recurso especial quanto ao apontamento de violação de dispositivos constantes do Decreto 7.217/2010. Rejeição da alegação de violação ao art. 1.022, II, do CPC. Acolhimento da tese recursal de violação aos arts. 29 e 30 da Lei 11.445/2007, haja vista que o acórdão recorrido reconhecia a legalidade da metodologia "híbrida" de cálculo da tarifa de água e esgoto em condomínio dotado de múltiplas unidades consumidoras e um único hidrômetro, em desconformidade com o entendimento ora assentado.

11. Recurso especial conhecido em parte, e, na extensão do conhecimento, provido".

(REsp n. 1.937.887/RJ, Relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Seção, julgado em 20/6/2024, DJe de 25/6/2024.)

O Exmo. Ministro Paulo Sérgio Domingues discorreu sobre o modelo de prestação dos serviços de saneamento básico, sua estruturação tarifária e metodologia de cálculo, e concluiu pela necessidade de aplicação do princípio da igualdade entre os usuários, sejam eles consumidores individuais, condomínios dotados de múltiplos medidores de consumo ou condomínios equipados com um único hidrômetro (residenciais, comerciais ou mistos), revisando o tema 414/STJ.

Então, para modulação dos efeitos, apresentou as realidades possíveis e pertinentes à decisão, com seus respectivos desfechos, no seguinte sentido:

“a) embora fosse proibido nos termos do entendimento firmado no Tema 414/STJ, a prestadora dos serviços de saneamento básico já estava calculando a tarifa devida pelos condomínios dotados de medidor único nos termos ora autorizados, pelo método do consumo individual franqueado.

Nesse caso, não há que se falar em modulação, resolvendo-se a controvérsia posta nas ações revisionais de tarifa pelo reconhecimento puro e simples da improcedência do pedido formulado pelo condomínio.

b) a prestadora dos serviços de saneamento básico estava calculando a tarifa devida pelos condomínios dotados de medidor único apenas pelo consumo real aferido no hidrômetro ("método híbrido"), em razão de decisão judicial impositiva lançada em ação revisional de tarifa ajuizada pelo condomínio.

Nesse caso, autorizado pelo art. 927, § 3º, do CPC, proponho ao Tribunal que às prestadoras dos serviços de saneamento básico seja declarado lícito modificar o método de cálculo da tarifa, tão logo o entendimento deste julgamento seja transposto para as ações judiciais em curso, revogando-se, para tanto, eventuais decisões precárias em sentido contrário. Fica vedado, entretanto, em nome da segurança jurídica, do interesse social e pelas razões acima explicitadas (leia-se: legítima expectativa criada nos condomínios de revisão da tarifa para menor, por critério puramente volumétrico, em razão da tese fixada no Tema 414/STJ), que sejam cobrados desses condomínios quaisquer valores pretéritos por eventuais pagamentos a menor decorrentes da adoção do chamado “modelo híbrido”.

c) a prestadora dos serviços de saneamento básico estava calculando a tarifa devida pelos condomínios dotados de medidor único segundo a metodologia do consumo real global, ou seja, tomando-os como um único usuário dos serviços (uma economia apenas).

Nesse caso, a adoção dessa metodologia elevou a tarifa a patamares muito superiores aos que decorreriam da adoção das outras metodologias em disputa, conforme demonstrado nos exemplos expostos no item 4, supra (R\$ 71.279,74 nesta metodologia contra R\$ 9.124,52 para o chamado “modelo híbrido” e R\$ 10.970,66 para a metodologia do consumo individual franqueado, considerada como legalmente adequada neste voto). A despeito dessa discrepância de valores, reconheço que a dinâmica da evolução jurisprudencial relativa ao tema permite afirmar que a conduta da concessionária é, de certa forma, escusável, já que a tese firmada no Tema 414/STJ e a

jurisprudência construída pelo STJ relativamente ao "modelo híbrido" retiraram do cenário jurídico, na prática, as metodologias alternativas àquela escolhida pela concessionária. Não se pode descartar, ainda, que a adoção dessa metodologia tenha decorrido de decisão judicial impositiva, hipótese em que fica ainda mais justificada a conduta da prestadora dos serviços de água e esgoto.

Desse modo, também para essa hipótese, proponho ao Tribunal que às prestadoras seja imposto, nas ações judiciais pertinentes, o dever de modificar o método de cálculo da tarifa, adequando-a ao quanto aqui estabelecido. Em nome da vedação do enriquecimento sem causa e à luz da enorme desproporcionalidade desse método de cálculo da tarifa quando em confronto com o serviço prestado e a condição pessoal dos usuários atingidos, reconhece-se o direito do condomínio de ser ressarcido pelos valores pagos a maior, autorizando-se que a restituição do indébito seja feita pelas prestadoras por meio de compensação entre o montante restituível com parcelas vincendas da própria tarifa de saneamento devida pelo condomínio, até integral extinção da obrigação. Deverá ser respeitada, para tanto, a prescrição tal como regulada pela jurisprudência, em especial o entendimento consolidado na Súmula 412/STJ ("A ação de repetição de indébito de tarifas de água e esgoto sujeita-se ao prazo prescricional estabelecido no Código Civil").

Na restituição do indébito, entretanto, modulam-se os efeitos deste julgamento de modo a que fique expressamente afastada a dobra do art. 42, parágrafo único, do CDC, à compreensão de que o estado de coisas jurisprudencial relativo ao tema conferiu certa escusabilidade à conduta da prestadora dos serviços, como acima pontuado".

Pois bem.

A fatura de fls. 25 demonstra que a apelada calculava a tarifa devida pelo condomínio apelante, dotado de medidor único, consideradas as 49 economias existentes no imóvel, em aplicação ao método do consumo individual franqueado.

Assim, adotada a nova tese vinculante, a cobrança era legal e os valores são exigíveis.

Por esses fundamentos, considerada a nova tese vinculante fixada pelo Superior Tribunal de Justiça em relação ao **tema 414**, e os limites objetivos do pedido, de abstenção da cobrança pelo consumo mínimo dos serviços de água multiplicado pelo número de economias ou

unidades consumidoras existentes, e cobrança pelo consumo real, mostra-se correta a r. sentença ao julgar improcedente a ação.

A modificação na forma do cálculo da tarifa levada a efeito por força da decisão liminar proferida nestes autos não implica em nenhum prejuízo à apelada, considerada a modulação dos efeitos do julgado, conforma acima disposto.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Não foram apresentadas contrarrazões.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator