



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423810

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2370148-89.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINIO FLOR DE CEREJEIRAS, é agravado KARLENE DE ANDRADE LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2370148-89.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Condomínio Flor de Cerejeiras

Agravado: Karlene de Andrade Lima

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Vivian Labruna Catapani

VOTO Nº 11559/2025 – amd.

Agravo de Instrumento. Ação de Execução de título Extrajudicial. Despesas Condominiais. Pretensão do agravante de que não foi respeitado o acordo entre as partes, homologado judicialmente, que previa a suspensão do fornecimento de água em caso de inadimplência. Descabimento. A provisão de água constitui serviço essencial, dotado da característica da continuidade na sua respectiva prestação e a interrupção do fornecimento é autorizada somente à concessionária do serviço público, nos termos do art. 6º, § 3º, inciso II da lei nº 8.987/95. As sanções utilizáveis pelo Condomínio são as estabelecidas pelo Código Civil, de natureza estritamente pecuniária. Vedado o corte no fornecimento, ainda que haja previsão em assembléia. Exercício abusivo de direito. Decisão mantida. Recurso improvido.

Trata-se de Recurso de Agravo de Instrumento, interposto por **CONDOMÍNIO FLOR DE CEREJEIRA**, que contende com **KARLENE DE ANDRADE LIMA**, tirado contra a r. decisão de fls. 197/198, copiada nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que condicionou a homologação do acordo à exclusão do termo de "supressão do fornecimento de água", uma vez que o artigo 6º, § 3º, inciso II, da Lei Federal nº 8.987/95, e o artigo 40, inciso V, da Lei Federal nº 11.445/2007, permitem a suspensão do serviço público em caso de inadimplemento, mas exclusivamente pela concessionária de serviço público, bem como em relação a manifestação da exequente em relação aos ativos financeiros localizados no Sisbajud, anotando-se que o silêncio seria interpretado como anuência ao desbloqueio em favor da executada.

Inconformada, a parte agravante interpõe agravo de instrumento (fls. 1/11), para que seja reformada a r. decisão agravada, alegando em síntese, que não foi respeitado o acordo entre as partes, homologado judicialmente, que

previa a suspensão do fornecimento de água em caso de inadimplência. Menciona que o acordo não apresenta nulidade ou vícios, e as partes são maiores e capazes. Além disso, cita que depende da arrecadação das taxas para pagar à SABESP, e não pode aguardar o pagamento de todos os condôminos para evitar a interrupção do serviço. Conclui que o corte de água para inadimplentes foi aprovado pela maioria em assembleia e visa garantir que os serviços não sejam custeados apenas pelos condôminos adimplentes.

Recurso processado no efeito devolutivo, contraminutado e sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Sustenta a parte agravante em suas razões recursais que não foi respeitado o acordo entre as partes, homologado judicialmente, que previa a suspensão do fornecimento de água em caso de inadimplência. Menciona que o acordo não apresenta nulidade ou vícios e as partes são maiores e capazes. Além disso, cita que depende da arrecadação das taxas para pagar à SABESP, e não pode aguardar o pagamento de todos os condôminos para evitar a interrupção do serviço. Conclui que o corte de água para inadimplentes foi aprovado pela maioria em assembleia e visa garantir que os serviços não sejam custeados apenas pelos condôminos adimplentes.

Suas razões recursais não comportam acolhimento.

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial proposta pela parte agravante buscando a satisfação de valores referentes a despesas condominiais.

Certificado o decurso de prazo sem que os executados quitassem o débito ou apresentassem defesa.

A execução prosseguiu. Foram encontrados valores através do sistema Sisbajud na conta da executada, ora agravada e que estão bloqueados.

As partes realizaram acordo e levaram à homologação do Juízo, pelo qual o i. Juízo a quo deliberou que às fls. 197/198 (decisão recorrida), que condicionou a homologação do acordo à exclusão do termo de "supressão do fornecimento de água", uma vez que o artigo 6º, § 3º, inciso II, da Lei Federal nº 8.987/95, e o artigo 40, inciso V, da Lei Federal nº 11.445/2007, permitem a suspensão do serviço público em caso de inadimplemento, mas exclusivamente pela concessionária de serviço público, bem como em relação a manifestação da exequente em relação aos ativos financeiros localizados no Sisbajud, anotando-se que o silêncio seria interpretado como anuência ao desbloqueio em favor da executada.

As razões recursais trazidas pela agravante relevam-se como exercício abusivo de direito.

E nada do quanto trazido neste recurso autoriza a reforma do decidido, uma vez que descabe ao condomínio interromper o fornecimento de água, prestado por concessionária de serviço público, bem como adotar medidas violadoras da dignidade humana, a fim de compelir o condômino ao adimplemento de obrigações.

Como sabido, a provisão de água constitui serviço essencial, dotado da característica da continuidade na sua respectiva prestação.

A interrupção do fornecimento é autorizada somente à concessionária do serviço público, nos termos do art. 6º, § 3º, inciso II da lei nº 8.987/95.

Nesse sentido, o entendimento firmado no Superior Tribunal de Justiça se dá no sentido de que o corte de água, pelo Condomínio, no intuito de

compelir a autora ao adimplemento das obrigações condominiais é medida ilegítima, porquanto o serviço prestado é de natureza pessoal, não estando vinculado ao imóvel, sendo, por isso mesmo, classificado como serviço essencial, cuja interrupção somente é possível à própria concessionária, nos termos do art. 6º, § 3º, inciso II, da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe, in verbis:

“Art. 6º - Toda concessão ou permissão pressupõe a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos usuários, conforme estabelecido nesta lei, nas normas pertinentes e no respectivo contrato.

(...) § 3º - Não se caracteriza como descontinuidade do serviço a sua interrupção em situação de emergência ou após aviso prévio, quando:

(...) II por inadimplemento do usuário, considerado o interesse da coletividade.”

No mais, as sanções utilizáveis pelo Condomínio são as estabelecidas pelo Código Civil, de natureza estritamente pecuniária, de sorte que não é possível a ele restringir o uso de serviço comum em razão da falta de pagamento das contribuições, ainda que haja previsão em assembleia.

Conquanto não se desconheça os enormes dificuldades de caixa que a inadimplência traz ao condomínio, conclui-se pela irregularidade do corte no fornecimento de água.

Ressalvada a divergência jurisprudencial sobre o tema, prevalece o entendimento no sentido de que a provisão de água constitui serviço essencial, dotado da característica da continuidade na sua respectiva prestação, de modo que a interrupção do fornecimento é autorizada somente à concessionária do serviço público, nos termos do art. 6º, § 3º, inciso II da lei nº 8.987/95.

Nesse sentido, assim decidiu esta Colenda Corte:

"Agravado de instrumento. Condomínio. Obrigação de fazer. Decisão interlocutória que indefere o pleito ativo atrelado à religação da água de unidade autônoma de condomínio residencial. Inconformismo. Acolhimento. Ao condomínio não é lícito restringir o fornecimento de água às unidades autônomas em decorrência de inadimplência da taxa condominial. Bem essencial à vida, cuja supressão importa em direta lesão ao princípio da dignidade humana (art. 1º, II, da CF). No conflito entre o mínimo existencial da pessoa humana e o direito de crédito, a solução verte na direção do direito fundamental. Corte desproporcional à inadimplência, ainda que decidido em assembleia condominial. Admissibilidade, tão somente, da aplicação de sanção pecuniária ao condômino inadimplente (art. 1.336 do Cód. Civil). Existência, outrossim, de outros meios legais para compelir o condômino ao pagamento. Interrupção que somente pode ser levada a efeito pela concessionária de serviço público quando preenchida a hipótese descrita pelo artigo 6º, §3º, II, da Lei 8.987/95, ausente no caso concreto. Decisão reformada. Agravado provido."

(TJSP; Agravado de Instrumento 2332852-67.2023.8.26.0000; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 14/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024)

Assim, respeitado entendimento diverso, entendo que a decisão recorrida não comporta reforma, devendo ser mantida em seus exatos termos.

Isto posto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Luís Roberto Reuter Torro
Relator