



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000354516

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008757-49.2021.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante COMPANHIA ITUANA DE SANEAMENTO - CIS, é apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OITI.

ACORDAM, em 29ª 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 Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 8 de abril de 2025

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1008757-49.2021.8.26.0286

COMARCA DE ITU – 1ª VARA CÍVEL

APELANTE: COMPANHIA ITUANA DE SANEAMENTO – CIS

APELADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OITI

JUÍZA PROLATORA: ANDREA LEME LUCHINI

VOTO Nº 11.463

APELAÇÃO – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – FORNECIMENTO DE ÁGUA – AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE – Ação julgada procedente – Apelo da ré – Pretensão ao afastamento da procedência da ação – Condomínio residencial composto por unidades autônomas, dotado de hidrômetro único – Autarquia municipal que efetua a cobrança segundo a metodologia do consumo real global, tomando o condomínio como economia única – Método considerado ilegal pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo – Orientação que deve ser adotada – Tese 414 revista – De acordo com o entendimento adotado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Recursos Especiais 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ, em se tratando de condomínio formado por múltiplas unidades de consumo e um único hidrômetro, é ilegal a adoção de metodologia de cálculo da tarifa devida pela prestação dos serviços que, utilizando-se apenas do consumo real global, considere o condomínio como uma única unidade de consumo – Assim sendo, de acordo com essa orientação, fica mantida a procedência do pedido de modificação do método de cálculo da tarifa, reconhecendo-se também o direito do condomínio de ser ressarcido pelos valores pagos a maior – Possibilidade de que a restituição do indébito seja feita pela autarquia municipal 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 - Sentença de procedência mantida - Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação declaratória cumulada com restituição de valores



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pagos indevidamente ajuizada por Condomínio Residencial Oiti em face de Companhia Ituana de Saneamento - CIS, julgada procedente pela r. sentença de fls. 285/290, integrada à fl. 323, nos seguintes termos:

“JULGO PROCEDENTES os pedidos deduzidos na inicial para: 1 - DECLARAR a ilegalidade da forma de cobrança referente ao fornecimento de água e captação de esgotos, por não ter cadastrado, no período de março de 2017 a 08/2019, o autor com suas 360 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 360 economias, desde a implantação do novo método de cobrança 03/2017 a 08/2019 (data em que houve a individualização da cobrança), facultando a compensação de valores que devem ser restituídos, 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.

Em razão da sucumbência, arcará a requerida com as custas e despesas processuais, observada as isenções legais, bem como aos honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.”

Inconformada, apela a ré (fls. 328/346), buscando a reforma do julgado. Aduz, preliminarmente que a r. sentença é nula eis que respaldada em norma não aplicável ao caso, qual seja o Decreto Estadual nº 41.446/96, sendo destinatária específica a Sabesp. Quanto ao mérito, sustenta que o consumo de água não é tarifado de maneira uniforme, o que é previsto na Lei nº 11.445/07, e seu decreto regulador, Decreto nº 7.217, em seu art. 8º, §2º, bem como da Súmula 407 do C. STJ. Menciona a existência de tese firmada pelo C. STJ, pelo Tema 414 que confere legalidade à tarifa. Diz que não há ilegalidade nas cobranças pretéritas, descabendo a repetição do indébito. Aduz que o critério híbrido instituído pela r. sentença é contrário à lei, conforme pacífica jurisprudência do STJ. Defende a impossibilidade de utilização de critério híbrido de tarifação não previsto em lei. Alega, em síntese, que ***“o STJ, no julgamento do***

Tema 414, sedimentou o equivocado entendimento que veda a cobrança de tarifa mínima multiplicada pelo número de economias em condomínios com hidrômetro único” (fl. 339). Requer a reforma da r. sentença, para que seja declarada a legalidade da fórmula de cobrança pela apelante, afastada a condenação à restituição sobre as cobranças pretéritas.

Recurso tempestivo, isento de preparo, regularmente processado com contrarrazões (fls. 408/413).

