



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433660

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003374-72.2024.8.26.0161, da Comarca de Diadema, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM RECANTO, é apelada FRANCISCA ESTEVAN ALBUQUERQUE (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.208

APELAÇÃO Nº: 1003374-72.2024.8.26.0161.

COMARCA: DIADEMA – 4ª VARA CÍVEL.

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: Dr. José Pedro Rebello Giannini.

APELANTE: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM RECANTO.

APELADO: FRANCISCA ESTEVAN ALBUQUERQUE.

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INTERRUÇÃO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA EM UNIDADE CONDOMINIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO RÉU. DESCABIMENTO.

I. Caso em exame.

1. Trata-se apelação interposta contra a r. sentença que condenou o condomínio réu na obrigação de restabelecer o fornecimento de água junto à unidade condominial da autora.

II. Questão em discussão.

2. A questão em discussão consiste em definir a legitimidade da interrupção do fornecimento de água da unidade integrante do condomínio, na hipótese de inadimplência dos encargos condominiais. III. Razões de decidir.

3. Irregularidade do ato praticado pelo condomínio. Possibilidade de interrupção/suspensão do fornecimento de água, quando muito, que se pode dar excepcionalmente, pelas prestadoras de serviços públicos prestados pelas administrações diretas e indiretas da União, dos Exatos, do Distrito Federal e dos Municípios, bem como aos serviços públicos concedidos ou permitidos por esses entes da Federação, a partir de procedimentos administrativos específicos

4. Decisão fundada em deliberação aprovada em Assembleia. Irrelevância.

5. O condomínio dispõe de meios ordinários de cobrança das cotas condominiais atrasadas, podendo aplicar apenas sanções de cunho pecuniário ao condômino inadimplente, nos termos do artigo 1.336, § 1º, do Código Civil.

IV. Dispositivo.

6. Sentença mantida, com fixação do percentual do valor atinente aos honorários advocatícios de sucumbência pelo Tribunal ad quem, por força da aplicação do art. 85 §§1º e 2º do CPC, integralizando o julgamento e majoração, levando-se em consideração ao trabalho adicional desenvolvido em sede recursal.

7. Recurso desprovido, com observação.

A r. sentença de fls. 171/173, cujo relatório se adota, confirmando os efeitos da tutela e afastado a indenização por dano moral pretendida, julgou parcialmente procedente a pretensão aduzida por *FRANCISCA ESTEVAN ALBUQUERQUE* nos autos desta ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais promovida em face de *ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM RECANTO*, para determinar o restabelecimento do fornecimento de abastecimento de água na unidade condominial da autora, além de condenar as partes no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ressalvada a gratuidade da justiça concedida em favor da autora.

Inconformado, apela o condomínio réu (fls. 176/190), defendendo a legitimidade da medida. Sustenta que a medida está aprovada em assembleia extraordinária. Afirma que a autora é devedora contumaz e que os encargos não podem ser suportados pelos demais condôminos. Assevera que o princípio da isonomia deve prevalecer. Discorre sobre a natureza do serviço que, apesar de essencial, exige contraprestação - violação da Lei nº 8.987/95, art. 6º, § 3º. Destaca a necessidade de preservação da saúde financeira da associação. Pede o provimento do recurso.

Recurso tempestivo, com preparo recolhido e contrarrazoado (fls. 198/201).

É o relatório.

A controvérsia recursal cinge-se a legitimidade da interrupção do abastecimento de água pelo condomínio à unidade consumidora em situação de inadimplência.

Pois bem. A r. sentença não merece reparos.

O abastecimento de água, como se sabe, é bem essencial à vida e à saúde da pessoa humana.

Com efeito, a possibilidade de interrupção é reservada, em hipóteses bastante restritas, e, em regra, à concessionária do serviço público, nos termos do art. 6º, § 3º, inciso II, da Lei Federal nº 8.978/95.

Não bastasse, a Lei nº 11.445/2007, que fixa diretrizes nacionais para abastecimento de água e saneamento básico estabelece, em seu artigo 43, que prestação dos serviços deve atender aos requisitos de regularidade e continuidade, bem como que os serviços poderão ser interrompidos pelo prestador nas hipóteses estritamente previstas no artigo 40 da referida lei.

Não se ignora que o débito de um condômino acaba por atingir os demais condôminos adimplentes, mas isso não dá guarida a efetuar a supressão do fornecimento de água, bem da vida, essencial, ao ser humano, da qual incluída a condômina.

Aliás, a possibilidade de interrupção/suspensão do fornecimento de água, quando muito, pode se dar excepcionalmente, pelas prestadoras de serviços públicos prestados pelas administrações diretas e indiretas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, bem como aos serviços públicos concedidos ou permitidos por esses entes da Federação, a partir de procedimentos administrativos específicos, dentre outras, vedando-se a suspensão do fornecimento em virtude de inadimplemento por parte do usuário que se inicie na sexta-feira, no sábado ou no domingo, bem como em feriado ou no dia anterior ao feriado, nos termos da Lei n.º

14.015/2020.

