



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007525-74.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Condomínio Vila Verde Sabará e outro**
 Requerido: **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUAS E ESGOTOS DE SÃO CARLOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

Trata-se de ação revisional c/c indenização por dano material, ajuizada pelo Condomínio Vila Verdes Sabará, em face de SAAE – SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SÃO CARLOS, alegando, em síntese, que, quando da entrega do condomínio, os ramais hídricos não estavam individualizados, ficando impossível a apuração do cálculo das contas de água de cada unidade. Diante disso, passou a receber contas de água com valores exorbitantes, tornando inviável o seu pagamento e, antes que se tornasse inadimplente, realizou parcelamento da dívida.

Entretanto, depois de realizada a individualização das unidades, observou que o valor da conta foi reduzido, pois o valor do metro cúbico diminuiu e que, antes da individualização, lhe foi imputada a aplicação da tarifa máxima de água e esgoto, quando deveria ser considerada a tarifa mínima, já que cada unidade consumia, na média, menos de 10 m³ por unidade, desrespeitando-se o princípio da modicidade da tarifa.

Diante de tal cenário pugnou, pela revisão das contas, no período 2013 a 2015, bem como indenização pelo dano material sofrido, mediante o reembolso dos valores, a serem apurados por perito. Com a inicial vieram documentos (fl. 12/53).

Citado, o SAAE-Serviço Autônomo de Água e Esgoto apresentou contestação, alegando que a ligação para fornecimentos dos serviços de água e esgoto para o autor ocorreu em 22/08/2013, sendo cadastrado sob nº 99412, tendo ele protocolado, pela via administrativa, pedido de revisão dos débitos, sendo verificado vazamento na tubulação e deferido o pedido referente aos meses de consumo de setembro de 2013 a maio de 2014 e


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

posteriormente do mês de junho de 2014. Assim uma parte das contas que o autor solicita revisão, já teria sido objeto de análise pela via administrativa. Alega, ainda, que houve a solicitação de individualização das 182 unidades independentes do condomínio, em 04/09/2015, o que ocorreu em 08 de outubro de 2015. Aduz que houve a decadência do direito do autor, nos termos do art. 13 da Lei Municipal 10.255/89 e do art. 26 do CDC e que falta documento para comprovar a representação processual, uma vez que não houve a juntada de Minuta de Convenção de Condomínio, pretendendo o autor um enriquecimento indevido. Afirma que não houve irregularidade na cobrança das tarifas de água e esgoto, antes da individualização do condomínio, nos termos da Lei Municipal 10.225/89, alterada pela Lei 14.258/2007 e que é incabível a revisão das contas solicitada pelo autor, diante do que estabelece o art. 7º e parágrafo único da Resolução SAAE 06/2014. Impugnou o pedido de inversão do ônus da prova e requereu a improcedência dos pedidos. Juntou documentos a fls. (75/204).

Houve réplica (207/211).

É o relatório.
Fundamento e Decido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, tendo em vista que as alegações formuladas pelas partes permitem a prolação da sentença, independentemente da produção de outras provas, na forma do art.355, inciso I, do Código de Processo Civil.

A regularização processual ocorreu com a juntada da convenção do condomínio feita pela própria autarquia (fls. 169), estando previsto em seu artigo 20 (fls. 175) que o síndico representa o Condomínio ativa e passivamente em Juízo e que poderá praticar atos em defesa dos interesses comuns, como é o caso dos autos.

Deixo de apreciar as demais preliminares, com fundamento nos artigos 282, § 2º e 488 do Código de Processo Civil de 2015.

Quanto ao mérito, o pedido não comporta acolhimento.

Isso porque estabelece o art. 11 da Lei Municipal 10.225/89, alterado pela Lei 14.258/2007 que:

Nos condomínios verticais e horizontais, residenciais comerciais integrados



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*por várias economias consumidoras de água as mesmas **deverão, obrigatoriamente ser abastecidas por hidrômetros individuais**, além do ramal de derivação de abastecimento das áreas do condomínio.*

*§1- Os projetos e autorização para a implementação de **novos condomínios só serão aprovados pela municipalidade se preverem a instalação de ramais de derivação de abastecimento de água para cada economia, com o respectivo hidrômetro.***

§2º- Cada ligação deverá ter obrigatoriamente um hidrômetro padronizado.

A ligação principal do condomínio foi cadastrada em 2013, portanto, em momento posterior à edição da Lei Municipal 14.258/2007.

Além disso, verifica-se do termo de compromisso firmando entre as partes, em 08/10/15 (fls. 35/39), em sua cláusula 2.2, que a medição da autarquia prevaleceria sobre a medição efetuada pelo condomínio, em todas as suas unidades e, em sua cláusula 3.1.2 (fls. 36), que o autor se responsabilizou pela instalação dos medidores internos das unidades individualizadas, bem como a comunicar imediatamente a autarquia para que fizesse a vistoria.

Note-se que a Lei Municipal entrou em vigor 2007 e, somente em 2015 o autor requereu a individualização das unidades, tendo, inclusive, assinado termo de compromisso com a autarquia, de pagar pelo valor apurado por ela.

Não bastasse isso, o art. 7º e parágrafo único da Resolução SAAE 06/2014 dispõem que:

Artigo 7º: Para os **condomínios aprovados após a entrada em vigor da Lei 14.258/2007**, durante a tramitação do cadastramento, deverá ser tarifado através do ramal de derivação principal **não cabendo revisão das contas** em aberto por nº de economias, desde que o SAAE realize esse processo no prazo máximo de 30 dias.

Parágrafo Único: Caso o SAAE venha a demorar mais de 30 dias para efetivar o processo de individualização fica assegurado ao condomínio o direito de solicitar a revisão por nº de economias das contas que forem abertas nesse período. (sublinhei)

O pedido de individualização das unidades consumidoras ocorreu em 04/09/15 (fls. 152) e, até 18/10/15, não tinha sido finalizado, tendo o condomínio solicitado a revisão das contas, o que foi **deferido** (fls. 198), conforme se observa a fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

198, sendo que a individualização ocorreu em 14/10/15 (fls. 199).

Note-se que a resolução fala em possibilidade de revisão das contas abertas no período de tramitação e não no período anterior, para o qual havia a vedação de revisão e se aplicava a Lei Municipal, que determina a obrigação dos Condomínios de efetivar a individualização, tendo o autor permanecido inerte de 2013 a 2015, não podendo agora querer revisar as contas, inclusive após o termo de compromisso assumido.

Anote-se, ainda, que, diante do primeiro pedido de revisão, foi feita vistoria (fls. 136), tendo sido constatado um vazamento na tubulação que abastecia a caixa d'água, sendo feita a revisão das contas, com redução do valor da dívida (em 19/02/15 – fls. 149) para o período de 09 a 12 de 2013 e de 03 a 06 de 2014.

Ante o exposto, julgo o processo, com resolução do mérito e improcedente o pedido de revisão das contas, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Condeno o autor a arcar com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários de sucumbência, que fixo em 10% sobre o valor da causa.

P.I

São Carlos, 11 de dezembro de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**