



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300717

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004619-32.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UNIDOS VENCERERMOS, são apelados MARTIN DA SILVA FORTES (JUSTIÇA GRATUITA) e ELISSON DA SILVA PLASTE (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)).

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, 28 de março de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO 1004619-32.2023.8.26.0007
APELANTE Condomínio Residencial Unidos Venceremos
APELADOS Martin da Silva Fortes e outro
COMARCA São Paulo – F. R. de Itaquera – 5ª Vara Cível

VOTO Nº 51.748

EMENTA — Ação de cobrança de taxa condominial. Reconvenção. Consumo de água e gás individualizado por unidade. Suspensão do fornecimento em face de persistente inadimplência, medida autorizada por assembleia e precedida de formal notificação. Cabimento. Reconvenção improcedente. Sentença reformada. Recurso provido.

Sentença cujo relatório se adota julgou procedente ação de cobrança de taxa condominial e parcialmente procedente reconvenção destinada a compelir o condomínio a restabelecer o fornecimento de água e gás à sua unidade e a indenizá-los pelos danos morais consequentes à suspensão do fornecimento.

O autor reconvindo apela e pede seja julgada improcedente a reconvenção.

Para tanto, ele afirma que não há dever de indenizar, pois apenas cumpriu a decisão tomada pela maioria dos condôminos em assembleia que aprovou o corte de água e gás para os inadimplentes, sendo que tal medida não configura dano moral, mas sim o exercício regular de um direito amparado pelo artigo 188 do Código Civil,

não havendo, portanto, qualquer violação à honra ou à dignidade dos apelados.

Além disso, o apelante refuta a condenação ao pagamento de danos morais, sustentando que a supressão do fornecimento de água e gás foi legítima, já que a inadimplência dos apelados causou prejuízo à massa condominial, obrigando os demais condôminos a arcar com as despesas do condomínio.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Não se desconhece ainda hoje subsistir controvérsia sobre a licitude da suspensão do fornecimento de água e gás promovida pelo condomínio contra o condômino, mas o fato é que havia particularidade no caso concreto que não podia ser desconsiderada.

Com efeito, aqui se cuidava de unidade condominial que contava com registro de consumo de água e de gás individualizado segundo se podia depreender dos documentos acostados a fls. 46/78, eis que eles indicavam os valores consumidos em cada mês e o valor pago pelo serviço de medição.

Assim, a cobrança não se referia ao rateio da despesa coletiva com o consumo de água e de gás, nem ao fornecimento de água captada no local pelo próprio condomínio e por ele fornecida aos moradores, mas à despesa privativa da unidade devedora.

Certo, ainda, que no caso a suspensão do fornecimento pela falta de pagamento fora aprovada por assembleia (fls.

152/159), mostrando-se ainda em pleno vigor o que lá se decidiu.

Pois em situações tais há que se reputar lícita a suspensão do fornecimento pela falta de pagamento da respectiva despesa.

Na mesma linha já se pronunciou esta Corte:

“CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA. FORNECIMENTO DE ÁGUA PELO CONDOMÍNIO ÀS UNIDADES CONDOMINIAIS DE FORMA INDIVIDUALIZADA. POSSIBILIDADE DE CORTE, UMA VEZ IDENTIFICADA A INADIMPLÊNCIA POR PARTE DE CONDÔMINO. MEDIDA AUTORIZADA POR DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR VÁLIDA E EFICAZ. POSSIBILIDADE DE SUA ADOÇÃO. IMPROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO. 1. A administradora foi contratada para praticar atos em decorrência exclusiva da incumbência que lhe conferiu o condomínio, de modo que não tem legitimidade passiva para a causa. 2. Por deliberação da assembleia geral válida e eficaz, foi adotado o sistema de individualização do fornecimento de água do condomínio às respectivas unidades, com a previsão de corte na hipótese de inadimplemento. 3. A autora deixou de efetuar o pagamento respectivo. Assim, trata-se de providência amparada em deliberação assemblear e nenhum obstáculo de ordem legal existe à sua adoção, que objetiva assegurar a continuidade do próprio condomínio e o equilíbrio nas relações entre os condôminos, como fator de proteção à coletividade. Daí advém o reconhecimento da improcedência do pedido voltado ao afastamento da medida. 4. De igual modo, não há fundamento jurídico para se determinar que a cobrança de conta de água de cada unidade seja realizada de forma autônoma em relação à taxa condominial respectiva, aspecto que não tem relevância na hipótese, pois nenhuma iniciativa houve no sentido de realizar o depósito dos valores decorrentes do fornecimento.” (Apelação Cível nº 1011504-10.2019.8.26.0005, rel. Des. Antonio Rigolin, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 15/02/2021)

“Ação de obrigação de fazer com pedido cumulado de indenização por danos morais. Condomínio. Consumo de água individualizado por unidade. Suspensão do fornecimento em face de persistente inadimplência, medida autorizada por assembleia e precedida de formal notificação. Cabimento. Ação improcedente. Sentença reformada. Recurso provido.” (Apelação Cível nº 1052980-42.2016.8.26.0002, rel. Des. Arantes Theodoro, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 30/06/2017)

Note-se que à relação entre condomínio e condômino não se aplica a Lei 8.078/90, o que afasta a incidência do artigo 22 daquele diploma relativamente à suspensão do fornecimento, medida que em nada é desabonada por dispositivos ou princípios constitucionais.

Pois na espécie os réus reconvintes admitiram ter deixado de pagar aquelas despesas durante aproximadamente um ano, bem como que foi formalmente notificado a quitá-lo, pena de o fornecimento ser suspenso, como realmente ocorreu.

Ora, nessas circunstâncias não se podia dizer que o autor reconvindo agiu ilicitamente ou abusou de seu direito ao cumprir o que fora deliberado na assembleia, mostrando-se descabida, portanto, a indenização a título de danos morais.

Por isso, era de se julgar improcedente a reconvenção, o que agora ocorre, passando os reconvintes a arcar com as custas e os honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da reconvenção nos termos do artigo 85 § 2º do CPC, observada a gratuidade processual.

Em suma, dá-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator