



# Rodrigo Rodrigues: Condomínio pode cortar água de inadimplente

## 1. Introdução

Muitos condomínios residenciais, comerciais ou mistos, tem adotado o sistema de individualização de água, realizado por empresas particulares. Segundo esta prática, são instalados medidores individuais de água em cada unidade autônoma.

Como regra, a individualização tem impacto interno, não interferindo na relação com a empresa concessionária.

A individualização de água é operada basicamente da seguinte forma: a companhia de água (p.ex.: Sabesp), realiza a medição do consumo de água no relógio (hidrômetro) central que abastece todo o condomínio, e gera com isso a fatura de água única e total; o condomínio, por sua vez, realiza a medição do consumo de água nos relógios individuais de cada unidade autônoma condominial, possibilitando a cobrança separada de cada um dos condôminos, na proporção do consumo.

Contudo, com a prática de tais providências por condomínios, muito se tem discutido acerca da legitimidade jurídica do procedimento de individualização de água e da consequente suspensão no fornecimento de água dos condôminos inadimplentes.

## 2. A legalidade da individualização de água

A água é um bem precioso, cuja escassez tem sido reconhecida por todos, seja pela população, seja por governos, impondo cada vez mais ações para seu uso racional.

E em uma sociedade moderna com graves crises de expansão social, não se pode admitir o uso irracional da água. Todavia, em condomínios sem individualização de água, cujas faturas mensais são únicas e centralizadas, muitos condôminos sem consciência social, a utilizam de forma indiscriminada.

A 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, no julgamento do Agravo de Instrumento n.º 0228357-89.2012.8.26.0000, em Acórdão da lavra do Douto Rel. FÁBIO PODESTÁ, em 08/05/13, assentou: “Por exemplo, o Município de São Paulo, ao instituir o “Programa Municipal de Conservação e Uso Racional da Água em Edificações”(Lei n.º 14.018, de 28 de junho de 2.005), procurou incentivar a adoção de providências voltadas a propiciar economia do consumo de água, além do combate ao desperdício quantitativo. Dentre as medidas previstas está a medição do volume gasto por unidade habitacional.”

Por isso, a chamada individualização de água em condomínios, tem sido uma prática já corriqueira em novos empreendimentos imobiliários, bem como, é realizada há algum tempo por condomínios já edificadas.

Na realidade atual, a individualização de água, infelizmente como regra, não é feita pelas concessionárias de serviços públicos, mas sim pelos próprios condôminos, através de empresas que



---

nasceram para prestação de tais serviços.

Entende-se que tal providência de proceder a individualização de água em um condomínio é perfeitamente lícita, decorrendo da ausência de vedação legal (art. 5º, II da Constituição Federal de 1988), já que omissa o Código Civil e a Lei Federal n.º 4.591/1964.

Para tanto, exige-se que os condôminos reunidos em assembleia para tal finalidade, convocada pelo síndico (art. 1.348, I do Código Civil) ou por 1/4 dos condôminos (art. 1.350, §º do Código Civil), deliberem acerca da aprovação ou não do serviço, fixando todos os termos para sua efetivação e aplicação no cotidiano condominial.

Dentre os termos mínimos exigidos para aprovação da individualização de água em um condomínio, podemos citar: a) deliberação expressa pela aprovação ou não do serviço; b) escolha da empresa que fará a obra de instalação dos hidrômetros individuais e eventuais impactos na edificação; c) valores e formas de pagamento da empresa que realizará a obra; d) escolha da empresa que fará a leitura mensal e cálculo do consumo individual de cada apartamento (tal empresa necessariamente não precisa ser a mesma que realizou a obra, já que é preferível que tal função mensal fique a cargo da própria administradora, centralizando os serviços); e) forma de cobrança, que sugere-se, seja no próprio boleto de contribuição condominial mensal, seja para racionalizar tarifas bancárias, seja para evitar que o condômino pague o boleto do consumo de água e deixe de pagar o boleto de cota ordinária; f) prazo e forma da suspensão no fornecimento de água (corte), e eventual custo para religação caso realizada por empresa contratada;

Realizada assembleia com o cuidado de observar os termos mínimos ora mencionados, tem-se que o procedimento de individualização de água é válido e legal.

Apenas deve-se observar que o quórum de aprovação deve ser, em regra, maioria simples (metade mais um dos presentes em assembleia, consoante art. 1.353 do Código Civil) por tratar-se de obra necessária ao uso racional da água e ao combate à inadimplência. Outrossim, frise-se que não se trata de obra voluptuária, que aí sim exigiria 2/3 dos condôminos, nos termos do art. 1.341 do Código Civil.

Uma observação deve ser feita. Caso a convenção do condomínio remotamente vede a individualização do sistema de água, a aprovação exigirá, neste caso, 2/3 dos votos dos condôminos, conforme art. 1.351 do Código Civil.

Enfim, realizada a assembleia, válida a individualização de água em condomínios.

### **3. A licitude do corte de água**

Aprovada a individualização de água e fixado em assembleia o prazo para pagamento, a suspensão no fornecimento de água (corte) em desfavor do condômino inadimplente é medida inteiramente lícita.

Tal ação objetiva assegurar a saúde econômica do condomínio, prevalecendo o interesse coletivo sobre o interesse individual, já que a inadimplência de apenas um condômino sujeita toda a coletividade a ficar sem o fornecimento de água, já que não arrecadado o valor total da conta, a concessionária não punirá com o corte somente o condômino inadimplente, mas sim todos os condôminos, incluindo os



adimplentes, pois em regra, o hidrômetro (relógio) é central e único.

Em que pese posições minoritárias em sentido contrário, não é da concessionária ou do Estado, a exclusividade pelo corte no fornecimento de água, ou seja, o condomínio ou administradora pode cortar se autorizados por assembleia. Isto porque, o Estado tem o monopólio do fornecimento da água e seu corte, através de cobrança realizada pelo hidrômetro (relógio) central.

Já nos relógios individuais, situados na parte interna do condomínio, a gestão é da administração condominial, que não é obrigada a graciosamente fornecê-la aos condôminos. A contraprestação é necessária.

No mesmo julgado antes citado (TJSP – Agravo de Instrumento n.º 0228357-89.2012.8.26.0000), assentou-se: “Nessa perspectiva, portanto, o que se pode dizer é que, perante a concessionária, o condomínio é o responsável pelo pagamento da tarifa. Mas, em relação a cada condômino, tem o direito de receber o valor referente ao consumo individualizado, que é objeto de um rateio específico e, portanto, constitui despesa condominial (...) De outra parte, não se vislumbra verdadeira ofensa a qualquer norma constitucional. Não se pode obrigar a coletividade dos condôminos a arcar indefinidamente com a responsabilidade de efetuar o pagamento das despesas de consumo, reiteradamente inadimplidas pelos titulares da unidade. Não incumbe aos demais condôminos qualquer responsabilidade pela prestação de assistência social em favor dos autores e, exatamente por isso não, vingam os argumentos apresentados para justificar o desfrute da continuidade do consumo de água indefinidamente, às custas da comunidade condominial.”

Não há qualquer obrigação de que o condomínio forneça a água sem o devido pagamento por parte do condômino, consoante disposição constitucional, decorrente do princípio da legalidade (art. 5º, II da Constituição Federal de 1988).

Note-se que o condomínio não se sujeita ao Direito Público, ou seja, não faz somente o que a lei autoriza (legalidade estrita – art. 37 caput da Constituição Federal de 1988), mas sujeita-se ao regime de Direito Privado, e faz tudo aquilo que a lei não proíbe. Inexistindo proibição legal, é permitida a conduta de cortar a água, pois não há obrigação de redistribuí-la gratuitamente aos condôminos.

Por isso, entende-se que a Lei Federal 8.987/95 que autoriza expressamente o corte (art. 6º, §3º, II), não pode ser utilizada para se afirmar que é providência de monopólio do Estado, por não existir vedação expressa neste sentido.

E eventual cenário de dúvida por suposta colisão de direitos, há de ser decidido em favor da coletividade condominial.

Neste contexto, acerca da relação condominial, bem assentou o Ilustre Relator Des. CAMPOS PETRONI, no julgamento do Agravo de Instrumento 1053816-0/5 da 27ª Câmara de Direito Privado do TJSP: "(...) Se dúvida houvesse, deveria ser resolvida em favor da comunidade condominial, isto é, da maioria (...)".

O mencionado entendimento foi extraído de Acórdão dos autos indicado, e lá, referia-se à "legitimidade



---

passiva" do condômino, mas ante o brilhantismo do princípio ensinado relativo a relação condominial, cumpre-nos citar.

E mais, o Código de Defesa do Consumidor que em tese vedaria a descontinuidade, não se aplica a relação entre condomínio e condômino.

Neste sentido temos pacificados entendimentos do Superior Tribunal de Justiça – STJ – REsp 441.873/DF, j. em 19/09/06; REsp 564.770/PR, j. em 14/06/04 (RJADCOAS 61/82); REsp 203.254/SP, j. em 06/12/99, afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor a esta relação jurídica.

Mas é importante salientar que o corte deve ser precedido de prévio aviso ao condômino inadimplente, e de acordo com regras fixadas previamente em assembleia, para débitos não pretéritos, ou seja, somente não se poderia admitir corte não aprovado em assembleia, sem prévio aviso e para débitos antigos e consolidados.

Note-se que quando se fala de débitos pretéritos e consolidados, diz-se que o corte só não é possível por dívidas antigas, quando as atuais estão adimplidas. Todavia, com atrasos dos meses atuais, existindo ou não débitos antigos, o corte é providência adequada.

Enfim, o corte de água realizado por condomínio contra condômino inadimplente, com as ressalvas dos parágrafos anteriores, é providência lícita e não viola qualquer norma jurídica vigente, estando respaldada na Constituição Cidadã (art. 5º, II).

Citamos algumas decisões de primeiro grau em casos semelhantes, cujos termos e fundamentos invocamos: “A parte autora admite inadimplência quanto ao boleto condominial com vencimento ordinário em junho de 2010. Destarte, desponta, prima facie, que a inadimplência da parte autora teria motivado o corte no fornecimento do serviço de água, de sorte que infringido dever pelo condômino (art. 1336, I, do Código Civil), entende-se, em princípio, lícito ao Condomínio, com a devida vênia, o corte no fornecimento ao inadimplente quanto a utilidades ou serviços indistintamente fornecidos a todos, na fruição da coisa comum, para não onerar indevidamente aqueles que regularmente pagam suas obrigações e arcarão com o custeio de valores de serviços e utilidades não pagos pelos inadimplentes, não se olvidando que dentre estas utilidades e serviços também se enquadra o fornecimento de água (...)” PROCESSO: 007.10.024238-0. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA PROFERIDA EM 20/07/10. MM. JUIZ DE DIREITO DR. IVAN N. DE SOUZA. VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO REG. DE ITAQUERA DA COMARCA DE SP. “(...) Quanto ao corte do fornecimento, ao contrário do alegado, o autor tinha plena ciência da sua inadimplência, bem como do risco de suspensão do serviço, uma vez que aprovada a medida em assembleia. (...) Assim, em que pese a essencialidade do serviço, certo é que não possui a natureza gratuita, sendo de rigor a contraprestação pelo consumo, sob pena de suspensão do fornecimento. Observo que entre as partes não existe qualquer relação de consumo, mesmo porque a requerida não se caracteriza como fornecedora nos termos do CDC, mas age no interesse exclusivo da coletividade de condôminos, prejudicada pela conduta do autor. Quanto aos danos morais, não bastasse a regularidade da conduta adotada pela ré no caso concreto, os meros aborrecimentos e desconfortos, como no caso presente, não justificam a imposição de sanção indenizatória, visto que, segundo melhor doutrina, o dano moral indenizável é apenas aquele que foge à normalidade cotidiana, sob pena de enriquecimento sem causa e banalização do instituto jurídico



(...)” PROCESSO: 0009916-64.2010.8.26.0016. JULGADO EM 10/02/11. MM. JUIZ DE DIREITO DR. GUILHERME S. E SOUZA. VARA DO JUIZADO ITINERANTE PERMANENTE DA COMARCA DE SP.

Portanto, a atitude do Condomínio em suspender o fornecimento de água ao condômino inadimplente e totalmente cabível, por prevalência do bem comum sobre o individual.

O TJSP tem julgado lícito o corte realizado por condomínio. Vejamos: A 3ª Turma Cível do Colégio Recursal da Penha de França, no julgamento do AI 0002107-94.2011.8.26.9002, Comarca de São Paulo, em 30/11/11, por votação unânime considerou lícito o corte de água efetivado por condomínio, tendo participado do julgamento os Juízes Alberto Gibin Villela (Relator), Jorge Tosta (Presidente) e Patrícia Soares de Albuquerque. Acórdão inteiro teor, em anexo.

Esta é a mesma posição da 5ª Turma Recursal Cível do Colégio Recursal de São Paulo: RI 0011064-97.2011.8.26.0009 (j. 26/05/14, v.u.).

Também entendem em mesmo sentido: 1ª Turma Recursal Cível e Criminal do Colégio Recursal de São Paulo: AI 0000149-55.2011.8.26.9008 (j. 27/10/11, v.u.); 4ª Turma Recursal Cível do Colégio Recursal de São Paulo: RI 0233178-23.2009.8.26.0007 (j. 31/08/11, v.u.); 2ª Turma Recursal Cível e Criminal do Colégio Recursal da Penha de França: RI 0000872-09.2014.8.26.0007 (j. 10/10/14, v.u.); 1ª Turma Recursal Cível e Criminal do Colégio Recursal da Penha de França: RI 0030580-41.2013.8.26.0007 (j. 29/08/14, v.u.).

Aliás, na mesma linha ainda temos: TJSP 32ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP, j. em 20/08/15, Rel. Des. CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA, v.u.; TJS 7ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP, j. em 30/07/15, Rel. Des. JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES, v.u.

E esta também vem sendo a decisão de outros Tribunais: TJDFT 2ª Tur., Apelação 2002.06.1.004893-8, Rel. Des. J. J. Costa Carvalho; TJDFT 3ª Tur., Apelação 2006.06.1.006984-0, Rel. Des. Mário-Zam Belmiro Rosa; TJPR 9ª Câm. Cível, Apelação 0448710-3, Rel. Des. Antonio Ivair Reinaldin.

#### **4. Conclusão**

Neste contexto, supridas as exigências mínimas para segurança jurídica da conduta, tais como prévia aprovação em assembleia, prévio aviso ao inadimplente, e não se referir exclusivamente a débitos pretéritos e consolidados, é totalmente adequado o corte no fornecimento de água do condômino inadimplente, realizado pelo condomínio ou administradora.

#### **Date Created**

17/10/2015