

Registro: 2025.0001105439

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 1028228-91.2019.8.26.0554/50002, da Comarca de Santo André, em que é agravante CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, é agravado CONDOMINIO BROOKFIELD CENTURY PLAZA SANTO ANDRÉ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes 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 FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 16 de outubro de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº: 73971

Agravo Interno Cível Nº: 1028228-91.2019.8.26.0554/50002

COMARCA: Santo André

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

Agravado: Condominio Brookfield Century Plaza Santo André

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. FORNECIMENTO DE ÁGUA A CONDOMÍNIO. EXISTÊNCIA DE HIDRÔMETRO ÚNICO. COBRANÇA DE TARIFA MÍNIMA DE CADA UNIDADE DE CONSUMO E DE EVENTUAL VOLUME QUE ULTRAPASSAR A REFERIDA FRANQUIA. LEGALIDADE. COBRANÇA PELO CONSUMO REAL GLOBAL DO CONDOMÍNIO OU PELO CONSUMO REAL FRACIONADO. ILEGALIDADE. DECISÃO EM CONSONÂNCIA COM O TEMA 677 DO E. STJ. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno contra decisão que negou seguimento a Recurso Especial, que versa sobre cobrança de tarifa de água com base no número de economias, em situação de consumo registrado por único hidrômetro local.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Aplicação do regime de recursos repetitivos ao caso concreto.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Ao julgar o tema 414 em 25.8.2010, o E. STJ assim decidiu: “1. 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. 2. O Superior Tribunal de Justiça firmou já entendimento de não ser 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”.

4. Porém, ao revisar o tema em 20.6.2024, a E. Corte Superior estabeleceu as seguintes diretrizes: “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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

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”.

5. Acórdão em consonância com o entendimento firmado sob o regime dos recursos repetitivos, ao decidir sobre a forma de cálculo do consumo de água, ante as peculiaridades do caso concreto.

6. Agravo que não trouxe elementos aptos à reforma da decisão.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo Interno a que se nega provimento.

Trata-se de **Agravo Interno Cível** interposto por Cia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp contra decisão que, em demanda declaratória e indenizatória, **NEGOU SEGUIMENTO a Recurso Especial**, pois os Vv. Acórdãos recorridos observaram a orientação estabelecida no E. Superior Tribunal de Justiça nos Recursos Especiais nºs 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ, julgados sob o regime dos recursos repetitivos. Alega que a tese revisada não foi corretamente aplicada. Afirmar que foi aplicado o entendimento anterior, que foi revogado com a revisão da tese.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

É O RELATÓRIO.

Anote-se, inicialmente, que o Agravo Interno está sujeito à competência da Câmara Especial de Presidentes, nos termos do art. 33-A do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, incluído pelo Assento Regimental nº 565/2017.

O recurso apenas comportará provimento se o recorrente demonstrar que, por ausência de similitude fática, a tese firmada no E. Superior Tribunal de Justiça sob o regime dos recursos repetitivos não se aplica ao caso concreto (*distinguishing*). Neste sentido, o REsp nº 1.885.384/RJ, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, DJe de 24.5.2021, e o AgInt no RE no AgRg nos EREsp nº 1.039.364/ES, Rel. Min. **Laurita Vaz**, Corte Especial, DJe de 6.2.2018.

E este não é o caso dos autos.

A identidade fática e jurídica entre os Vv. Acórdãos objetos do inconformismo especial e os paradigmas apontados na decisão recorrida é evidente.

Com efeito, julgado o Recurso Especial nº 1.166.561/RJ (tema 414), sob o regime dos recursos repetitivos, o E. Superior Tribunal de Justiça decidiu pela ilicitude da cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de economias existentes no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

imóvel, quando houvesse único hidrômetro no local, pois seria necessário aferir o consumo real.

Porém, a E. Corte Superior, nos Recursos Especiais nºs 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ (tema 414), revisou a tese repetitiva nos seguintes termos: “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”.

Cabe destacar, ainda, que as novas teses firmadas pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

E. Corte Superior foram moduladas, conforme se infere dos tópicos 8 e 9 das ementas de julgamento, aqui reproduzidas: “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”.* Confira-se a fls. 652/655.

Neste contexto, os Vv. Acórdãos recorridos (fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

589/600 e 624/628) estão em perfeita sintonia com a orientação superior, ao concluírem que a cobrança de tarifa deve se dar pelo sistema de múltiplas economias com cobrança de tarifa mínima multiplicado pelo número de economias para o período em que o edifício em questão esteve cadastrado com múltiplas economias e passando ao cálculo simples pelo consumo real após a alteração de cadastro do condomínio para uma única economia comercial, com compensação dos valores cobrados a maior nas faturas seguintes nos termos da modulação de efeitos estabelecida pela tese repetitiva.

Confira-se trecho do V. Acórdão em juízo de retratação: *"Por tais motivos, dá-se parcial provimento à apelação da ré para, mantida a parcial procedência da ação, (a) determinar que a cobrança de consumo de água pela ré em relação ao condomínio autor obedeça aos parâmetros traçados no mencionado julgamento, sendo recalculados os valores cobrados a partir daquele referente a setembro de 2019, bem como as faturas vencidas no decorrer deste feito, 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': (b) condenar a ré a reembolsar o autor pelos valores pagos a mais desde setembro de 2019, de forma simples, com correção monetária desde cada pagamento e com juros moratórios desde a citação, mediante compensação entre o montante restituível com parcelas vincendas da própria tarifa de saneamento devida pelo condomínio, até integral*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

extinção da obrigação, respeitado o prazo prescricional." (fls. 599).

Indiscutível, pois, a aplicação do regime dos recursos repetitivos.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado