



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000363142

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000785-77.2021.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO QUINTAS DE SINTRA, é apelado CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP.

ACORDAM, em 24ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente) E SALLES VIEIRA.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000785-77.2021.8.26.0011

Apelante: Condomínio Quintas de Sintra

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

Comarca: São Paulo

Voto n. 24.861

JUÍZO DE RETRATAÇÃO - REVISÃO DO TEMA REPETITIVO 414 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - FATURAMENTO DOS SERVIÇOS DE SANEAMENTO (ÁGUA E ESGOTO) EM MÚLTIPLAS UNIDADES DE CONSUMO (ECONOMIAS) AFERIDAS POR ÚNICO HIDRÔMETRO - Acórdão de apelação proferido em conformidade com a tese então vigente no julgamento do Tema 414, segundo a qual não era lícito o faturamento pelo valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de economias, quando existisse único hidrômetro no local - Revisão desse entendimento pela Corte Superior, passando a considerar a validade (licitude) da cobrança pelo referido método - Vedação do emprego da denominada “metodologia híbrida”, que parte do consumo real aferido pelo hidrômetro e abre espaço para que cada economia corresponda a quantia inferior ao valor da tarifa mínima - Desfecho a impactar diretamente esta causa, porquanto foi pedida e concedida a revisão das faturas à luz da tese originária do Tema 414 - Retratação que resulta na rejeição do apelo do autor e, consequentemente, na manutenção da r. sentença que julgou improcedente a demanda - ACÓRDÃO RETRATADO - RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO.

CONDOMÍNIO QUINTAS DE SINTRA ajuizou ação de obrigação de fazer contra **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** — **SABESP**, visando à revisão das faturas de fornecimento de água e tratamento de esgoto, além de repetição de indébito.

O douto Juízo *a quo* julgou improcedente a demanda e condenou o polo ativo ao enfrentamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor da causa.

O autor interpôs recurso de apelação e esta Colenda Câmara, em

acórdão proferido às fls. 336/342, deu provimento ao recurso para *“condenar a requerida: (i) na obrigação de faturar as contas de consumo mensal de água/esgoto com base no volume fornecido pelo único hidrômetro instalado no condomínio, respeitada a sua classificação residencial e seu cadastro em número de economias, nos exatos termos exarados neste julgado; (ii) em restituir os valores cobrados em desacordo com os termos estipulados, a ser apurado em liquidação de sentença e respeitado o prazo prescricional decenal, com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde cada desembolso e juros legais de mora de 1% ao mês a contar da citação”*.

A requerida, por sua vez, interpôs recurso especial às fls. 364/384, cuja tramitação foi sobrestada em virtude da proposta de revisão da tese consolidada no julgamento do Tema Repetitivo 414, pelo Superior Tribunal de Justiça, que norteou o julgamento da causa.

Posteriormente, com a solução da questão pelo Tribunal da Cidadania, resultando na modificação do entendimento então sedimentado, a douta Presidência da Seção de Direito Privado deste Tribunal, em despacho às fls. 400/407, com fundamento no art. 1.030, II, do CPC, determinou a reapreciação da matéria à luz das novas orientações.

Vieram, assim, os autos para reanálise.

É o relatório.

É o caso de retratação.

No v. acórdão de fls. 336/342, esta Colenda Câmara se convenceu de que a SABESP não poderia empregar a tarifa mínima vigente para serviço de saneamento básico, aplicada para consumo de água de até 10 m³, multiplicada pela quantidade de unidades consumidoras do condomínio edilício autor (economias).

Observado que o condomínio possui somente um hidrômetro, a prestadora do serviço público deveria apurar o valor da fatura com base no consumo real efetivamente aferido, ainda que essa apuração resultasse, proporcionalmente a cada economia, quantia inferior ao da tarifa mínima.

Para facilitar a compreensão, convém retomar as razões aduzidas no v. acórdão:

“Aduzem as partes que a classificação do autor perante a SABESP é de imóvel residencial, sendo dividido em 41 unidades autônomas ('economias residenciais'), possuindo apenas um hidrômetro.

Assim, o consumo mensal do condomínio requerente é realizado de forma global. Contudo, caso tal consumo, dividido pelo número de unidades autônomas, seja inferior a 10m³ (consumo mínimo), aplica a requerida a cobrança da tarifa mínima a cada uma delas.

Por discordar de tal modalidade de atuação, o autor busca a determinação à requerida para faturar as contas de consumo mensal de água/esgoto com base no volume fornecido pelo único hidrômetro instalado no condomínio e a restituição dos valores em face da SABESP. Por outro lado, alega a requerida que a cobrança realizada está em consonância com a legislação vigente.

Os dispositivos aplicáveis à espécie são os artigos 29 e 30 da Lei n. 11.445/2007, além dos artigos 3º e 4º do Decreto Estadual n. 41.446/96, dispondo o último deles que:

(...)

No entanto, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.166.561/RJ, referente ao Tema 414, submetido ao rito dos recursos repetitivos, firmou a seguinte tese: “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”.

Em seu voto vencedor, o Ministro Relator Hamilton Carvalhido definiu:

“Em casos tais, admitir-se o cálculo da tarifa mínima em função do número de economias, identificadas como o número de unidades residenciais do condomínio, importa presumir a igualdade de consumo de água pelos condôminos, obrigando os que consumiram aquém do mínimo, não só a pagar a diferença necessária à consecução dos fins sociais do serviço público de saneamento básico, assegurando o equilíbrio econômico-financeiro da concessionária, mas também a concorrer no pagamento devido pelos usuários que consumiram água para além do limite mínimo de consumo. Trata-se, além, de pretensão recursal que não encontra amparo legal”.

E ainda:

“[...] se a relação jurídica se estabelece tão somente com o condomínio-usuário do serviço público de fornecimento de água, o cálculo da tarifa, com desprezo do volume de água efetivamente registrado, implica a cobrança em valor superior ao necessário para cobrir os custos do serviço, configurando enriquecimento indevido por parte da concessionária” (REsp 1166561/RJ, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 25/08/2010, DJe 05/10/2010).

Dessa forma, o posicionamento consolidado pelo Egrégio Tribunal da Cidadania é plenamente condizente com o presente caso, em que o requerente busca a impossibilidade de a requerida efetuar a cobrança de tarifa mínima aplicada a cada economia residencial quando o consumo mensal global (áreas privativas mais área comum) for inferior a 410m³ – ou 10m³ por unidade –, na medição efetuada sobre o único hidrômetro.

Respeitado o entendimento do nobre magistrado de piso, tem-se que o clamor recursal comporta provimento.

Consequentemente, além de ajustar as cobranças futuras, deve a requerida proceder ao recálculo das faturas pretéritas, respeitado o prazo prescricional decenal, segundo o consumo real, aplicando, até o

consumo global de 410 m³, a tarifa proporcional àquela faixa de consumo.

A título exemplificativo, em julho de 2020, o consumo global perfaz 289 m³ (fl. 42). Esse volume é inferior a 410 m³. No mesmo mês, o preço tarifário da faixa entre 0 a 10 m³ era R\$ 26,18 (fls. 42, tarifa mínima). Adotando a mesma proporção - 1 m³ equivale a R\$ 2,618 - o valor global, portanto, deveria corresponder a R\$ 756,60 (R\$ 2,618 x 289 m³), e não R\$ 1.282,82 (R\$ 2,618 x 490 m³), como cobrado às fls. 42.

Entendimento diverso permitiria à requerida fazer incidir reiteradamente a tarifa mínima a uma única medição, o que vai de encontro com a pretensão da estipulação de uma base para cobrança, que visa propiciar a garantia do custeio da prestação do serviço ao mesmo tempo em que busca consolidar o princípio da função social no serviço de fornecimento de água, conforme jurisprudência pacífica da corte superior.

(...)".

Entretanto, o Superior Tribunal de Justiça revisou a tese do Tema 414, que balizou a solução dada, estabelecendo orientação contrária, nos seguintes termos: **"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”.

Em outras palavras, havendo várias economias e um hidrômetro, cada economia enseja, ao menos, a cobrança do valor correspondente à tarifa mínima, também intitulada parcela fixa ou franquia de consumo, indispensável para a estruturação e a manutenção do serviço público, sobretudo diante dos interesses públicos e sociais subjacentes.

Convém trazer a ementa do acórdão do REsp n. 1.937.887/RJ, em que a Primeira Seção da Corte Superior esgotou o assunto:

“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 normais 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) – sem destaques no original.

Assim, se o condomínio autor possui 41 economias e a tarifa mínima corresponde ao consumo de até 10 m³ por unidade, a SABESP poderá cobrar essa parcela fixa multiplicada por 41, ainda que o consumo revelado pelo hidrômetro seja inferior a 410 m³.

A solução impacta diretamente o desfecho do caso retratado nestes autos. O autor impugnou justamente o emprego do método de cobrança validado pelo novo entendimento da Corte Superior e que vinha sendo adotado pela ré (fls. 2 e 4 parágrafos 4 e 10).

Tendo em vista que a tese defendida pela requerida prevaleceu, impõe-se a retratação do v. acórdão para rejeitar o apelo da parte autora e, consequentemente, manter incólume a r. sentença que julgou improcedente a demanda.

Vencido, o autor enfrentará as despesas processuais e os honorários advocatícios, já contemplada a majoração prevista no artigo 85, §11, do CPC, no importe de 15% sobre o valor corrigido da causa.

Ante o exposto, **com fundamento nos artigos 1.040, II, e, 1.041, §1º, ambos do CPC, retrata-se do acórdão de fls. 336/342 para negar provimento**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ao recurso de apelação e, consequentemente, manter a improcedência do pedido.

Jonize Sacchi de Oliveira

Relatora