



Por anos, condomínios e concessionárias de saneamento travaram uma batalha nos tribunais sobre a forma correta de calcular a conta de água em edifícios com um único medidor (hidrômetro) para múltiplas unidades (apartamentos, salas, lojas). A ausência de medição individualizada gerava distorções que resultavam em contas excessivamente altas ou indevidamente baixas, causando insegurança jurídica e financeira para todos.

A decisão do STJ no julgamento do **Tema 414 (revisado)**, proferida em 20 de junho de 2024, põe um ponto final na questão. O Tribunal não apenas resolveu o caso específico, mas estabeleceu uma tese jurídica de cumprimento obrigatório para todos os processos semelhantes no Brasil, trazendo clareza e um novo padrão para a cobrança.

Neste artigo, você verá:



- [As Metodologias de Cálculo: O Coração da Disputa](#)
- [A Decisão Final do STJ: A Nova Tese Vinculante \(Tema 414 Revisado\)](#)
- [Modulação dos Efeitos: O Que Acontece com o Passado e o Futuro?](#)
- [Dados Oficiais](#)

## As Metodologias de Cálculo: O Coração da Disputa

Para entender a decisão, é crucial conhecer os três métodos de cálculo que estavam em disputa. A diferença entre eles impacta diretamente o bolso dos condôminos.

### Tabela Comparativa das Metodologias de Cálculo de Tarifa

Característica	<b>Método 1: Consumo Real Global</b>	<b>Método 2: Consumo Real Fracionado (Modelo Híbrido)</b>	<b>Método 3: Consumo Individual Presumido ou Franqueado</b>
----------------	--------------------------------------	---	---



<b>Como Funciona?</b>	O condomínio inteiro é tratado como <b>um único consumidor</b> . O consumo total medido no hidrômetro é enquadrado nas faixas de tarifa progressiva.	O consumo total do condomínio é <b>dividido pelo número de unidades</b> . O resultado (consumo médio) é usado para determinar a faixa de tarifa, que é então multiplicada pelo consumo total.	Cada unidade (apartamento/loja) é tratada como <b>um consumidor individual</b> . Cada uma tem direito a uma <b>franquia de consumo</b> (tarifa mínima). O consumo que excede a soma de todas as franquias é cobrado separadamente.
<b>Principal Efeito</b>	Gera contas <b>extremamente altas</b> , pois o alto volume de consumo rapidamente atinge as faixas mais caras da tarifa progressiva.	Gera contas <b>muito baixas</b> , pois a divisão artificial do consumo mantém quase todas as unidades na faixa de tarifa mais barata, ignorando o custo da disponibilidade do serviço (tarifa mínima).	Resulta em um valor <b>intermediário e mais justo</b> . Reconhece o custo fixo do serviço para cada unidade (franquia) e cobra o consumo excedente de forma progressiva sobre o total.
<b>A Quem Beneficia?</b>	Concessionária de Saneamento.	Condomínio.	Equilibra a relação, garantindo a remuneração justa pelo serviço e a sustentabilidade do sistema, sem onerar excessivamente o consumidor.
<b>Avaliação do STJ</b>	<b>ILEGAL</b> . Considerado <b>abusivo</b> , pois cria uma ficção jurídica que trata múltiplos consumidores como um só, gerando enriquecimento sem causa para a concessionária e desvantagem excessiva para os condôminos.	<b>ILEGAL</b> . Considerado um “hibridismo de regras” sem amparo legal. Cria um subsídio indevido para os condomínios, tratando-os de forma anti-isonômica em relação a outros consumidores e comprometendo a sustentabilidade financeira do serviço.	<b>LEGAL</b> . Considerado o método mais adequado, pois se alinha às diretrizes da Lei 11.445/2007. Garante isonomia, pois trata cada unidade de forma semelhante a uma residência com medidor individual no que tange à tarifa mínima.



## **A Decisão Final do STJ: A Nova Tese Vinculante (Tema 414 Revisado)**

O STJ, ao reavaliar o Tema 414, estabeleceu um novo paradigma, consolidado em três teses de aplicação obrigatória:

- 1. É LÍCITA a cobrança composta por uma PARCELA FIXA (“tarifa mínima”) por unidade consumidora, mais uma PARCELA VARIÁVEL sobre o consumo que exceder a soma das franquias de todas as unidades.**
  - **Tradução:** A concessionária pode (e deve) cobrar o valor da tarifa mínima de CADA apartamento ou sala. Se o consumo total do prédio ultrapassar a soma de todas essas “mínimas”, o excedente será cobrado na faixa de tarifa correspondente.
- 2. É ILEGAL a adoção da metodologia de cálculo pelo CONSUMO REAL GLOBAL, que considera o condomínio como uma única unidade de consumo.**
  - **Tradução:** Está proibido tratar o prédio todo como um único “superconsumidor”. Essa prática foi considerada abusiva.
- 3. É ILEGAL a adoção da metodologia de cálculo que, a partir de um hibridismo de regras e conceitos (MODELO HÍBRIDO), isenta cada unidade de consumo do pagamento da tarifa mínima.**
  - **Tradução:** Também está proibido o método que divide o consumo total para obter uma média e escapar da cobrança da tarifa mínima por unidade.

## **Modulação dos Efeitos: O Que Acontece com o Passado e o Futuro?**

Entendendo que a mudança de jurisprudência poderia criar situações injustas, o STJ definiu regras de transição. A situação do seu condomínio dependerá de como a cobrança vinha sendo feita.

### **Tabela Prática da Modulação de Efeitos**

<b>Cenário do Condomínio</b>	<b>Como a conta era calculada ANTES da decisão?</b>	<b>O que acontece AGORA?</b>	<b>A concessionária pode cobrar VALORES RETROATIVOS?</b>
------------------------------	---	------------------------------	--



<b>Cenário A</b>	Pelo método do <b>Consumo Real Global</b> (valores muito altos).	A concessionária <b>deve alterar</b> imediatamente o método de cobrança para o novo modelo legal (tarifa mínima por unidade + variável).	<b>SIM.</b> O condomínio tem direito a ser ressarcido pelos valores pagos a mais, respeitado o prazo prescricional. A restituição pode ser por compensação em contas futuras.	<b>NÃO.</b>
<b>Cenário B</b>	Pelo <b>Modelo Híbrido</b> , geralmente por força de uma decisão judicial anterior.	A concessionária <b>pode alterar</b> a cobrança para o novo modelo legal, o que provavelmente <b>resultará em aumento</b> no valor da conta.	<b>NÃO.</b> Os valores pagos a menor no passado não precisam ser devolvidos pelo condomínio.	<b>NÃO.</b> A concessionária está <b>proibida</b> de cobrar a diferença retroativa, protegendo a confiança que o condomínio tinha na decisão judicial anterior.
<b>Cenário C</b>	Pelo método do <b>Consumo Individual Presumido</b> (tarifa mínima por unidade).	<b>Nenhuma alteração.</b> O método de cobrança já estava correto e foi validado pela decisão do STJ.	<b>NÃO.</b> <u>Ações</u> judiciais que buscavam anular este método de cobrança serão julgadas improcedentes.	<b>NÃO.</b>

## Dados Oficiais

### TESE FIRMADA

1. Nos condomínios formados por múltiplas unidades de consumo (economias) e um único hidrômetro é lícita a adoção de metodologia de cálculo da tarifa devida pela prestação dos serviços de saneamento por meio da exigência de uma parcela fixa (“tarifa mínima”), concebida sob a forma de franquia de consumo devida por cada uma das unidades



consumidoras (economias); bem como por meio de uma segunda parcela, variável e eventual, exigida apenas se o consumo real aferido pelo medidor único do condomínio exceder a franquia de consumo de todas as unidades conjuntamente consideradas.

2. Nos condomínios formados por múltiplas unidades de consumo (economias) e um único hidrômetro é ilegal a adoção de metodologia de cálculo da tarifa devida pela prestação dos serviços de saneamento que, utilizando-se apenas do consumo real global, considere o condomínio como uma única unidade de consumo (uma única economia).

3. Nos condomínios formados por múltiplas unidades de consumo (economias) e um único hidrômetro é ilegal a adoção de metodologia de cálculo da tarifa devida pela prestação dos serviços de saneamento que, a partir de um hibridismo de regras e conceitos, dispense cada unidade de consumo do condomínio da tarifa mínima exigida a título de franquia de consumo.

#### ANOTAÇÕES NUGEPNAC

RRC de Origem (art. 1.030, IV e art. 1.036, §1º, do CPC/15).

Em sessão eletrônica iniciada em 10/11/2021 e finalizada em 16/11/2021, a Primeira Seção, por unanimidade, afetou os REsp's 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ para revisão da tese firmada no Tema Repetitivo 414/STJ.

Designação de **audiência pública**, com fundamento no art. 1.038, II, do CPC, no art. 20 da [LINDB](#), e no art. 185, I, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça (RISTJ), que será realizada no dia **5/10/2023**, nos termos do despacho publicado no DJe de 28/8/2023.

**Vide Controvérsia 307/STJ.**

IRDR 0045842-03.2020.8.19.0000/RJ (TJRJ)

#### **Modulação de efeitos:**

O Ministro Relator Paulo Sérgio Domingues lavrou o acórdão consignando o seguinte:

(...) “8. Evolução substancial da jurisprudência que bem se amolda à previsão do art. 927, § 3º, do CPC, de modo a autorizar a parcial modulação de efeitos do julgamento, a fim de que às prestadoras dos serviços de saneamento básico seja declarado lícito modificar o método de cálculo da tarifa de água e esgoto nos casos em que, por conta de [ação](#) revisional de tarifa ajuizada por condomínio, esteja sendo adotado o “modelo híbrido”. Entretanto, fica vedado, para fins de modulação e em nome da segurança jurídica e do interesse social, que



sejam cobrados dos condomínios quaisquer valores pretéritos por eventuais pagamentos a menor decorrentes da adoção do chamado ?modelo híbrido?.

9. Nos casos em que a prestadora dos serviços de saneamento básico tenha calculado a tarifa devida pelos condomínios dotados de medidor único tomando-os como um único usuário dos serviços (uma economia apenas), mantém-se o dever de modificar o método de cálculo da tarifa, sem embargo, entretanto, do direito do condomínio de ser ressarcido pelos valores pagos a maior e autorizando-se que a restituição do indébito seja feita pelas prestadoras por meio de compensação entre o montante restituível com parcelas vincendas da própria tarifa de saneamento devida pelo condomínio, até integral extinção da obrigação, respeitado o prazo prescricional. Na restituição do indébito, modulam-se os efeitos do julgamento de modo a afastar a dobra do art. 42, parágrafo único, do CDC, à compreensão de que a dinâmica da evolução jurisprudencial relativa ao tema conferiu certa escusabilidade à conduta da prestadora dos serviços.” (...)

## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Há determinação de suspensão dos recursos especiais ou agravos em recursos especiais em segunda instância e/ou no STJ cujos objetos coincidam com o da matéria afetada (Acórdão publicado no DJe de 29/11/2021).

## ENTENDIMENTO ANTERIOR

Tese firmada pela Primeira Seção no julgamento do REsp 1.166.561/RJ, acórdão publicado no DJe de 5/10/2010, que se propõe a revisar: Não é lícita a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de economias existentes no imóvel, quando houver único hidrômetro no local. A cobrança pelo fornecimento de água aos condomínios em que o consumo total de água é medido por único hidrômetro deve se dar pelo consumo real aferido.