



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000351610

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1004289-76.2020.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante COMPANHIA ITUANA DE SANEAMENTO (CIS), é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ILHA DAS FLORES.

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Mantiveram o Acórdão V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), MARCELO IELO AMARO E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1004289-76.2020.8.26.0286

APELANTE: COMPANHIA ITUANA DE SANEAMENTO (CIS)

APELADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ILHA DAS FLORES

COMARCA: ITU

JUIZ DE 1º GRAU: KARLA PEREGRINO SOTILO

VOTO Nº 9.868

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. JUÍZO DE CONFORMIDADE. SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação declaratória ajuizada contra a Companhia Ituana de Saneamento, para a declaração de ilegalidade da tarifação do condomínio autor como uma única unidade de consumo, além da restituição de valores cobrados indevidamente, na forma simples. Sentença julgou procedentes os pedidos iniciais. Apelação da ré não foi provida.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de classificação do condomínio autor como uma única unidade autônoma no contrato de prestação de serviços de fornecimento de água e coleta de esgotos.

III. Razões de Decidir

3. A metodologia de cálculo empregada pela ré, ao considerar o condomínio como uma única unidade de consumo, está em desacordo com a tese revisada do Tema nº 414 do STJ.

4. O acórdão alinha-se ao entendimento do STJ, que considera ilegal a tarifação baseada no consumo global sem considerar as unidades autônomas e entende possível a restituição dos valores cobrados, na forma simples.

IV. Dispositivo

5. Recurso não provido. Juízo de conformidade não realizado.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 1.030, II.

Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1937887/RJ e nº 1937891/RJ, Rel. Min. Paulo Sérgio Domingues, 1ª Seção, j. 20/06/2024. TJSP, Apelação Cível 1006782-26.2020.8.26.0286, Rel. Alexandre David Malfatti, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 25/10/2024. TJSP, Apelação Cível 1006784-93.2020.8.26.0286, Rel. Carmen Lucia da Silva, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 30/08/2024.

Trata-se de ação declaratória ajuizada pelo Condomínio Residencial Parque Ilha das Flores em face da Companhia Ituana de Saneamento, com o objetivo de ver declarada a ilegalidade da forma de tarifação realizada pela requerida e obrigá-la a cadastrar o autor como unidades autônomas para fins de definição das faixas de consumo e medição, além de restituir os valores cobrados indevidamente.

A sentença (fls. 262/269) julgou procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos (fl. 268):

Diante do exposto e considerando o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTES os pedidos deduzidos na inicial para:

- DECLARAR a ilegalidade da forma de cobrança referente ao fornecimento de água e captação de esgotos, devendo a ré cadastrar o autor com suas 176 unidades autônomas para fins de definição das faixas de consumo e medição segundo o sistema de economias apresentados na inicial;

2 - CONDENAR a ré a restituir ao autor, de forma simples, a diferença entre o valor efetivamente cobrado e o valor que seria devido considerando-se as 176 economias, desde a implantação do novo método de cobrança, respeitado o prazo prescricional de cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação, acrescido de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde a data do pagamento, e de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação.

A ré apresentou apelação (fls. 274/296). Pleiteia, em síntese, a reforma da sentença, com a improcedência da ação.

Por meio de acórdão desta 16ª Câmara de Direito Privado (fls. 387/395), negou-se provimento ao recurso da requerida.

Inconformada, a ré interpôs recurso especial (fls. 406/433).

A Presidência da Seção de Direito Privado deliberou pelo sobrestamento do recurso, diante da pendência do julgamento da revisão da tese relativa ao Tema nº 414 do STJ (fls. 404/405).

Diante da publicação da tese revisada, a Presidência da Seção de

Direito Privado determinou o encaminhamento dos autos ao relator ou seu sucessor, para a realização do juízo de conformidade, nos termos do art. 1.030, II, do Código de Processo Civil (fls. 437/444).

É o relatório.

Conforme relatado, a Presidência da Seção de Direito Privado determinou a devolução dos autos a esta Turma Julgadora para eventual adequação ou manutenção do v. *decisum* atacado relativamente à tese revisada estabelecida no Tema nº 414 do STJ (Recursos Especiais nº 1937887/RJ e 1937891/RJ, Rel. Min. Paulo Sérgio Domingues, julgados em 20/06/2024, DJe de 25/06/2024). O julgamento nesta oportunidade é adstrito ao juízo de conformidade relativo ao acórdão original.

Nesse contexto, como visto, discute-se no caso em tela a possibilidade, ou não, de classificação do condomínio autor como uma única unidade autônoma no contrato de prestação de serviços de fornecimento de água e coleta de esgotos celebrado entre as partes.

Ao enfrentar essa questão pela primeira vez, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1166561/RJ, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, em acórdão publicado em 05/10/2010, fixou a seguinte tese, correspondente ao Tema Repetitivo nº 414: *Não é lícita a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de economias existentes no imóvel, quando houver único hidrômetro no local. A cobrança pelo fornecimento de água aos condomínios em que o consumo total de água é medido por único hidrômetro deve se dar pelo consumo real aferido.*

Todavia, quando do julgamento dos REsp nº 1937887/RJ e nº 1937891/RJ, Rel. Min. Paulo Sérgio, em acórdão publicado em 25/06/2024, o Superior Tribunal de Justiça promoveu uma revisão da tese originalmente estabelecida no Tema nº 414, e passou a adotar o segundo entendimento:

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.

Ou seja, nos casos de condomínios com múltiplas unidades de consumo e um único medidor, entendeu-se pela ilegalidade da utilização do consumo global, considerado o condomínio como uma única unidade de consumo, para a metodologia de cálculo da tarifa.

Por outro lado, entendeu-se pela legalidade da exigência de uma parcela mínima, de forma que, quando o valor resultante for igual ou inferior ao consumo mínimo, é possível a aplicação da tarifa mínima para cada unidade de consumo. Desse modo, apenas quando o consumo for superior à tarifa mínima a unidade consumidora será tarifada da mesma forma que consumidores com hidrômetros individualizados, com a aplicação de parcela variável.

Diante do exposto, conclui-se que a metodologia de cálculo empregada pela ré, ao considerar o condomínio como uma única unidade de consumo, com a desconsideração das unidades referentes a cada consumidor, está em desacordo com o item "2" da tese revisada do Tema nº 414.

Destaca-se, nesse ponto, que a presente ação não discute a aplicação de tarifas mínimas ou de tarifas progressivas, mas tão somente a consideração do consumo geral do condomínio, conforme esclarecido pelo próprio autor na inicial (fl. 03): *na presente demanda não se pretende discutir a progressividade da tarifa, conforme entendimento sumulado pelo STJ (Súmula 407), nem mesmo a diferenciação tarifária dos consumidores por categoria, mas sim, a incorreta tarifação do Autor ao considera-lo como se uma única economia fosse quando aplicado o critério de progressividade das tarifas.*

Desse modo, o acórdão, ao acolher os pedidos iniciais e determinar o cadastro do condomínio como unidades autônomas de consumo, além da restituição, na forma simples, dos valores indevidamente cobrados, alinha-se ao entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido, confira-se o item 9 da ementa do acórdão paradigma:

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.

Nesse sentido, entendimento deste Tribunal em casos envolvendo a Companhia Ituana de Saneamento:

RECURSO DE APELAÇÃO. Novo julgamento pela Turma Julgadora, para

os fins especificados na determinação do Exmo. Des. Presidente da Seção de Direito Privado nos termos do art. 1030, II, do CPC. APELAÇÃO CÍVEL. SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO. CONDOMÍNIO. ÚNICO HIDRÔMETRO. TARIFA FIXADA POR SISTEMA PROGRESSIVO. FAIXAS DE CONSUMO. TARIFA PROGRESSIVA COM BASE NAS 56 UNIDADES AUTÔNOMAS. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. Não é caso de juízo de retratação quanto ao decidido no acórdão, nos termos do artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil. Condomínio autor abastecido por um único hidrômetro. Cálculo do consumo de água e esgoto pelo parâmetro de consumo por "economias" em prejuízo dos condôminos. Determinação de que a progressividade observe as unidades existentes. Reexame por este Relator em razão da revisão do precedente vinculante firmado pelo C. STJ no Tema nº 414 utilizado no acórdão como fundamento. Hipótese em que a cobrança da tarifa mínima não está em discussão. Divergência quanto ao cálculo da progressividade. Acórdão que deve ser mantido porque sua conclusão não foi alterada mesmo considerando a revisão do tema. Ausência de violação do entendimento fixado, na Corte Superior. Precedentes deste E. TJSP, incluindo-se caso envolvendo a concessionária apelante. Acórdão no julgamento da apelação. Manutenção. (TJSP; Apelação Cível 1006782-26.2020.8.26.0286; Relator (a): Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/10/2024; Data de Registro: 25/10/2024)

APELAÇÃO. Reanálise das razões recursais determinada pela Presidência da Seção de Direito Privado, nos termos do art. 1.030, II do CPC, em razão do julgamento dos RESP n. 1937887/RJ e 1937891/RJ. Condomínio autor que, apesar de ser composto por 240 unidades autônomas e individualizadas, está cadastrado junto à ré apenas como 01 economia residencial. Reanálise da questão. Tema 414. Entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos Recursos Especiais 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ no sentido de que: 1) os 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); 2) 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". Orientação fixada pela Corte Superior não possui o alcance que lhe pretende conferir a concessionária demandada. ACÓRDÃO MANTIDO. (TJSP; Apelação Cível 1006784-93.2020.8.26.0286; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

Diante do exposto, o v. acórdão deve ser mantido, procedentes os pedidos iniciais.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **mantém-se o julgado.**

JAYME DE OLIVEIRA
Relator