



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.383.018 - SP (2011/0005880-8)

RELATOR : **MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METROPOLITAN PARK PLAZA
ADVOGADO : LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP
ADVOGADOS : CELSO ALVES HERNANDES E OUTRO(S)
GISLAINE MARIA BERARDO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. ADMINISTRATIVO. FORNECIMENTO DE ÁGUA E TRATAMENTO DE ESGOTO. TARIFAS. CONDOMÍNIO. CLASSIFICAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. INTERPRETAÇÃO DE DIREITO LOCAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. VERBETES N. 7/STJ E 280/STF. AGRADO REGIMENTAL IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agrado regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, sem destaque e em bloco. Os Srs. Ministros Castro Meira, Humberto Martins, Herman Benjamin (Presidente) e Mauro Campbell Marques votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 06 de março de 2012(data do julgamento).

MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.383.018 - SP (2011/0005880-8) (f)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA:

Condomínio Edifício Metropolitan Park Plaza agrava de decisão por mim proferida nos seguintes termos:

"Tendo em vista as razões lançadas as fls. 1401-1410, reconsidero a decisão de fl. 1397 para conhecer do agravo de instrumento, passando à análise.

O agravante insurge-se contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas 'a' e 'c', da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

'PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - SANEAMENTO BÁSICO - FORNECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO - TARIFICAÇÃO DIFERENCIADA - CONDOMÍNIO DE 'FLATS' OU 'APART HOTEL' - NATUREZA MISTA DO EDIFÍCIO - PRETENSÃO DE ENQUADRAMENTO NA CATEGORIA RESIDENCIAL IMPOSSIBILIDADE - IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO - SENTENÇA MANTIDA

O condomínio de 'flats' ou 'apart hotel' tem natureza mista, porque não se enquadra integralmente como imóvel de natureza residencial e nem comercial, porquanto possui unidades autônomas utilizadas para ambas as destinações. Classifica-se, portanto, para os fins de tarifação dos serviços cobrados de água e coleta de esgoto prestados pela recorrida, como consumidor misto, a teor do artigo 3, inciso V, parágrafo 2, do Decreto Estadual n. 41.446/96 e, por isso, não há como se atender à pretensão formulada no pedido inicial, repetida no apelo, para enquadramento do imóvel como residencial.

RECURSO DESPROVIDO' (fl. 1056).

Alega violação dos arts. 535, I e II, do CPC, 1.333 e 1.334 do CC, bem como dissídio pretoriano.

Não prospera o inconformismo.

A alegada ofensa ao art. 535 da lei processual civil não subsiste. Os embargos declaratórios foram rejeitados pela inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, tendo o Tribunal *a quo* fundamentadamente dirimido a questão posta. Observe-se que motivação contrária aos interesses da parte não se traduz em afronta à norma indicada.

No que tange à classificação do condomínio como imóvel de uso residencial ou comercial, para fins de tarifação do fornecimento de água e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

esgoto, observo que, na hipótese dos autos, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, tarefa, como cediço, inexequível na via eleita, a teor do enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

Ademais, ainda que possível superar o óbice acima mencionado, verifica-se que o Tribunal *a quo*, ao decidir pela classificação do ora agravante como de uso misto, amparou-se na interpretação da legislação estadual paulista, notadamente o Decreto Estadual n. 21.123/83, revogado pelo Decreto Estadual n. 41.446/1996.

Dessarte, no caso em exame, o acolhimento da pretensão recursal demandaria necessariamente a interpretação de lei local, o que é defeso na via eleita, em razão da aplicação, por analogia, do enunciado n. 280 da Súmula do STF, segundo o qual: 'Por ofensa a direito local, não cabe recurso extraordinário'.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

'ADMINISTRATIVO. TARIFAS. SABESP. FORNECIMENTO DE ÁGUA. CONDOMÍNIO COMERCIAL EM EDIFÍCIO. APLICAÇÃO DO DECRETO ESTADUAL N. 41.446/96 QUE REVOGOU O DECRETO N. 21.123/83. DIREITO LOCAL. SÚMULA 280/STF.

1. Embora a recorrente alegue violação da legislação federal, qual seja: dos arts. 2º e 4º da Lei Federal n. 6.528/78, bem como do art. 877 do Código Civil, a Corte de origem apreciou a controvérsia e a dirimiu com foco no direito local, o Decreto Estadual n. 21.123/83, revogado pelo Decreto Estadual n. 41.446/96.

2. Não é possível conhecer recurso especial com fulcro em direito local, por analogia a Súmula 280/STF, cuja disposição é clara: 'Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário'. Precedentes específicos: REsp 1.177.107/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 21.5.2010; AgRg no Ag 1.212.144/SP, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, Primeira Turma, DJe 3.12.2009; AgRg no REsp 1.141.906/SP, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, Primeira Turma, DJe 3.12.2009 e REsp 723.799/SP, Rel. Min. Jose Delgado, Primeira Turma, DJ 13.6.2005, p. 204.