Manifestação de oposição ao julgamento virtual (fls. 417).

Apresentados memoriais (fls. 432/435; fls. 437/442).

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos, oriunda da prestação de serviços de fornecimento de água e esgoto.

Narra o condomínio autor, em sua exordial, que ***“é um condomínio vertical, formado por 360 apartamentos residenciais; que o valor cobrado pela ré, pelo fornecimento do m³ de água, é escalonado, conforme valores estipulados pelas faixas de consumo; que apesar de sua composição em 360 unidades autônomas e individualizadas, o autor permaneceu cadastrado junto à ré apenas como 01 economia residencial, até setembro de 2019, critério que acarretou pagamento a maior, pois baseado na maior faixa de consumo.”*** Requer ***“seja declarada ilegal a forma atual de tarifação, condenando-se a requerida à restituição, de forma simples, do montante pago em excesso a partir de 01/03/2017 até 08/2019 (data em que houve a individualização da cobrança), equivalente à diferença aritmética entre o valor que considera o autor como uma única economia e aquele que é devido considerando suas 360 unidades autônomas para fins de definição das faixas de consumo, devidamente atualizado e acrescido de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês a partir de cada recolhimento indevido, bem como de juros de mora a partir da citação, o que deverá/será oportunamente apurado em liquidação de sentença.”***

Citada, a ré apresentou contestação (fls. 197/214).

Réplica autoral (fls. 268/276).

Instadas as partes a manifestarem-se acerca de eventual produção probatória, apenas o autor se manifestou, pugnando pelo julgamento antecipado da lide (fls. 360/363).

Sobreveio, então, a r. sentença de fls. 285/290, integrada à fl. 323, que julgou a demanda procedente, nos termos já relatados.

Pois bem.

A questão que se apresenta nos autos é saber qual o enquadramento correto para efeito de cobrança: aquele realizado pela autarquia municipal, que consiste na exigência de contraprestação equivalente ao consumo total efetivamente aferido no hidrômetro único, com a incidência do respectivo índice de alíquota progressiva, ou, como pretende o condomínio autor, sejam cadastradas suas 360 unidades autônomas para fins de definição das faixas de consumo e a medição segundo o sistema de economias, bem como a restituição dos valores pagos indevidamente.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça, por meio dos Recursos Especiais nº 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ, submetidos à sistemática de julgamento dos recursos repetitivos, ao revisar a tese fixada quando do julgamento do REsp 1.166.561/RJ (Tema 414), adotou o seguinte 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.” (grifei)

O C. STJ apontou, ainda, a modulação dos efeitos, determinando que:

“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”. (grifei)

Assim, na hipótese dos autos, o condomínio autor pretende justamente que fossem cadastradas suas 360 (trezentos e sessenta) unidades autônomas para fins de definição das faixas de consumo e a medição segundo o sistema de economias. A ré, contudo, realizou a cobrança segundo a metodologia do consumo real global, e que fora considerada inadequada, impondo-se a modificação do método de cálculo da tarifa, que deve ser adequado ao mencionado precedente, ou seja, com base em tarifa mínima de consumo multiplicada por cada uma das unidades autônomas, mais eventual



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

segunda parcela variável caso o consumo real aferido pelo medidor único do condomínio exceda a franquia de consumo de todas as unidades conjuntamente consideradas.

Em casos similares, assim vem decidindo este E. Tribunal, de acordo com as novas teses fixadas no Tema nº 414:

“Direito Processual Civil e Administrativo. Apelação. Reexame da Matéria Submetida à Câmara, na Forma do Art. 1.030, II, do Código de Processo Civil (CPC). Tarifação para Cálculo da Contraprestação pelos Serviços de Fornecimento de Água, Coleta/Afastamento e Tratamento de Esgoto. Condomínio com Múltiplas Economias e Hidrômetro Único. Revisão Do Tema 414 Do STJ. Método de Cálculo da Tarifa. Inobservância do Critério de Cobrança. Necessidade de Ajuste no Cumprimento de Sentença, com Adequação da Sentença à Tese Vinculante Firmada pelo STJ. Recurso Desprovido, Com Determinação. I. Caso em exame 1. Trata-se de apelação interposta por concessionária de serviços de saneamento básico contra sentença que determinou a adequação da metodologia de cobrança da tarifa de água e esgoto em condomínio com múltiplas unidades consumidoras e um único hidrômetro, em observância ao Tema 414 revisado do STJ. II. Questões em discussão 2. A controvérsia reside na legalidade da forma de tarificação aplicada pela concessionária, especificamente se a cobrança respeita os critérios estabelecidos pela tese revisada do Tema 414 do STJ, que prevê: (i) exigência da tarifa mínima individual por unidade (economia); e (ii) cobrança proporcional do consumo excedente, caso o volume total ultrapasse a soma das franquias individuais. III. Razões de decidir 3. A sentença adequou-se em parte à tese revisada, ao determinar que a cobrança respeitasse a tarifa mínima individual por unidade. No entanto, deixou de prever expressamente que, caso o consumo global do condomínio supere a soma das franquias, o excedente deve ser cobrado de forma proporcional entre as unidades, conforme estabelecido no item 1 da tese revisada. 4. A exigência da cobrança proporcional do excedente visa evitar que o condomínio seja tratado como uma única unidade de consumo, garantindo equilíbrio e justiça na tarificação, conforme entendimento consolidado pelo STJ. 5. A modulação dos efeitos da decisão determinou que eventuais valores pagos a maior sejam restituídos por compensação nas faturas vindouras, respeitando o prazo prescricional e afastando a repetição em dobro prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC. IV. Dispositivo e teses 6. Recurso desprovido, com determinação.

Tese de Julgamento: "Nos condomínios com múltiplas unidades consumidoras e um único hidrômetro, a tarifação dos serviços de saneamento deve observar a cobrança da tarifa mínima por unidade e, caso o consumo global ultrapasse a soma das franquias individuais, o excedente deve ser rateado proporcionalmente entre as unidades, conforme estabelecido na tese revisada do Tema 414 do STJ". (TJSP; Apelação Cível 1009031-42.2023.8.26.0286; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2025; Data de Registro: 12/03/2025)

“APELAÇÃO – Juízo de retratação previsto no artigo 1.030, II, do CPC – Revisão da tese fixada no Tema 414 dos recursos especiais repetitivos do C. STJ – Julgamento da apelação que não conflita com o novel teor da tese – Reconhecimento nestes autos da ilegalidade da cobrança de múltiplas unidades condominiais de consumo como se fosse apenas uma economia, em consonância com o item 2 da tese vinculante revisitada – Inexistência de discussão nestes autos a respeito de tarifa mínima de franquia de consumo – V. Acórdão que negava provimento à apelação mantido – Determinação de remessa dos autos à E. Presidência da Seção de Direito Privado para fins de processamento do recurso especial.” (TJSP; Apelação Cível 1003537-70.2021.8.26.0286; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/12/2024; Data de Registro: 04/12/2024).

