



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000082593

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1074323-91.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DUMEZ, é apelado CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a sentença de primeira instância e determinaram o retorno dos autos à origem para regular prosseguimento, observados os parâmetros estabelecidos pela Egrégia Corte Superior. 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, 11 de fevereiro de 2026.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46478.

Apelação nº 1074323-91.2016.8.26.0100.

Comarca: São Paulo.

Apelante: Condomínio Edifício Dumez.

Apelada: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo Sabsesp.

Juíza prolatora da sentença: Marian Najjar Abdo.

APELAÇÃO. Prestação de serviços de abastecimento de água e coleta de esgoto. Condomínio comercial. Inexistência de unidades autônomas. Venerando acórdão que concluiu, em juízo de retratação (art. 1.030, II, do CPC), que a matéria discutida no apelo é distinta daquela decidida nos recursos repetitivos REsp 1.937.887/RJ e REsp 1.937.891/RJ, em que foi revisto o tema 414 do STJ, mantendo a improcedência dos pedidos autorais. Decisão, contudo, reformada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, sob o fundamento de que o entendimento firmado pela Corte Superior também se aplica a condomínio comercial. Determinação de observância da orientação firmada no item 2 do Tema 414 do STJ. Afastada a premissa jurídica que fundamentou a improcedência da demanda, é de rigor a reforma do venerando acórdão para o fim de anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem para regular instrução, de modo que seja realizada a análise da adequação da cobrança efetivada pela concessionária aos critérios estabelecidos pelo STJ, notadamente quanto à aplicação do item 2 do Tema 414.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de restituição de indébito, julgada procedente pela respeitável sentença de fls. 694/698, cujo relatório se adota, ao fundamento de que a própria infraestrutura da edificação do condomínio não permite a individualização do consumo, bem como de impossibilidade de enquadramento de condomínios comerciais no sistema de economias individualizadas. Ao autor foram atribuídos os ônus de sucumbência, com honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa atualizado.

Inconformado, **apela o autor**, sustentando, em síntese, que a existência e o número de economias do condomínio estão comprovados nos autos pela prova pericial; que o Magistrado *a quo* não analisou a superveniência da Lei Complementar 1.025/07; que o artigo 30 da Lei Federal 11.445/07 e artigo 8º, §1º, do Decreto Federal 7.127/10 asseguram o direito dos usuários à progressividade crescente das tarifas; que há decisão monocrática da Corte Superior reconhecendo a supremacia hierárquica da Lei Complementar 1.025/07 face ao Decreto Estadual 41.446/96; que, na Deliberação nº 106, a ARSESP definiu o conceito de economia, sem restrição alguma; que diante da impossibilidade de medição individualizada, por questões técnicas da construção, resta claro que o faturamento do serviço deve se dar pela divisão do consumo medido pelo número de unidades autônomas (economias) fazendo, assim, com que cada unidade pague a tarifa a partir da primeira faixa; que seu cadastro como uma única economia caracteriza violação ao princípio da isonomia e à igualdade das contratações; que, a depender do sistema utilizado (economia única ou economias), o valor faturado muda de R\$3.80,32 para R\$8.770,50; e que há precedentes jurisprudenciais favoráveis a sua pretensão. Requer, assim, seja julgado procedente o pedido inicial, bem como prequestionada a matéria (fls. 702/727).

Houve resposta (fls. 777/789).

Esta Colenda Câmara negou provimento ao recurso por meio do venerando acórdão de fls. 800/811, integrado por aquele de fls. 818/826.

O apelante interpôs recurso especial (fls. 829/844), que foi inadmitido pela Presidência desta Corte (fls. 869/871).

Interposto agravo em recurso especial (fls. 874/880), o Superior Tribunal de Justiça determinou a devolução dos autos a esta Corte,

para reapreciação da matéria na forma dos artigos 1.039 a 1.041 do Código de Processo Civil, em razão da afetação dos Recursos Especiais nº 1.937.887/RJ e nº 1.937.891/RJ (fls. 901/902 e 913/915).

A Presidência desta Seção de Direito Privado, em seguida, verificou que o Superior Tribunal de Justiça revisou tema relevante para o deslinde do feito, em sede de recurso repetitivo, de modo que determinou o retorno dos autos a esta relatoria, para fins de reapreciação da questão, nos termos do artigo 1030, inciso II, do Código de Processo Civil (fls. 926/933).

Na sequência, esta Colenda Câmara decidiu que a matéria discutida no apelo é distinta daquela decidida nos recursos repetitivos mencionados, pelo que manteve o venerando acórdão anteriormente proferido, com determinação de retorno dos autos à Egrégia Presidência da Seção de Direito Privado para processamento do recurso especial, em aresto assim ementado (fls. 937/943):

APELAÇÃO. Juízo de retratação (art. 1.030, II, do CPC). Reapreciação do recurso à luz do entendimento firmado nos recursos repetitivos REsp 1.937.887/RJ e REsp 1.937.891/RJ, em que foi revisto o tema 414. Prestação de serviços de abastecimento de água e coleta de esgoto. Condomínio comercial. Inexistência de unidades autônomas. Perícia que atestou a existência de relógio único. Inviabilidade da alteração do regime de economia única para múltiplas economias. Imóvel comercial ao qual não se aplica o sistema de economias de prédio residencial ou misto. Disciplina do Decreto Estadual n. 41.446/96, inalterado pela Lei nº 11.445/07 e pelo Decreto Federal nº 7.217/10, que estabelecem diretrizes nacionais de saneamento básico. Matéria discutida no apelo que é distinta daquela decidida nos recursos repetitivos. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1074323-91.2016.8.26.0100;

Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 29/08/2024)

A decisão foi posteriormente mantida em sede de embargos de declaração (fls. 949/954).

Admitido o recurso especial interposto, os autos foram remetidos ao Colendo Superior Tribunal de Justiça (fls. 958/959).

Ato contínuo, às fls. 1000/1008, o recurso especial interposto pelo apelante foi parcialmente provido, ressaltando o Excelentíssimo Ministro Relator que *No caso em tela, **a SABESP calculou a tarifa devida pelo condomínio em desconformidade com o item 2 da tese firmada no Tema 414/STJ, cabendo esclarecer que o entendimento firmado por esta Corte Superior também se aplica a condomínio comercial, tendo em vista que nenhuma ressalva foi estabelecida naquele julgamento.***

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial, para ***determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que observe a orientação firmada no item 2 do Tema 414 do STJ, nos termos da fundamentação, dando prosseguimento ao feito como entender de direito.*** (Realces não originais)

Às fls. 1042/1053 e 1057/1065 foram rejeitados os agravos internos interpostos pelas partes contra a citada decisão.

É o essencial a ser relatado.

O venerando acórdão merece ser reformado, com anulação da sentença e determinação de prosseguimento do feito em primeira instância.

Narra a petição inicial que o autor é condomínio comercial, que visa a ser cadastrado no sistema de economias, que permite a divisão do consumo total de água do edifício pelo número de suas unidades, de modo que o valor da fatura seja obtido pela soma do valor devido por cada unidade. Nesse contexto, ele ajuizou o presente pedido de obrigação de fazer e restituição de quantia paga.

A demanda foi julgada improcedente por sentença (fls. 694/698) que foi confirmada por esta Colenda Câmara (fls. 800/811), por acórdão assim ementado:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDIO DE RESTITUIÇÃO DE PAGAMENTOS INDEVIDOS. Prestação de serviços de abastecimento de água e coleta de esgoto. Condomínio comercial. Inexistência de unidades autônomas. Perícia que atestou a existência de relógio único. Inviabilidade da alteração do regime de economia única para múltiplas economias. Imóvel comercial ao qual não se aplica o sistema de economias de prédio residencial ou misto. Disciplina do Decreto Estadual n. 41.446/96, inalterado pela Lei n° 11.445/07 e pelo Decreto Federal n° 7.217/10, que estabelecem diretrizes nacionais de saneamento básico. Aplicação do novo conceito de economias aos condomínios comerciais prevista na Deliberação n° 106/2009 da ARSESP condicionada à conclusão de consulta pública ainda não ocorrida. Precedentes desta Colenda Câmara. Sentença mantida. Recurso desprovido.

No julgamento do REsp 1.937.887/RJ e REsp 1.937.891/RJ o Superior Tribunal de Justiça reviu o entendimento anteriormente firmado no Tema Repetitivo 414, passando a entender que:

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. (Rel. Min. Paulo Sérgio Domingues, 1ª Seção, j. 20/06/2024).

A despeito da alteração do entendimento aplicável à matéria pelo Superior Tribunal de Justiça, com a definição da necessidade de que o valor devido às concessionárias de serviço público seja calculado pelo método do consumo individual presumido ou franqueado, concluiu-se que este não interfere no quanto restou decidido no venerando acórdão de fls. 800/811, no sentido de que o autor, por ser prédio comercial, não poderia ser enquadrado no sistema de economias, conforme previsão do Decreto Estadual nº 41.446/96 (fls. 937/943).

Ocorre, contudo, que em sede de recurso especial (nº 2199022-SP), o Excelentíssimo ministro relator definiu que, quanto à

aplicação da citada tese firmada no tema repetitivo 414, **o entendimento firmado por esta Corte Superior também se aplica a condomínio comercial, tendo em vista que nenhuma ressalva foi estabelecida naquele julgamento** (fls. 1008), de modo que foi derrubada a premissa jurídica adotada pela sentença e pelo venerando acórdão desta Colenda Câmara para julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial.

Além disso, restou decidido que **No caso em tela, a SABESP calculou a tarifa devida pelo condomínio em desconformidade com o item 2 da tese firmada no Tema 414/STJ**, dando-se, ao fim, parcial provimento ao recurso especial para o fim de **determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que observe a orientação firmada no item 2 do Tema 414 do STJ, nos termos da fundamentação, dando prosseguimento ao feito como entender de direito** (fls. 1008).

Adiante, ao negar provimento a agravo interno interposto pelo condomínio apelante, a Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça ainda consignou que **embora reconhecidas a ilegalidade de classificação do condomínio comercial como economia única e a possibilidade de seu enquadramento no sistema de economias, é necessário que a Corte de origem examine circunstâncias fáticas da lide para que, à luz do entendimento firmado no Tema 414/STJ, verifique se os pedidos formulados na petição inicial devem ser integral ou parcialmente acolhidos**.

Desse modo, como constou na decisão agravada, o acórdão recorrido está em desconformidade com o Tema 414 do STJ, merecendo ser reformado, mas a **análise fática do pleito, como, por exemplo, aferir o termo inicial da cobrança indevida, caberá à Corte local, uma vez que a sentença e o acórdão recorrido apenas afastaram a pretensão autoral ao fundamento de que o entendimento não se estenderia aos condomínios comerciais, sem que tenha sido feita a análise fática específica, circunstância que impede a conclusão, de plano,**

quanto à procedência parcial ou imparcial dos pedidos iniciais (fls. 1065).

Como já mencionado, portanto, constata-se que foi afastado o fundamento jurídico adotado na sentença e no venerando acórdão desta Colenda Câmara – inaplicabilidade do tema repetitivo 414 às unidades de condomínio comercial –, determinando-se a adequação da cobrança empreendida pela concessionária ao entendimento firmado no item 2 do citado Tema 414, cujo trecho é reproduzido abaixo, *in verbis*:

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).

No caso, entretanto, considerando que a adequação da cobrança efetivada pela apelada Sabesp aos critérios fixados no Tema 414 da Corte Superior não foi objeto de análise expressa na sentença, e que o exame fático da questão pode ensejar, em tese, apuração técnica específica e a juntada de documentos complementares, é de rigor a reforma do venerando acórdão e anulação da sentença, com o retorno dos autos à origem para seu regular prosseguimento, sendo incabível o julgamento imediato do mérito (art. 1.013, §3º, do CPC).

Ante o exposto, voto por reformar o venerando acórdão recorrido, com a **anulação da sentença** de primeira instância e determinação de retorno dos autos à origem para regular prosseguimento, observados os parâmetros estabelecidos pela Egrégia Corte Superior.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator