



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422742

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014171-86.2022.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que é apelante CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, é apelado CONDOMINIO EDIFICIO PORTO SOL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44095.

Apelação nº 1014171-86.2022.8.26.0223.

Comarca: Guarujá.

Apelante: Cia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp.

Apelado: Condomínio Edifício Porto Sol.

Juiz prolator da sentença: Thomaz Corrêa Farqui.

AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO CUMULADA COM COMPENSAÇÃO DE VALORES PAGOS. Prestação de serviço. Fornecimento de água e coleta de esgoto. Vazamento na parte interna do condomínio autor. Água desperdiçada não escoada pela rede de esgoto. Pedido de revisão dos valores cobrados exclusivamente a título de taxa de esgoto. Alegação da ré de que foi descumprido o prazo máximo para reparo do vazamento, nos termos do art. 70, § 2º, da deliberação ARSESP nº 106/2009. Ausência de prova de que o autor tenha sido adequadamente advertido sobre a sanção administrativa que incidiria na ausência de providências no prazo de 30 dias. Ré que não se desincumbiu do seu ônus probatório nos termos do art. 373, II, do CDC. Sentença de procedência mantida. Recurso desprovido.

Trata-se ação declaratória de inexistência de débito cumulada com compensação de valores pagos, julgada procedente pela respeitável sentença de fls. 402/404, cujo relatório se adota, para declarar a inexigibilidade da quantia de R\$10.292,00 cobrada a maior entre os meses de novembro de 2021 e abril de 2022, bem como a respectiva compensação dos valores pagos pelo autor no período em questão, com a emissão de nova fatura relativa ao mês de fevereiro de 2022, de acordo com o valor apurado pelo perito às fls. 394. Em razão da sucumbência, a ré foi condenada a arcar com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da condenação.

Inconformada, apela **a ré**, sustentando que em caso de consumo discrepante com a média, o sistema, por ocasião da emissão da fatura, de forma a alertar o usuário, insere na conta aviso de alta de consumo, o que foi realizado no caso em análise; que, de acordo com as disposições da ARSESP nº 106, caberia ao autor proceder com o reparo do vazamento em até 30 dias da comunicação, contudo, tal conduta se deu somente em abril de 2022, sendo que o aviso foi realizado ainda em novembro de 2021; que a SABESP somente foi acionada em 01/02/2022 e, na ocasião, foi agendada a vistoria, realizada em 04/03/2022, onde foi realizado a aferição do hidrômetro e constatado que o problema reclamado seria oriundo das instalações internas; que inexistente evidência de violação ao direito do autor; e que o fato decorreu de culpa exclusiva do consumidor. Requer, assim, a improcedência da demanda (fls. 408/418).

Houve resposta (fls. 425/441).

É o que importa ser relatado.

O apelo não é de ser provido.

Segundo narrativa contida na petição inicial, o condomínio autor, ao notar discrepante aumento das faturas de consumo de água, suspendeu o pagamento da conta com vencimento em 15/02/2022, e solicitou uma verificação no equipamento junto à Sabesp que concluiu que o hidrômetro não apresentava defeito. Aduz que solicitou uma vistoria de um profissional na área que detectou vazamentos no centro do deck da piscina, com o escoamento da água para o subsolo. O problema foi solucionado em abril de 2022, cessando o desperdício de água, retornando o condomínio ao consumo médio mensal anterior aos vazamentos. Em 08/07/2022 o autor protocolizou o requerimento na sede da ré para que fossem revisadas as contas com vencimento do período dos vazamentos, questionando a cobrança referente à taxa de esgoto, já que a água desperdiçada escoou

pelo lençol freático, não pela rede de esgoto. Em razão da negativa da ré, bem como da suspensão do fornecimento de água por conta do não pagamento da fatura de fevereiro de 2022, o autor postulou, liminarmente, o restabelecimento do fornecimento de água e, ao fim, a declaração de inexistência dos débitos cobrados a maior, com a compensação dos respectivos valores pagos, além de emissão de nova fatura com o novo valor da taxa de esgoto no importe de R\$443,00 da conta de fevereiro de 2022.

A tutela antecipada foi deferida por meio da decisão de fls. 76/78 e confirmada na sentença recorrida, que julgou os pedidos procedentes, motivando a interposição do apelo.

E, em que pese a insurgência manifestada, a respeitável sentença não comporta reparos.

É incontroversa na hipótese, a ocorrência do vazamento interno no condomínio, sendo que o pedido formulado na inicial se restringe à revisão dos valores cobrados a título de esgoto, entre os meses de novembro de 2021 a abril de 2022.

Pois bem. Na perícia técnica realizada em juízo (fls. 252/270 e 393/394), restou calculado que o valor a ser restituído ao autor totalizava o montante de R\$10.292,00, atualizado para maio de 2024.

Em sede recursal, a ré não impugna os cálculos realizados pelo expert, mas defende a improcedência da demanda em razão da não observação pelo autor do prazo para a correção do vazamento, frisando que não há nexos causal entre a sua conduta e os danos alegadamente suportados pelo autor.

Dispõe o artigo 70 da **Deliberação ARSESP nº 106/2009** que *Nos casos de alta de consumo devido a vazamentos nas instalações internas do imóvel, a cobrança da tarifa de esgoto deverá ocorrer com base na média de consumo de água dos últimos 180 (cento e oitenta) dias anteriores ao vazamento.*

§1º O prestador de serviços poderá realizar inspeção no imóvel, preferencialmente com agendamento prévio, para comprovação da ocorrência de vazamento e do respectivo reparo.

