



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

SENTENÇA

Processo nº: **1002880-41.2017.8.26.0037**
Classe - Assunto **Procedimento Comum - Fornecimento de Água**
Requerente: **Associação Village Damha II Araraquara**
Requerido: **DEPARTAMENTO AUT. DE ÁGUA E ESGOTO DE ARARAQUARA - DAAE**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **João Baptista Galhardo Júnior**

Vistos.

ASSOCIAÇÃO VILLAGE DAMHA II ARARAQUARA, qualificado(a)(s) nos autos, ajuizou(aram) a presente ação em face da(s) parte(s) requerida(s) **DEPARTAMENTO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE ARARAQUARA - DAAE**, alegando que administra o loteamento fechado Village Damha 2 Araraquara, havendo um termo de compromisso com o requerido no qual a autora seria responsável pela instalação de um macro-medidor na entrada do loteamento, incumbindo-se do pagamento mensal da conta do consumo de água e coleta de esgotos das unidades administrativas e áreas de uso comum do loteamento através de uma única conta a ser emitida pelo requerido. Referido macro-medidor é controlado pelo requerido através de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

telemetria, que controla a abertura e o fechamento do fluxo de água e mede a quantidade de água que foi fornecida. Também há micro-medidores instalados em cada casa situada no interior do loteamento e nas áreas comuns do empreendimento. A autora paga uma conta referente à diferença constatada entre a leitura do macro-medidor e as leituras dos micro-medidores. Diz que essa postura é ilegal e abusiva, pois o macro-medidor deveria ser utilizado somente para controlar vazão, fornecimento, perdas, etc. A associação vem sofrendo com o cargo de arcar com as faturas, incorporando aos seus custos o prejuízo por eventuais vazamentos e/ou desvios de água. Aduz que a conta do macro-medidor deveria ser igual ou próximo de zero, pois toda a água que por ele passa é consumida no loteamento, mas as faturas chegam a ultrapassar sete mil reais em alguns meses. Além disso, se alguma conta deixa de ser paga por algum morador, a autarquia ameaça interromper o fornecimento de todo o empreendimento. Acrescenta que a associação não tem poder de polícia para fiscalizar os hidrômetros dos moradores. A tarifação do serviço através do macro-medidor transfere a responsabilidade pela fiscalização de vazamentos e desvios de água, que é da autarquia, para a associação. Em requerimento endereçado ao DAAE, obteve a resposta de que a fiscalização era responsabilidade da associação, que é quem paga a fatura, e que não fiscalizar furtos no interior do empreendimento. Pediu tutela provisória para suspender a emissão de faturas sobre o consumo do macro-medidor e a procedência da ação para declarar nula a imposição de faturas do macro-medidor instalado no loteamento, tornando inexigíveis as faturas emitidas sobre o consumo registrado desta forma. Apresentou os documentos de fls. 11/133.

Citada, a parte requerida apresentou a contestação de fls. 140/147, sustentando preliminar de ilegitimidade passiva, pois a ação deveria ser movimentada contra a sociedade empresarial que realizou o empreendimento imobiliário. No mérito, disse que o Decreto Municipal 98.809/2011 concedeu a permissão de uso dos bens públicos aos compradores e proprietários dos lotes do empreendimento, incluindo os sistemas de abastecimento de água e coleta de esgotos. Aduz que se trata de uma área privada, sendo a individualização do sistema hidráulico cabe ao construtor ou ao condomínio, estando, portanto, correto o procedimento de cobrança. Acrescenta que todo o volume que passa pelo macro-medidor deve ser deduzido dos micro-medidores instalados na parte comum e, o que sobejar, deve a cobrança ser atribuída ao hidrômetro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

macro-medidor. Esta equação não resulta, necessariamente, em valor zero, devendo ser levado em consideração fatores como o volume concentrado no reservatório, perdas com vazamentos e ligações clandestinas. Não há ilegalidade na instalação do macro-medidor, obrigação de todos os empreendimentos imobiliários, aos quais compete se cercar do seu destino. A conservação da parte interna cabe ao requerente, conforme Decreto Municipal 3.425/72, pois nenhum acordo foi entabulado para que a autarquia procedesse à tal manutenção. Juntou documentos (fls. 148/197).

Réplica às fls. 260/270.

Designada perícia técnica, o laudo foi juntado às fls. 325/346, acerca dos qual manifestaram-se as partes às fls. 352/357 e 361/363.

Às fls. 380/404 o perito prestou esclarecimentos.

Alegações finais às fls. 414/422 pelo autor, e fls. 424/427 pelo requerido.

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

O feito está em condições de ser julgado, sendo desnecessária a dilação probatória (art. 355, I, CPC).

Trata a inicial de procedimento de cobrança de água considerada injusta pelo empreendimento Associação Village Damha II de Araraquara, porquanto o consumo registrado no macromedidor instalado na entrada do loteamento normalmente é maior do que a somatória dos consumos dos moradores e áreas comuns, o que tem carreado ao condomínio o pagamento da diferença, que chegam a sete mil reais em alguns meses.

Diz que todas as unidades consumidoras no interior do condomínio, mesmo as áreas comuns, são hidrometradas, de modo que tal diferença não deveria existir.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Mesmo na hipótese de vazamentos ou desvio de água (ligações clandestinas), seria obrigação da autarquia proceder à fiscalização, em razão do seu poder de polícia. Desta forma, ou seja, limitando-se o DAAE em emitir fatura para cobrança da diferença, acaba por lhe transferir indevidamente o ônus da fiscalização dos desperdícios.

A norma instituidora da permissão (Decreto nº 9.809/2011, fl. 158/159) concedeu, ao Empreendimento Imobiliário Residencial Village Damha Araraquara II, permissão de uso dos bens públicos no perímetro do loteamento, aí compreendidos os sistemas de abastecimento de água e coleta de esgotos, ramais domiciliares e sistema de drenagem pluvial, impondo-lhe a obrigatoriedade de manutenção e conservação destes bens.

O DAAE se responsabilizou, essencialmente, em operar e dar manutenção em todas as redes de água e esgotos executadas pelo empreendedor fora da área interna do loteamento, assim como instalar hidrômetros individuais para cada lote, realizar leituras, entrega de contas, supressão e reabertura (itens 4, 5 e 6, fl. 116).

Pelo referido acordo, incumbiu-se a autora de executar a operação e manutenção de todo sistema de reservação, distribuição de água e coleta de esgotos na área interna do loteamento, inclusive nos ramais domiciliares, havendo previsão de que tal serviço seja executado pelo DAAE, mas desde que haja contrato entre as partes (item 3, fls. 114), o que não consta ter ocorrido.

De fato, o compromisso assumido pelas partes (fls. 112/117) carrou ao empreendimento (e posteriormente à Associação) a responsabilidade pela execução do sistema de reservação e distribuição de água e coleta de esgoto, havendo previsão também da instalação do macro medidor na entrada do reservatório do loteamento.

Na cláusula segunda, item 7 do termo de compromisso (fl. 117) ficou claro que o DAAE se encarrega de "*proceder à cobrança do consumo de água das ligações das unidades administrativas e áreas de uso comum do loteamento fechado através da emissão de uma única conta considerando a diferença de leitura do macromedidor, instalado na entrada do reservatório, com a somatórias dos hidrômetros dos lotes. As áreas de uso comuns e administrativas não seriam faturadas individualmente, mesmo sendo hidrometradas*".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Não há dúvidas de que o propósito do macromedidor, na espécie, é o de medir as perdas de água entre a entrada da rede que abastece o loteamento e os medidores individuais instalados em cada uma das unidades consumidoras situadas no interior do loteamento, rejeitando-se o argumento de que se prestaria tão somente às operações de controle do fornecimento, vazão e perdas. Há expressa previsão de sua utilização para aferição da quantidade de água consumida no loteamento.

E seria realmente utópico supor que o valor registrado no macro-medidor devesse ser igual ao registrado na somatória dos hidrômetros (lotes e áreas comuns e administrativas), porquanto há que se considerar perdas e desvios no abastecimento de água, ainda mais considerando-se a informação de que o loteamento tem, atualmente, mais de trezentas unidades consumidoras.

Consoante o laudo em apreço, a armazenagem de água no empreendimento é feita por um reservatório elevado de concreto armado, com capacidade de 270m³, sendo 60m³ na parte inferior e 210m³ na parte superior. A água abastece, inicialmente, o reservatório inferior, sendo bombeada para o reservatório superior. Esse procedimento de bombeamento e controle é operado remotamente pelo DAAE (item 6.1.2).

A leitura dos hidrômetros individuais também é feita por funcionário do requerido, sendo emitida uma conta individual para cada unidade consumidora. Além dos medidores individuais, há outros quatro para as áreas comuns (portaria, apoio, convívio e piscina).

Assinalou o perito que as partes comuns (portaria, centro de convívio, sede da associação, etc) situadas dentro do perímetro do empreendimento possuem hidrômetros individuais instalados para medir o consumo de água (quesitos do autor, item 8.1, fl. 337).

Após a leitura dos medidores das unidades individuais pelo DAAE, as contas são entregues na administração do condomínio que faz a distribuição para os moradores.

Segundo o "expert", a leitura não é feita em único momento, e isso pode ocasionar diferença na conta entre o macro-medidor e a somatórias dos medidores



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

individuais.

Apontou também a possibilidade de falha humana no sistema de leitura, o que assume especial veracidade ao se levar em conta que alguns dos hidrômetros estão com o painel de leitura obstruído por vegetação (fl. 329), mas detectou apenas um vazamento no hidrômetro de uma residência (casa C16, fl. 329).

O perito apontou erro na leitura efetuada no macro medidor, porque, antes ou após um grande volume cobrado, a comparação entre o macro medidor e os medidores individuais resulta zero ou valor negativo. Essa distorção, diz, implica em aumento no valor cobrado, porque um grande volume paga mais caro individualmente do que a média.

Referiu-se ele à tabela de fl. 333, a qual indica a existência de faixas de consumo para o cálculo do valor a ser cobrado, acrescentando que *"os preços cobrados, quando tem-se um grande volume medido, são muito elevados em relação aos meses em que as leituras são normais e próximas da média"*.

Mas este não é o maior problema.

Ao discorrer sobre o sistema de leitura empregado pelo DAAE (item 6, fl. 382), observou o perito que *"quanto ao faturamento é que há discordância, pois entendemos que tem problemas no sistema de medição e cobrança do macromedidor [...]"*.

Logo a seguir, afirma que *"[...] vários fatores indicam que a cobrança do macromedidor vem sendo executada de forma incorreta, gerando enormes prejuízos para a Associação-autora"* (fl. 354).

Assim é que a autora já havia apontado, e o perito confirmou, que o sistema de medição empregado pelo DAAE é equivocado, e certamente o cerne de toda a controvérsia.

Sabe-se, até aqui, que o sistema de cobrança é realizado da seguinte forma: após a emissão das faturas das unidades consumidoras (residências, áreas comuns, etc), estas são somadas e comparadas ao que foi registrado no macromedidor. Se o valor neste



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

registrado for maior do que foi registrado na somatória das unidades, emite-se uma fatura da diferença, como se percebe das tabelas de fls. 393.

Pois bem.

Ocorre, como se percebe do quadro "resumo do anexo 1" (fl. 394), que nos meses de abril, julho e outubro de 2017, em que ocorreu o contrário, ou seja, a somatória dos micromedidores individuais foi maior do que o registrado no macromedidor, a autarquia limitou-se a "zerar" o valor, quando, nesta hipótese, o correto seria lançar crédito em favor da Associação.

Suponha-se, para melhor ilustração, que o DAAE fosse pago apenas pelo valor registrado no macromedidor (o que seria absolutamente justo, porquanto ali está sendo registrado todo o consumo do loteamento), enquanto que os valores arrecadados dos moradores pelo consumo da água fosse destinado ao condomínio. Bem de ver que no primeiro mês em que o reservatório foi abastecido, a Associação pagaria ao DAAE esta fatura única registrada no macromedidor e se incumbiria de receber as faturas individuais dos moradores para se reembolsar do valor que dispendeu.

É certo que, nesta situação hipotética, naquele primeiro mês em que o reservatório foi abastecido, a Associação certamente desembolsou mais do que recebeu (pois o consumo ainda era inexistente ou muito baixo), mas não menos certo é que no decorrer do mês, com o reservatório suficientemente abastecido, os valores pagos pelos condôminos permitiriam fazer uma reserva financeira com a qual o condomínio se prepararia para futuro reabastecimento do reservatório, quando então pagaria novamente a fatura única do macromedidor sem que precisasse completar o valor ou, quando muito, dispendir pequena diferença por conta de vazamentos, desvios ou erros de leitura dos hidrômetros individuais.

Esta, aliás, é a redação do item 7 da Cláusula Segunda (fl. 117), ao dispor que *"a cobrança do consumo de água das ligações das unidades administrativas e áreas de uso comum do Loteamento Fechado através da emissão de uma única conta considerando a diferença da leitura do macro-medidor, instalado na entrada do*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

reservatório, com a somatória dos hidrômetros dos lotes" (grifei).

Esta diferença, repise-se, não significa "zerar" o valor quando ele resultar negativo (soma dos micromedidores maior que o macromedidor), como o DAAE vem fazendo, mas sim considerar este valor negativo como crédito para o mês subsequente.

Por tal motivo, o perito apontou, e com razão, a incorreção dos campos "zerados" nos meses de abril, julho e outubro de 2017 (resumo dos dados do anexo 1 do ano de 2017, fl. 384), porquanto ali deveriam ser apontadas as diferenças realmente constatadas, seja ela para mais ou para menos.

Em resumo, o perito constatou a existência de crédito, no período de janeiro a dezembro de 2017, de 493m³ em favor da Associação (359+134).

A situação verificada atualmente é: se o valor pago pelos condôminos é insuficiente (repita-se: o consumo dos moradores é menor que o registrado no macromedidor), a Associação paga a diferença, mas se o valor pago pelos condôminos é maior, esta diferença simplesmente é desprezada, mediante lançamento do valor "zero" no campo respectivo.

Esta, portanto, a incorreção que merece o provimento da ação.

Rejeita-se o pedido para que seja declarada nula a cobrança realizada pelo macromedidor, que tem previsão legal para ser realizada, bastando, entretanto, a correção da sistemática de cálculo atualmente adotada pelo DAAE.

Improcede também o pedido para instalação de hidrômetros, porquanto o perito não detectou setores consumidores no empreendimento que estivessem desprovidos deste equipamento, além do que esta obrigação é indiscutivelmente do DAAE (item 6, fl. 117) e não consta que o mesmo tenha recusado qualquer solicitação da Associação para instalação de hidrômetros.

Recomendável, por outro lado, a providência apontada pelo expert, consistente na instalação de um medidor de vazão na rede de distribuição **logo após a saída do reservatório**, visando minimizar as distorções constatadas e também para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1º VARA DA FAZENDA PÚBLICA
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

detectar possíveis vazamentos na rede de distribuição ou ligações clandestinas (fl. 337, item 7).

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação, para condenar o Departamento Autônomo de Água e Esgoto de Araraquara – DAAE, na obrigação de fazer consistente em corrigir sua sistemática de cálculo do consumo de água do Condomínio Village Damha Araraquara II, matrícula 975788, de modo que sejam lançados, em favor do condomínio, créditos em metros cúbicos nos meses em que a somatória da leitura dos medidores individuais do empreendimento exceder a leitura do macromedidor instalado na entrada do loteamento, créditos este que serão considerados para o cálculo do consumo no mês subsequente.

Condeno o Departamento Autônomo de Água e Esgoto de Araraquara – DAAE ao pagamento, em favor da Associação autora, de eventuais valores que vierem a ser apurados em cumprimento de sentença por conta dos créditos omitidos na atual sistemática de cobrança, respeitada a prescrição quinquenal, corrigidos na forma do artigo 1º-F da Lei nº 9.494/97, com a redação da Lei nº 11.960/09, nos termos do Recurso Especial nº 870.947.

Ante a parcial procedência, repartem-se as custas e despesas processuais, arcando cada qual com os honorários dos seus patronos.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 30 de agosto de 2018.

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