Agravo regimental improvido' (AgRg no REsp 1.137.608/SP, relatado pelo eminente Ministro Humberto Martins, DJe de 27.10.2010).

Inadmissível o apelo também pela alínea 'c', em razão da incidência do verbete n. 280 da Súmula do Pretório Excelso.

Ante o exposto, reconsidero a decisão agravada para conhecer do agravo de instrumento e negar-lhe provimento" (fls. 1.414-1.416).

Reitera o agravante a alegação de existência de contradição no acórdão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrido, por ter classificado o edifício como de uso misto. Sustenta, em síntese, que não há necessidade de reexame das provas porque é incontroverso que a natureza jurídica do condomínio é residencial com serviços, conforme consta da convenção.

Assim, entende ser "abusiva e ilegal [a] cobrança de TARIFA COMERCIAL", porquanto "deixa de observar que se cuida de Condomínio RESIDENCIAL, IMPLICANDO EM PREJUÍZO IRREPARÁVEL AOS MORADORES já que apenas diminui o já precário padrão de vida, pois é a subsistência destes que está em jogo, FATO NÃO APRECIADO" (fl. 1.430).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.383.018 - SP (2011/0005880-8) (f)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. ADMINISTRATIVO. FORNECIMENTO DE ÁGUA E TRATAMENTO DE ESGOTO. TARIFAS. CONDOMÍNIO. CLASSIFICAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. INTERPRETAÇÃO DE DIREITO LOCAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. VERBETES N. 7/STJ E 280/STF. AGRADO REGIMENTAL IMPROVIDO.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA (Relator):

As alegações do agravante foram devidamente apreciadas e rechaçadas, não tendo o agravo trazido nenhum novo argumento que justificasse a inversão do *decisum*.

Reitero, quanto ao art. 535 do CPC, a ausência da ofensa alegada. É que os embargos declaratórios foram rejeitados pela inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, tendo o Tribunal *a quo* fundamentadamente dirimido todas as questões deduzidas, embora de forma diversa da pretendida.

Ademais, importa ressaltar que é inafastável a incidência dos enunciados n. 7 da Súmula desta Corte e n. 280 da Súmula do STF. O Tribunal *a quo* manteve a sentença que julgara improcedente o pedido de enquadramento do imóvel como de uso residencial, sob os seguintes fundamentos:

"Na convenção do condomínio autor, juntada a fls. 24/60, copiada dos autos da medida cautelar em apenso, se pode verificar que o recorrente não tem finalidade exclusivamente residencial, tanto que faz menção aos serviços básicos e essenciais prestados pelo próprio condomínio, sendo autorizado o sistema de locação em grupo (fls. 33 dos autos principais - '*Condições essenciais*' - a) os apartamentos têm destinação residencial, mantendo o EDIFÍCIO esquema de oferta de serviços de apoio aos usuários; b) - o condomínio reconhece a existência do '*Pool de Locação, como adiante definido*').

É certo, nesse passo, que este tipo de empreendimento busca oferecer conforto aos seus locatários e moradores, o que pode equipará-lo, de certa maneira, às atividades empresariais desenvolvidas pelos hotéis, o que não lhe permite atribuir por completo o seu caráter comercial, mas a despeito dessa característica, também é verdadeiro que os investidores que são proprietários e locadores daquelas referidas unidades autônomas, também não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

podem ser equiparados a aqueles que realmente desenvolvem a atividade de hotelaria.

Assim, o autor, ora apelante, não se enquadra, como pretende, na categoria residencial, e melhor se ajustaria no conceito de prédio de atividade mista, consoante prevê o artigo 3º, inciso V, parágrafo 2º, do Decreto Estadual 41.446/96" (fl. 1.059).

Assim, desconstituir a premissa de que restou comprovado que o ora agravante não é condomínio classificado como residencial demandaria necessariamente o reexame de matéria de fato e a interpretação de lei local, o que tem empecilho nos referidos verbetes.

Registro que não se trata de valorar as provas, mas de reexaminá-las no seu poder de convicção, o que não dá ensejo ao recurso especial.

Diante disso, nego provimento ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2011/0005880-8

AgRg no AgRg no
Ag 1.383.018 / SP

Número Origem: 99205094833350004

PAUTA: 06/03/2012

JULGADO: 06/03/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **CESAR ASFOR ROCHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MÔNICA CAMPOS DE RÉ**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METROPOLITAN PARK PLAZA
ADVOGADO : LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO -
SABESP
ADVOGADOS : GISLAINE MARIA BERARDO
CELSO ALVES HERNANDES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO DO CONSUMIDOR - Contratos de Consumo - Fornecimento de Água

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METROPOLITAN PARK PLAZA
ADVOGADO : LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO -
SABESP
ADVOGADOS : GISLAINE MARIA BERARDO
CELSO ALVES HERNANDES E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator, sem destaque e em bloco."

Os Srs. Ministros Castro Meira, Humberto Martins, Herman Benjamin (Presidente) e Mauro Campbell Marques votaram com o Sr. Ministro Relator.