Assim, nem se diga a possibilidade da interrupção/suspensão do fornecimento de água à unidade condominial pelo Condomínio por haver autorização em assembleia ou convenção, porquanto estas, em que pese regra geral obrigaram aos condôminos, uma vez regularmente aprovadas, não se sobrepõe à legislação e à Constituição Federal.

Irrelevante, por conseguinte, que a medida tenha sido autorizada pela assembleia do condomínio ou que conste expressamente autorizada em sua convenção.

Ainda que se alegue reconhecimento do débito ou que se comprove a existência da dívida em aberto, ao menos em tese, o condomínio dispõe de meios ordinários de cobrança de eventual débito, podendo, inclusive, aplicar ao condômino inadimplente sanções de cunho estritamente pecuniário, a teor do disposto no art. 1.336, § 1º, do Código Civil.

Em casos análogos, assim decidiu este Eg. Tribunal de Justiça:

CONDOMÍNIO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - COBRANÇA DO CONSUMO DE ÁGUA EM CONJUNTO COM O RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - INADIMPLENTO DE PARCELAS MENSAS - INTERRUPTÃO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA AO CONDÔMINO EM RAZÃO DO DÉBITO - IMPOSSIBILIDADE - SUSPENSÃO DO SERVIÇO ADMITIDA APENAS NAS HIPÓTESES LEGALMENTE PREVISTAS - DECISÃO FUNDADA EM DELIBERAÇÃO APROVADA EM ASSEMBLEIA - IRRELEVÂNCIA - SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO DESPROVIDA (Apelação Cível nº 1006445-30.2022.8.26.0007; TJSP: 32ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): ANDRADE NETO; J. 03.04.2025).

CONDOMÍNIO. INADIMPLÊNCIA DA TAXA CONDOMINIAL. CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA. PLEITO DE CONDENAÇÃO DOS RÉUS (CONDOMÍNIO E ADMINISTRADORA) AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE DANOS MORAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA EM FACE DO CONDOMÍNIO E DE EXTINÇÃO EM FACE DA ADMINISTRADORA, EM RAZÃO DE SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO DO AUTOR. AUSÊNCIA DE INSURGÊNCIA QUANTO À EXTINÇÃO DO FEITO EM

FACE DA ADMINISTRADORA. PRETENSÃO DO AUTOR DE REFORMA DA R. SENTENÇA COM JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO EM FACE DO CONDOMÍNIO. SUSPENSÃO NO FORNECIMENTO DE ÁGUA PARA COMPELIR AO PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO EM ASSEMBLEIA. IRRELEVÂNCIA. SENTENÇA, NESTA PARTE REFORMADA, PARA DETERMINAR O RESTABELECIMENTO DE ÁGUA NA UNIDADE CONDOMINIAL DO APELANTE. DANOS MORAIS. DESCABIMENTO. CORTE DECORRENTE DE CONDUTA DO PRÓPRIO AUTOR QUE DEIXOU DE EFETUAR O PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS. CONDENAÇÃO QUE PREMIARIA O DEVEDOR EM PREJUÍZO DOS DEMAIS CONDÔMINOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. Recurso parcialmente provido. (Apelação Cível nº 1001534-04.2024.8.26.0007; TJSP: 34ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): CRISTINA ZUCCHI; J. 28.03.2025).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. DANOS MORAIS. Condomínio que efetuou corte no fornecimento de água à unidade da apelante, em razão de taxas condominiais em atraso. Irregularidade. O condomínio dispõe de meios ordinários de cobrança das cotas condominiais atrasadas, podendo aplicar apenas sanções de cunho pecuniário ao condômino inadimplente, nos termos do artigo 1.336, § 1º, do Código Civil. Sentença que julga parcialmente procedente a demanda, apenas no tocante à obrigação de fazer. Apelo da autora. Dano moral Configuração - Dissabor que ultrapassa o mero aborrecimento. Valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais). Apelo provido. (Apelação Cível 1004834-76.2021.8.26.0007; TJSP: 25ª Câmara de Direito Privado; Relator (a): ALMEIDA SAMPAIO; J.: 19.05.2022).

Dentro desse quadro, o recurso não merece guarida, impondo-se a manutenção da r. sentença de primeiro grau.

Observo, contudo, que a r. sentença *a quo*, apesar de reconhecer a sucumbência recíproca, não fixou o percentual do valor atinente aos honorários advocatícios de sucumbência.

Assim, não arbitrados honorários sucumbenciais na origem, deve o Tribunal *ad quem* fixá-los, por força da aplicação do art. 85 §§1º e 2º do CPC, integralizando o julgamento, razão pela qual arbitro os honorários advocatícios devidos por cada uma das partes ao patrono da outra em 10% sobre o valor da causa, ressalvada a gratuidade deferida em favor da autora; e, via de consequência deste julgamento, majoro os honorários advocatícios devidos pelo condomínio réu para 12% levando-se em consideração ao trabalho adicional desenvolvido em sede recursal.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia neste julgamento, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos, precedentes ou dispositivos legais invocados, situação incapaz de influir na conclusão adotada pelo Colegiado.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso, com observação relativamente aos honorários advocatícios de sucumbência.

JOÃO ANTUNES
Relator