§2º **O usuário perderá o direito ao disposto no caput se for cientificado da necessidade de proceder à manutenção e ou correção das instalações prediais sob sua responsabilidade e não adotar as providências cabíveis em até 30 (trinta) dias da ciência das medidas necessárias.** (realces não originais)

No caso, a ré foi acionada em 02/02/2022, foi realizada a vistoria em 04/03/2022, os vazamentos foram reparados em 22/04/2022 e o pedido de revisão de contas foi formulado em 08/07/2022.

De fato, conforme aduz a ré, já havia aviso de alta de consumo desde a fatura de novembro de 2021 (fls. 56), de modo que o autor não se mostrou imediatamente diligente, uma vez que acionou a SABESP meses depois do súbito aumento constatado, havendo ainda demora na solução do vazamento desde a realização da vistoria.

E, nos termos da resolução acima mencionada, o consumidor perde o direito de revisão das faturas, quando não promove as devidas correções internas, no prazo de 30 dias da ciência das medidas necessárias, o que, segundo a ré, teria ocorrido na hipótese.

No entanto, não pode se perder de vista que se trata de relação de consumo, em que a parte tecnicamente hipossuficiente faz jus a informação adequada e clara, nos termos do artigo 6, inciso III do Código de

Defesa do Consumidor, de modo que a notificação genérica na fatura, sem destaque adequado e sem qualquer menção ao prazo e à resolução aplicável, se mostrou insuficiente.

Tampouco restou comprovado o envio de formal notificação ou que em visita técnica o autor tenha sido adequadamente advertido sobre a sanção administrativa que incidiria na ausência de providências no prazo de 30 dias, não servindo como prova de tal conduta, a tela extraída do registro interno da ré de fls. 160.

Assim, não tendo a ré se desincumbido de provar a adequada comunicação ao usuário, não pode o autor arcar com o pagamento adicional realizado em razão exclusiva do tempo que levou para tomar as medidas necessárias já que, conforme destacado, não se discute nesta demanda a tarifa da água, mas tão somente do esgoto, serviço desproporcionalmente cobrado em relação ao resíduo efetivamente coletado.

Nesse sentido, em casos análogos:

- Prestação de serviços - Água e esgoto - Ação declaratória de inexigibilidade de débito, obrigação de fazer - Prova de que o aumento do consumo do condomínio, no período de agosto de 2021 a fevereiro de 2022, decorreu de vazamento interno, de sua responsabilidade – Possibilidade de revisão da tarifa de esgoto observando-se a média histórica de consumo registrado nos cento e oitenta dias que antecedem o período do vazamento, com base no art. 70 da Deliberação nº 106 da ARSESP – Pedido procedente – Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1016204-61.2021.8.26.0004; Rel. Silvia Rocha; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 30/09/2024) (realces não originais)

*APELAÇÃO. Ação declaratória de inexigibilidade de débito. Prestação de serviço. Fornecimento de água e coleta de esgoto. Sentença que julgou procedente a ação. Inconformismo da parte ré. **Vazamento na parte interna do imóvel e repentina alteração no consumo.** Verossimilhança das alegações da parte autora. **Relação de consumo em que a prova da efetiva prestação do serviço recai sobre a concessionária. Não preenchimento dos requisitos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil.** **Declaração de inexigibilidade da cobrança da tarifa de esgoto que era mesmo de rigor.** Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1012393-42.2023.8.26.0451; Rel. Rogério Murillo Pereira Cimino; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 24/06/2024) (realces não originais)*

*FORNECIMENTO DE ÁGUA. AÇÃO REVISIONAL. RECONVENÇÃO. VAZAMENTO INTERNO NO IMÓVEL DA CONSUMIDORA. DIREITO DA AUTORA AO RECÁLCULO DAS TARIFAS DE ESGOTO DO PERÍODO. ALEGAÇÃO DE QUE FOI DESCUMPRIDO O PRAZO MÁXIMO PARA REPARO (ARTIGO 70, § 2º, DA DELIBERAÇÃO ARSESP Nº 106/2009). AUSÊNCIA DE PROVA DA COMUNICAÇÃO ESPECÍFICA DA NECESSIDADE DE REPARO, CUJO ÔNUS CABIA À RÉ. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. **Cabe à concessionária o ônus de demonstrar a efetiva comunicação à consumidora, da ocorrência de vazamento interno e da necessidade de reparo no prazo de trinta dias. Sua inércia, portanto, leva ao reconhecimento da irregularidade da cobrança praticada.** 2. Diante do resultado do julgamento, considerando os termos do artigo 85, § 11, do CPC e levando em conta a atuação acrescida, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 15% sobre o proveito econômico obtido na ação principal e a 15% sobre o valor atualizado da causa na reconvenção. (TJSP;*

**Apelação Cível 1001969-81.2022.8.26.0157; Rel. Antonio Rigolin;
31ª Câmara de Direito Privado; j. 17/08/2023)** (realces não
originais)

Destarte, por ter dado adequada solução à causa, a
respeitável sentença recorrida merece ser mantida por seus próprios e
jurídicos fundamentos.

Por conseguinte, na forma do artigo 85, § 11, do Código
de Processo Civil, majoram-se os honorários fixados na sentença para 17%
do valor da condenação, levando-se em conta o trabalho adicional realizado
em grau de recurso e os critérios previstos no § 2º do mesmo artigo 85.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator