



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000820259

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016301-64.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO FABBRICA MOOCA, é apelado CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP.

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 sem voto), CELINA DIETRICH TRIGUEIROS E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 25 de agosto de 2026.

GRAKITON SATIRO ARAGÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1016301-64.2021.8.26.0100
Comarca de São Paulo
Procedimento Comum Cível
Juiz Prolator: Paula Regina Schempf Cattán
Partes: Condomínio Fabbri Mooca
: Cia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp
Relator: GRAKITON SATIRO ARAGÃO
27ª Câmara de Direito Privado - Gab. 05

VOTO N.º 2.267-F

APELAÇÃO CÍVEL. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. FORNECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONDOMÍNIO EXCLUSIVAMENTE COMERCIAL. PRETENSÃO DE REENQUADRAMENTO NO REGIME DE MÚLTIPLAS ECONOMIAS E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. Insurgência do Condomínio autor. ADMISSIBILIDADE. Recurso tempestivo, preparado e regularmente instruído. Preenchimento dos pressupostos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade recursal. EXAME DE MÉRITO. COBRANÇA DA TARIFA PELO CRITÉRIO DE ECONOMIA ÚNICA. Edifício exclusivamente comercial dotado de uma única ligação com a rede pública. Legalidade da cobrança reconhecida pelo E. TJSP por ocasião do julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 2263215-97.2021.8.26.0000 (Tema 49/TJSP). Validade do Decreto Estadual nº 41.446/96, que restringe o benefício das economias múltiplas aos imóveis residenciais. Revisão do Tema 414 do C. STJ (REsp 1.937.887/RJ e REsp 1.937.891/RJ) que não afasta a incidência da regulação específica estadual aplicável aos imóveis comerciais no Estado de São Paulo. Precedentes da E. 3ª Seção de D. Privado. Ausência de ilegalidade na conduta da concessionária. Ação de repetição de indébito e obrigação de fazer improcedentes. Majoração dos honorários em grau recursal para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, *ex vi* do art. 85, § 11, do CPC. **Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.**

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **CONDOMÍNIO FABBRICA MOOCA** (fls. 808/823) contra a r. sentença de fls. 774/777, integrada pela r. decisão de fls. 797/801 (proferida em sede de embargos de declaração), cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos formulados em face da

COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, o condomínio autor foi condenado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, do CPC).

Sustenta o condomínio autor, em apertada síntese, que é um condomínio comercial composto por 12 (doze) unidades autônomas, devidamente individualizadas no Cartório de Registro de Imóveis. Alega que a ré efetua a cobrança das tarifas de fornecimento de água e coleta de esgoto considerando o imóvel como uma única economia, o que acarreta a elevação injustificada do valor faturado em razão da aplicação da tabela progressiva na faixa mais alta.

Defende que a cobrança deve observar o número de unidades autônomas (sistema de economias), dividindo-se o consumo total pelo número de economias para incidência da tarifa inicial.

Argumenta que o Decreto Estadual nº 41.446/96 restou revogado pela legislação federal superveniente (Lei Federal nº 11.445/2007 e Decreto Federal nº 7.217/2010), bem como pela Lei Complementar Estadual nº 1.025/2007 e Deliberação ARSESP nº 106/2009. Invoca ofensa ao princípio da isonomia, às normas do Código de Defesa do Consumidor e à Lei nº 4.591/64, postulando o provimento do recurso para julgar procedentes os pedidos de cadastramento em 12 economias e de restituição das quantias pagas a maior desde junho de 2015 (fls. 808/823).

O recurso é tempestivo, foi devidamente preparado (fls. 824/825) e processado.

A ré apresentou contrarrazões às fls. 829/841, defendendo a manutenção da r. sentença recorrida. Destacou a legalidade do enquadramento em economia única para condomínios comerciais e informou a admissão do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 2263215-97.2021.8.26.0000 perante este E. Tribunal.

Por determinação do Relator Sorteado anterior, Des. Sérgio Alfieri, *in memoriam* (fls. 856/857), o feito permaneceu suspenso aguardando o julgamento do aludido incidente repetitivo.

Às fls. 864/869, o condomínio autor manifestou-se requerendo o prosseguimento do julgamento e o provimento do recurso, invocando o julgamento da revisão do Tema 414 pelo C. Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.937.887/RJ

e REsp nº 1.937.891/RJ).

VOTO

Inicialmente, cumpre-me consignar a competência desta Colenda 27ª Câmara de Direito Privado para a apreciação e julgamento do recurso.

Nos termos do artigo 5º, inciso III.14, da Resolução nº 623/2013 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, compete à Terceira Subseção de Direito Privado (composta pelas 25ª a 36ª Câmaras) a análise das ações relativas à "prestação de serviços", categoria na qual se insere a discussão vertida nestes autos, referente ao fornecimento de água e coleta de esgoto cobrado por concessionária de serviço público.

Portanto, ratifico a competência desta E. Turma Julgadora para o processamento e julgamento do presente recurso.

O recurso de apelação preenche todos os pressupostos intrínsecos (cabimento, legitimidade, interesse e ausência de fato impeditivo ou extintivo) e extrínsecos (tempestividade, regularidade formal e preparo devidamente recolhido à fl. 824) de admissibilidade, razão pela qual **deve ser conhecido**.

Os pontos controvertidos devolvidos à apreciação deste Egrégio Tribunal cingem-se a verificar:

a) a legalidade da metodologia de cobrança praticada pela SABESP ao tarifar condomínio exclusivamente comercial dotado de único hidrômetro como economia única;

b) o direito do condomínio ao cadastramento sob o regime de múltiplas economias (12 economias comerciais);

c) o direito à restituição dos valores pagos a maior a partir de junho de 2015; e

d) a distribuição e fixação dos ônus sucumbenciais.

A pretensão recursal do condomínio autor não comporta acolhimento.

A controvérsia em tela foi objeto de amplo debate e pacificação no âmbito deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo quando do julgamento do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 2263215-

97.2021.8.26.0000 (Tema nº 49/TJSP), cuja Tese Jurídica restou assim fixada:

"Legalidade do Decreto nº 41.446/96, quanto à política tarifária de cobrança pelo critério de única economia aos segmentos não residenciais em que há uma única ligação do imóvel com a rede, destinando-se o critério de múltiplas economias apenas ao segmento residencial, mantendo-se inalterada a atual estrutura tarifária da Companhia, até que sejam concluídas as definições pendentes, conforme previsto no Artigo 6º, §1º da deliberação ARSESP nº 1.278 de 16 de março de 2022." (TJSP; IRDR nº 2263215-97.2021.8.26.0000; Rel. Des. Lúcia Araújo Bisogni; Turma Especial Conjunta de Direito Privado 2 e 3; j. 28/04/2023). **(grifos nossos)**.

Como se depreende do precedente vinculante (artigo 927, inciso III, do CPC), restou expressamente assentada a validade do Decreto Estadual nº 41.446/1996 e a legitimidade do critério de faturamento por economia única aplicado aos edifícios e condomínios de natureza não residencial (comerciais) alimentados por uma única ligação/hidrômetro.

Nem se alegue que o julgamento do E. STJ na revisão do Tema Repetitivo 414 (REsp 1.937.887/RJ e REsp 1.937.891/RJ) teria o condão de infirmar o entendimento consolidado neste Sodalício. Conforme iterativa jurisprudência desta Terceira Subseção de Direito Privado, a tese firmada pela C. Corte Superior apreciou premissa fática e normativa diversa, não afastando a vigência e a eficácia da regulação tarifária específica do Estado de São Paulo consubstanciada no Decreto Estadual nº 41.446/96.

Nesse exato sentido, confira-se o posicionamento perfilhado por este E. Tribunal de Justiça:

"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 nº 1074323-91.2016.8.26.0100; Relator (a): Des. Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento:

29/08/2024; V.U.) (*grifos nossos*).

"AÇÃO DE COBRANÇA. Prestação de serviços. Tarifa de fornecimento de água e coleta de esgoto. Sistema de economias múltiplas para prédios não residenciais. Condomínio composto por unidades autônomas com destinação comercial, que visa à modificação da metodologia de cálculo de cobrança adotada pela ré. SENTENÇA de parcial procedência. (...) Matéria discutida nos autos que foi amplamente debatida no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2263215-97.2021.8.26.0000, que concluiu pela 'legalidade do Decreto nº 41.446/96, no quanto à política tarifária de cobrança pelo critério de única economia aos segmentos não-residenciais em que há uma única ligação do imóvel com a rede, destinando-se o critério de múltiplas economias apenas ao segmento residencial'. Necessária a observância da tese jurídica firmada no mencionado IRDR, ex vi do artigo 932, inciso V, alínea 'c', do Código de Processo Civil. Ausência de irregularidade no método de cobrança adotado pela ré. Circunstância que afasta a pretensão de repetição de indébito... Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível nº 1006554-32.2022.8.26.0011; Relator (a): Des. Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/06/2023; V.U.) (*grifos nossos*).

Constatada a legalidade do enquadramento do condomínio autor sob o regime de economia única, resta desprovida de amparo jurídico a pretensão de recadastramento em múltiplas economias, bem como o pedido correlato de repetição de indébito das quantias pagas.

Com efeito, o Condomínio autor é composto por doze (12) unidades comerciais autônomas e possui um único hidrômetro para aferição do consumo de água, que é apurado, basicamente, pela divisão do volume total consumido do serviço pelo número de unidades, independentemente do escalonamento de categorias.

A regularidade dessa forma de cobrança, que é distinta daquela efetuada para unidade condominial autônoma de uso exclusivamente residencial, foi examinada no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2263215-97.2021.8.26.0000, julgado em 28 de abril de 2013.

No referido Incidente, após detido exame da legislação aplicável, concluiu-se pela “... legalidade do Decreto nº 41.446/96, quanto à política tarifária de cobrança pelo critério de única economia aos segmentos não-residenciais em que há uma única ligação do imóvel com a rede, destinando-se o critério de múltiplas economias apenas ao segmento residencial”.

E, estabelecida tese jurídica em questão submetida à Incidente de Apelação Cível nº 1016301-64.2021.8.26.0100 -Voto nº 2267

Resolução de Demandas Repetitivas, de rigor a observância do entendimento firmado, “ex vi” do artigo 932, inciso IV, alínea “c”, e inciso V, alínea “c”, do Código de Processo Civil.

Outrossim, o C. Superior Tribunal de Justiça já firmou o entendimento de que “*É legítima a cobrança da tarifa de água fixada de acordo com as categorias de usuários e as faixas de consumo*”.

Assim, não havendo ilegalidade na metodologia de cobrança já utilizada pela ré em face do Condomínio autor, tem-se que a pretensão havia de ser julgada improcedente.

Resta o desacolhimento do Recurso do autor, mantida a r. Sentença de improcedência, por conseguinte.

Neste diapasão, o julgado desta E. Turma Julgadora:

"AÇÃO DE COBRANÇA. Prestação de serviços. Tarifa de fornecimento de água e coleta de esgoto. Sistema de economias múltiplas para prédios não residenciais. Condomínio composto por unidades autônomas com destinação comercial, que visa à modificação da metodologia de cálculo de cobrança adotada pela ré. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO da ré, que levanta preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação, insistindo no mérito pela reforma para o acolhimento da impugnação ao valor da causa e para a improcedência. APELAÇÃO do condomínio autor, que insiste no acolhimento integral do pedido inicial, com a condenação da ré na restituição do indébito não prescrito e no pagamento integral dos ônus sucumbenciais. EXAME: nulidade acenada não configurada. Adoção de entendimento diverso daquele pretendido pela parte, com motivação concisa, que não implica nulidade da sentença, sequer a pretexto de negativa de prestação jurisdicional. Questões de fato e de direito efetivamente examinadas pela MM. Juíza “a quo”, “ex vi” do artigo 489 do Código de Processo Civil. Impugnação ao valor atribuído à causa que foi corretamente rejeitada, ante a ausência de identificação imediata do benefício econômico perseguido. Matéria discutida nos autos que foi amplamente debatida no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2263215-97.2021.8.26.0000, que concluiu pela “legalidade do Decreto nº 41.446/96, no quanto à política tarifária de cobrança pelo critério de única economia aos segmentos não residenciais em que há uma única ligação do imóvel com a rede, destinando-se o critério de múltiplas economias apenas ao segmento residencial”. Necessária observância da tese jurídica firmada no mencionado IRDR, “ex vi” do artigo 932, inciso V, alínea “c”, do Código de Processo Civil. Ausência de irregularidade no método de cobrança adotado pela ré. Improcedência que era de rigor. Sentença

reformada. RECURSO DA RÉ PROVIDO. RECURSO DO AUTOR PREJUDICADO". (TJSP; Apelação Cível nº 1012504-56.2021.8.26.0011; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo – 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/06/2025; V.U.) (*grifos nossos*)

Diante do improvimento do recurso do condomínio autor, permanece inalterada a sua condenação exclusiva ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais.

No que tange à base de cálculo da verba honorária, a r. sentença andou com acerto ao fixá-la no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, haja vista a improcedência do pedido e a ausência de proveito econômico ou condenação em favor do réu, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ademais, aplica-se à hipótese a tese jurídica consolidada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1.059, segundo a qual: "A fixação dos honorários por equidade é de apreciação subsidiária, havendo de ser aplicada apenas quando for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo".

In casu, existindo valor da causa perfeitamente delimitado (R\$ 50.000,00, atualizável), não há espaço para arbitramento por equidade (art. 85, § 8º, do CPC), devendo prevalecer a fixação percentual sobre o valor atualizado da causa.

Por fim, ante o trabalho adicional realizado em grau recursal, majoram-se os honorários advocatícios devidos pelo apelante ao patrono da apelada de 10% para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Considera-se *prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida*, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

Ante o exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

GRAKITON SATIRO ARAGÃO
Relator