“DIREITO ADMINISTRATIVO E CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E RESTITUIÇÃO DE VALORES. COBRANÇA DE TARIFA DE ÁGUA EM CONDOMÍNIO COM HIDRÔMETRO ÚNICO. CONSUMO REAL GLOBAL. ILEGALIDADE NA FORMA DE COBRANÇA. RESTITUIÇÃO DE VALORES COBRADOS A MAIOR. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. TEMA 905 DO STJ. PARCIAL PROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível contra sentença que declarou a ilegalidade da forma de cobrança de tarifas de água em condomínio com hidrômetro único e condenou a ré à restituição dos valores pagos a maior, considerando as 40 unidades autônomas, com juros de mora de 1% ao mês e correção monetária. A ré, autarquia municipal, defende a legalidade da cobrança conforme a Resolução ARES-PCJ nº 50/2004, que permite a tarifação conjunta, e a aplicação do Tema 414 do STJ. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se é ilegal a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cobrança da tarifa de água de forma não individualizada em condomínios com hidrômetro único e se é devida a restituição dos valores pagos a maior. III. **RAZÕES DE DECIDIR** 3. O método de cobrança não individualizada contraria entendimento recente do STJ (Tema 414), sendo necessário o enquadramento em faixas tarifárias considerando o número de economias. 4. A devolução dos valores pagos a maior deve observar a prescrição quinquenal e os índices de correção estabelecidos pelo STF e STJ nos Temas 810 e 905, respectivamente. IV. **DISPOSITIVO E TESE** 5. Apelação cível parcialmente provida para ajustar os encargos moratórios conforme Lei Federal nº 11.960/09. Tese de julgamento: "É devida a individualização da cobrança de tarifa de água em condomínios com hidrômetro único, mediante cobrança de franquia de consumo e 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, com a restituição dos valores pagos a maior, respeitada a prescrição quinquenal e os índices de correção definidos pelo STF e STJ." Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 150, VI, "a"; Lei Federal nº 11.960/2009. Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema 414; STF, RE 870.947, Rel. Min. Luiz Fux; STJ, REsp nº 1.937.887/RJ." (TJSP; Apelação Cível 1009576-49.2022.8.26.0286; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 01/11/2024).

"Submetido os presentes embargos de declaração a novo julgamento pela Turma Julgadora, em razão da determinação do E. STJ. **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. FORNECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTO. HIDRÔMETRO ÚNICO EM CONDOMÍNIO.** Ação de ressarcimento dos valores pagos indevidamente. Sentença de procedência. Apelo da ré. V. acórdão proferido por esta C. Câmara que, inicialmente, manteve a sentença de procedência da ação, com fulcro no então vigente Tema Repetitivo nº 414 do E. STJ. Contudo, revisão superveniente da tese repetitiva no sentido de que "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" (REsp's 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ). Caso concreto em que o condomínio autor possui apenas um hidrômetro, e a cobrança por parte da autarquia era realizada considerando o consumo real global e o condomínio como uma única unidade de consumo. Metodologia que deve ser considerada ilegal, ajustando-se o critério de cálculo das faturas à revisão do Tema Repetitivo nº 414 do E. STJ. Parcial procedência da ação. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido." (TJSP; Apelação Cível 1000833-50.2022.8.26.0286; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro: 24/09/2024).

Assim, reconhecido que a autarquia apelante vem realizando a cobrança segundo a metodologia do consumo real global, ou seja, tomando o condomínio como um único usuário dos serviços (uma economia apenas), a qual foi considerada inadequada pelo precedente acima indicado, impõe-se a modificação do método de cálculo da tarifa, conforme reconhecido na respeitável sentença recorrida, devendo ser observada, para a cobrança, a tarifa mínima de consumo multiplicada por cada uma das unidades autônomas, mais eventual segunda parcela variável, caso o consumo real aferido pelo medidor único do condomínio exceda a franquia de consumo de todas as unidades conjuntamente consideradas.

O precedente também reconhece o direito de o condomínio ser ressarcido pelos valores pagos a maior, respeitado o prazo prescricional, de modo que fica mantida também a condenação constante do item "2" do dispositivo da sentença, acrescentando-se apenas a autorização para que a restituição do indébito possa ser procedida por meio de compensação entre o montante restituível com parcelas vincendas da própria tarifa de saneamento devida pelo condomínio, até integral extinção da obrigação.

A hipótese, portanto, é de manutenção da procedência da demanda, no sentido de se declarar a ilegalidade da forma de cobrança procedida pela autarquia apelante, bem como a condenação desta a restituir a diferença do valor cobrado a maior, segundo os critérios acima mencionados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em razão do disposto no artigo 85, parágrafo 11º, do Código de Processo Civil, majoro a verba honorária sucumbencial para 12% do valor da condenação.

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), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator