



ASSESSORIA | CONSULTORIA | NEGÓCIOS

RUA CEL. LUÍS AMERICANO, 248 - TATUAPÉ - SÃO PAULO - SP - CEP 03308-020 - TELEFONES: (11) 2092-8254 - 2094-5869 - 2227-1397

www.rodrigueserodrigues.com.br - sac@rodrigueserodrigues.com.br

mais de 20 anos de tradição e qualidade

## COMO FUNCIONA O CORTE DE ÁGUA?

### 1) Considerações Iniciais

Não é desejo de nenhum Condomínio ou de seus administradores que seja feito o corte de água no imóvel de ninguém. Contudo, quando o interesse da Coletividade colide com o interesse Individual, entende-se que deve prevalecer o interesse coletivo sobre o interesse individual. A inadimplência de um condômino pode sujeitar todo o condomínio a ficar sem água, pois se não arrecadado o valor para pagamento da conta central, todos poderão sofrer o corte.

Em um Condomínio com água individualizada, o relógio medidor central é único e gera mensalmente uma só conta de água, que é emitida pela Companhia de Águas (ex.: Sabesp). Por outro lado, há relógios medidores individuais, para cada unidade autônoma (apartamento ou casa), que permitem a cobrança da água de maneira individualizada.

Portanto, uma vez que o condômino-morador não paga seu boleto mensal, está sujeito a sofrer a suspensão no fornecimento de água, conforme regras aprovadas em assembleia geral do Condomínio.

### 2) Qual o Fundamento Legal para o Corte de Água?

**Base Constitucional:** Art. 5º, II da Constituição Federal de 1988. Não há qualquer norma legal obrigando o Condomínio a redistribuir a água gratuitamente entre seus condôminos-moradores;

**Base Legal:** Art. 1.334, IV e Art. 1.348, IV, ambos do Código Civil Brasileiro; Art. 6º§ 3º, II da Lei Federal 8.987/95;

**Base Doutrinária:** Conforme Artigo Jurídico publicado pela Revista Consultor Jurídico, "**Se Assembleia Aprovar, Condomínio Pode Cortar Água de Morador Inadimplente**", <http://www.conjur.com.br/2015-out-17/rodrigo-rodrigues-condominio-cortar-agua-inadimplente>

**Base Jurisprudencial:** São **inúmeras** as decisões judiciais que julgaram CORRETO e LÍCITO o corte de água efetivado por Condomínio, dentre as quais destacamos: COLÉGIO RECURSAIS DE SP - **1ª Turma Recursal Cível e Criminal do Colégio Recursal de São Paulo, Agravo de Instrumento 0000149-55.2011.8.26.9008, em 27/10/2011 e Recurso Inominado 0030580-41.2013.8.26.0007, em 29/08/2014;** **2ª Turma Recursal Cível e Criminal do Colégio Recursal da Penha de França, Recurso Inominado 0000872-09.2014.8.26.0007, em 10/10/2014;** **3ª Turma Cível e Criminal do Colégio Recursal da Penha de França, Agravo de Instrumento 0002107-94.2011.8.26.9002, em 30/11/2011;** **4ª Turma Recursal Cível e Criminal do Colégio Recursal de São Paulo, Recurso Inominado 0233178-23.2009.8.26.0007, em 31/08/2011;** **5ª Turma Recursal Cível e Criminal do Colégio Recursal de São Paulo, Recurso Inominado 0011064-97.2011.8.26.0009, em 26/05/2014;** TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SP - **6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos da Apelação n.º 990.10.281321-5, e em mesmo sentido temos: Ap. 990.09.232060-2 da 33ª Câmara de Direito Privado, Ap. 992.07.059646-7 da 35ª Câmara de Direito Privado, Ap. 994.08.058417-5 da 5ª Câmara de Direito Privado, Ap. 370.602-4/7-00 da 1ª Câmara de Direito Privado, Ap. 657.106-4/5-00 da 3ª Câmara de Direito Privado, Ap. 640.617-4/8-00 da 6ª Câmara de Direito Privado;** E, esta também vem sendo a decisão de OUTROS TRIBUNAIS: **TJDFT 2ª Turma, Apelação 2002.06.1.004893-8, Rel. Des. J. J. Costa Carvalho;** **TJDFT 3ª Turma, Apelação 2006.06.1.006984-0, Rel. Des. Mário-Zam Belmiro Rosa;** **TJPR 9ª Câmara Cível, Apelação 0448710-3, Rel. Des. Antônio Ivair Reinaldín.**

Portanto, seja sob a ótica Constitucional, Legal, Doutrinária e Jurisprudencial, o corte de água feito pelo Condomínio em apartamento/casa inadimplente, é CORRETO e LÍCITO, já que aprovado por assembleia.

### 3) Qual o Prazo para o Corte de Água?

Cada Condomínio fixa as regras do corte de água em assembleia que aprovou a medida. Uma vez atingido o prazo fixado pela assembleia, o corte é lícito.

### 4) Não Recebimento do Boleto

A obrigação de pagar as contribuições condominiais é mensal e fixa, e, portanto, de conhecimento de todos que são condôminos. Por isso, o eventual não recebimento do boleto não serve de justificativa para o não pagamento. Caso não tenha recebido o boleto em decorrência de eventual extravio, o condômino deve obter a segunda via, antes do vencimento.

### 5) Emissão de Segunda Via de Boleto

É importante entender que a simples emissão de segunda via de boleto, por si só, não impede o corte de água. O corte de água é medida de cobrança extrajudicial devida a partir do não pagamento do boleto no prazo fixado pela Assembleia Geral. Portanto, a eventual segunda via de boleto não tem força de suspender o corte.



ASSESSORIA | CONSULTORIA | NEGÓCIOS

RUA CEL. LUÍS AMERICANO, 248 - TATUAPÉ - SÃO PAULO - SP - CEP 03308-020 - TELEFONES: (11) 2092-8254 - 2094-5869 - 2227-1397  
www.rodrigueserodrigues.com.br - sac@rodrigueserodrigues.com.br

*mais de 20 anos de tradição e qualidade*

## 6) E a Religação da Água?

Uma vez efetivado o corte de água conforme prazo fixado por assembleia, a religação de água dependerá do pagamento do débito e/ou seu parcelamento (se possível no caso concreto), bem como do prévio pagamento da Taxa de Religação de Água fixada também por assembleia (geralmente, equivale a 10% do salário mínimo).

A religação ocorrerá em até 48 horas da identificação do pagamento. Para agilizar este prazo de compensação bancária e, portanto, de religação, sugere-se o envio do(s) comprovante(s) por fax ou e-mail.

Lembramos que a Taxa de Religação de Água é de pagamento obrigatório, pois foi fixada por assembleia. Neste sentido: “[...]do que se extrai dos autos, mormente da ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de janeiro de 2010, verte que houve deliberação em assembleia sobre a possibilidade de corte, em caso de inadimplemento. Mais, na assembleia ficou consignada a possibilidade de cobrança da taxa de religação. Importa destacar, outrossim, que o corte no fornecimento foi decorrente da inadimplência antecedente da autora, e implica na imposição de custo à fornecedora, custo esse que deve ser suportado por quem deu causa eficiente à ocorrência, vale dizer, à autora[...]” Processo 0007384-77.2015.8.26.0005, julgado em 11/09/2015, Juíza de Direito do Judiciário de SP, Dra. Fabiana Tsuchiya.

## 7) Multa Por Violação do Corte de Água

Caso seja violado o corte de água por qualquer meio, o apartamento/casa sofrerá aplicação de penalidade fixada por assembleia (geralmente, equivale a um salário mínimo), a ser lançada no boleto condominial do mês subsequente.

O Judiciário já declarou legítima a aplicação de multa de um salário mínimo por violação do corte de água. Neste sentido: *3ª Turma Recursal Cível e Criminal – Comarca de São Paulo, Recurso Inominado: 0007479-04.2015.8.26.0007, j. em 13/11/2015.*

## 8) O Condomínio ou alguém vai pagar Indenização?

Primeiramente destacamos que como o corte de água é conduta CORRETA e LICITA não há qualquer justificativa para pretensão indenizatória, que aqui abordamos apenas para fins explicativos.

Algumas pessoas que não estão corretamente informadas acerca da posição dos Tribunais sobre o tema “corte de água”, consideram que a medida é ilícita, e acham que o devedor deveria ser indenizado, mas isto é um grande equívoco.

Há muito tempo o corte de água efetivado por Condomínios é considerado LEGAL: lembramos que a **3ª Turma Cível e Criminal do Colégio Recursal da Penha de França**, no julgamento do **AI 0002107-94.2011.8.26.9002**, Comarca de São Paulo, em 30/11/2011, 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.

E mais, nos autos do processo 0009916-64.2010.8.26.0016, julgado em 10/02/2011, o Juiz de Direito do Judiciário de SP, Dr. Guilherme Silva e Souza, assim decidiu: “[...]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[...]”. Neste caso exemplificado, um morador buscava receber indenização do condomínio, mas seu pedido foi julgado IMPROCEDENTE.

E mais, o síndico (mero órgão executivo) e a administradora (mera mandatária, executora de função administrativa delegada) não são responsáveis por eventual pedido de indenização ou equivalente. Neste sentido: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO – Apelação com Revisão 639.872-00/1 - 8ª Câmara - Relator KIOITSI CHICUTA - j. 22.8.02.

## 9) Mas e o Código de Defesa do Consumidor?

A relação entre um condômino e o Condomínio não é regulada pelo Código de Defesa do Consumidor, mas sim pelo Código Civil Brasileiro e legislações correlatas. 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, todas afastando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor a esta relação jurídica.

**O único objetivo do Condomínio com o corte de água é arrecadar os valores mensais devidos pelos moradores para que possa fazer frente às despesas comuns e essenciais, reduzindo ao máximo a inadimplência que tanto prejudica a coletividade.**

*Elaborado/revisado em Janeiro/2016. Responsáveis Jurídicos: Drs. Cristina Rodrigues Uchôa, OAB/SP 192.063 e Rodrigo Rodrigues Nascimento, OAB/SP 267.278. Vedada a reprodução total ou parcial deste, sem autorização expressa dos responsáveis.*

*ישוע הוא אדוננו ומושיענו*