



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000332178

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006445-30.2022.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALPES DO CARMO, é apelado CARLOS AUGUSTO SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ANDRADE NETO
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1006445-30.2022.8.26.0007

Apelante: Condomínio Residencial Alpes do Carmo

Apelado: Carlos Augusto Santos (Justiça Gratuita)

Comarca: São Paulo - 2ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera

Juiz prolator: Carlos Eduardo Santos Pontes de Miranda

CONDOMÍNIO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – COBRANÇA DO CONSUMO DE ÁGUA EM CONJUNTO COM O RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS – INADIMPLEMENTO DE PARCELAS MENSAS – INTERRUÇÃO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA AO CONDÔMINO EM RAZÃO DO DÉBITO – IMPOSSIBILIDADE – SUSPENSÃO DO SERVIÇO ADMITIDA APENAS NAS HIPÓTESES LEGALMENTE PREVISTAS – DECISÃO FUNDADA EM DELIBERAÇÃO APROVADA EM ASSEMBLEIA – IRRELEVÂNCIA – SENTENÇA MANTIDA.

APELAÇÃO DESPROVIDA

VOTO Nº 49689

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo condomínio réu contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de obrigação de fazer movida por condômino para determinar ao réu que se abstenha de interromper o fornecimento de água à unidade autônoma do autor em razão do inadimplemento, sob pena de multa diária, rejeitando o pleito de implantação da cobrança por esse serviço em apartado do rateio das despesas condominiais.

O apelante sustenta, em síntese, que não há norma que proíba condomínios de suspender o fornecimento de água a seus



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1006445-30.2022.8.26.0007

devedores, aduzindo que a relação condominial é regulada pelo Código Civil. Assevera que se deixar de pagar a fatura de água emitida pela Sabesp, todos os condôminos serão prejudicados, inclusive os adimplentes, o que viola o princípio da igualdade. Alega que o corte de água foi aprovado em assembleia pelos próprios condôminos, bem como que o direito da coletividade deve prevalecer sobre o direito individual. Diz, ainda, que o apelado está inadimplente desde abril de 2021.

Recurso regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

A insurgência não prospera.

Sendo a água bem fundamental à vida humana, cuidou o direito de autorizar a interrupção de seu fornecimento somente apenas em casos excepcionais previamente definidos e apenas pelo prestador do serviço.

A Lei nº 11.445/2007, que fixa diretrizes nacionais para abastecimento de água e saneamento básico estabelece, em seu artigo 43, que prestação dos serviços deve atender aos requisitos de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1006445-30.2022.8.26.0007

regularidade e continuidade¹, estando previstas no artigo 40 da referida lei, as únicas hipóteses em que a interrupção do fornecimento de água é admitida:

*Art. 40. Os serviços poderão ser interrompidos **pelo prestador** nas seguintes hipóteses:*

(...)

V - inadimplemento, pelo usuário do serviço de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário, do pagamento das tarifas, após ter sido formalmente notificado, de forma que, em caso de coleta, afastamento e tratamento de esgoto, a interrupção dos serviços deverá preservar as condições mínimas de manutenção da saúde dos usuários, de acordo com norma de regulação ou norma do órgão de política ambiental.”
(Destaquei).

Observe-se que, conforme estabelecido no *caput* do dispositivo legal, apenas o prestador do serviço (empresa concessionária do serviço público) pode efetuar a interrupção, sendo inadmissível

¹ Art. 43. A prestação dos serviços atenderá a requisitos mínimos de qualidade, incluindo a regularidade, a continuidade e aqueles relativos aos produtos oferecidos, ao atendimento dos usuários e às condições operacionais e de manutenção dos sistemas, de acordo com as normas regulamentares e contratuais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1006445-30.2022.8.26.0007

conferir ao particular tal poder coercitivo, mesmo na hipótese do inciso V, que autoriza a interrupção pelo inadimplemento.

Irrelevante, por conseguinte, que a medida tenha sido autorizada pela assembleia do condomínio ou que conste expressamente autorizada em sua convenção.

A propósito, firme é a jurisprudência desta Corte no reconhecimento da ilegalidade da suspensão do fornecimento de água na hipótese de o condômino estar inadimplente com as despesas de condomínio. Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Condômino confessadamente inadimplente. Corte no fornecimento de água pelo condomínio. Providência prevista em assembleia geral extraordinária. Tarifa embutida no valor da taxa condominial. Medida adotada que, em sede de cognição sumária, não encontra amparo legal. Prerrogativa concedida pela lei somente à concessionária do serviço público. Consequência do inadimplemento prevista no art. 1.336, §§ 1º e 2º, CC. Entendimento majoritário deste E. Tribunal. Verificada a presença dos requisitos ensejadores da medida de urgência. Decisão reformada. Agravo provido.” (AI nº 2191359-20.2014.8.26.0000, Relator: Des. Milton Carvalho, 4ª Câmara de Direito Privado, j. em 29.01.2015).

“Apelação. Ação de obrigação de fazer e não fazer



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1006445-30.2022.8.26.0007

cumulada com indenização por danos morais propostas por condôminas em face do condomínio. Corte no fornecimento de água da residência das condôminas sob alegação de inadimplemento. Inadmissibilidade. Conduta abusiva por tratar-se de bem essencial. Cobrança da dívida que deve ser realizada através de ação própria, pelos meios judiciais cabíveis. Danos morais indevidos, pelas razões expostas no corpo do voto. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 0325769-25.2009.8.26.0000, Relator: Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. em 04.02.2015).

Por fim, segundo bem observou o professor e desembargador aposentado Rizzatto Nunes, em sua coluna no jornal jurídico eletrônico migalhas.com.br²:

“Cortar a água de alguém é absolutamente constrangedor. Viola a dignidade dessa pessoa. O condomínio pode ir à Justiça para cobrar, penhorar os bens dele para pagar a dívida, mas ele tem que ser respeitado. Daqui a pouco vão impedir o condômino de subir de elevador, vão impedir que ele entre no prédio... O porteiro não vai abrir a porta? É uma coisa absurda. A gente vê por aí como é abusivo mesmo. (...). Proibir uma pessoa de tomar banho, de fazer suas necessidades, de lavar o alimento que irá ingerir, de lavar seus pratos, etc. é medonho: uma violação ao sistema jurídico democrático

² Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/ABCdoCDC/92,MI150200,11049-O+abuso+do+corte+de+agua+feito+pelo+condominio+contra+o+condomino> (acesso em 31.03.2025).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1006445-30.2022.8.26.0007

estabelecido no Brasil. Um ataque à dignidade da pessoa humana, que tem consequências morais, psicológicas e também materiais. A pessoa ficará doente e, não só sua saúde será atingida, mas também sua imagem, sua alma.”

Destarte, de rigor a manutenção da sentença.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação** e, em cumprimento ao disposto no § 11 do art. 85 do CPC, majoro os honorários sucumbenciais devidos pelo apelante de R\$ 800,00 para R\$ 1.300,00.

ANDRADE NETO
Relator