



Apelante: *COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTO CEDAE*

Apelada: *SILNEI CORREA DE SÁ*

Relator: *Desembargador Alexandre Eduardo Scisinio*

ACÓRDÃO

EMENTA: DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COBRANÇA DE TARIFA DE ÁGUA COM BASE NA MULTIPLICAÇÃO DO CONSUMO MÍNIMO PELO NÚMERO DE ECONOMIAS. AUSÊNCIA DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO FORMAL. INAPLICABILIDADE DO TEMA 414 DO STJ. JUÍZO DE RETRATAÇÃO NÃO EXERCIDO. ACÓRDÃO MANTIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais e morais ajuizada por usuária de serviços de abastecimento de água e esgoto, em face de concessionária, alegando cobrança excessiva de tarifa de água com base na multiplicação do consumo mínimo pelo número de economias, apesar da existência de um único hidrômetro.

2. Sentença de parcial procedência dos pedidos que foi mantida por esta Câmara. Recurso de apelação interposto pela concessionária que fora desprovido. Recurso especial da concessionária, com sobrestamento determinado e posterior reencaminhamento dos autos para reexame em juízo de retratação à luz do Tema 414 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se é lícita a cobrança de tarifa de água com base na multiplicação do consumo mínimo pelo número de economias em imóvel sem condomínio edilício formal; e (ii) saber se o Tema 414 do STJ é aplicável ao caso concreto.



III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O Tema 414 do STJ foi fixado para controvérsias envolvendo condomínios edilícios formalmente instituídos, com unidades autônomas individualizadas e substrato jurídico reconhecido.

5. No caso concreto, não há condomínio edilício formal, nem individualização jurídica comprovada das unidades imobiliárias, sendo o número de economias utilizado pela concessionária desprovido de substrato registral ou dominial.

6. Os precedentes vinculantes devem ser observados nos limites das premissas fáticas que lhes deram origem, sendo legítimo o afastamento de sua incidência quando evidenciada situação diversa.

7. A aplicação automática do Tema 414 do STJ ao caso concreto implicaria indevida ampliação do alcance do precedente, equiparando impropriamente condomínio edilício formal e ocupação desprovida de estrutura dominial equivalente.

8. Reconhecida a distinção fático-jurídica, não se verifica aderência estrita entre o entendimento firmado pelo STJ e a situação dos autos, sendo inaplicável o Tema 414 ao caso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Juízo de retratação não exercido. Acórdão mantido. Inaplicabilidade do Tema 414 do STJ ao caso concreto.

Tese de julgamento: "1. O Tema 414 do STJ não se aplica a imóveis desprovidos de condomínio edilício formal, com ausência de individualização jurídica das unidades imobiliárias. 2. Os precedentes vinculantes devem ser observados nos limites das premissas fáticas que lhes deram origem, sendo legítimo o afastamento de sua incidência em situações diversas."

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.030, II; CC, art. 1.331; Lei nº 11.445/2007; Decreto nº 7.217/2010.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1937887/RJ, Rel. Min. Paulo Sérgio Domingues, Primeira Seção, j. 20.06.2024, DJe 25.06.2024 (Tema 414).

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o





presente recurso, nos termos da certidão de julgamento lavrada pela Secretaria deste Órgão Julgador.

RELATÓRIO

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório do Juízo Sentenciante, assim redigido:

“SILNEI CORREA DE SÁ ajuizou Ação pelo Rito Comum em face da CEDAE - COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS alegando que reside no imóvel descrito na inicial que possui apenas 01 hidrômetro, e que seu consumo sempre foi moderado, girando em torno de R\$ 74,99, entretanto, a partir da conta com vencimento em abril de 2017, a ré passou a cobrar valores exorbitantes de R\$ 153,25, superior a 100% de sua média de consumo; aduz que reclamou com a ré mas nada foi feito, obrigando o autor a efetuar o pagamento de uma conta superior ao dobro do que pagava; alega que o problema persistiu nos meses seguintes, de maio a set/2017, com cobranças de R\$ 180,60, R\$ 164,19, R\$ 158,71, R\$ 166,02 e R\$ 153,87, até que no dia 05/06/2017 ré suspendeu o serviço e o restabeleceu dois dias depois, em 07/06/2017; afirma que ao comparecer no estabelecimento da ré, lhe foi informado que na vistoria realizada em janeiro de 2017 foi constatado que a matrícula do autor é composta de duas economias domiciliares, por isso, a partir da medição de março, com vencimento em abril de 2017, passou a ser cobrada a tarifa mínima correspondente; contudo, afirma o autor que não possui duas economias domiciliares, e sim apenas uma; alega que nas próprias faturas de consumo constam apenas um hidrômetro, e não dois como alega a ré, e cada casa no terreno onde mora possui seu próprio hidrômetro, separadamente; assim, pugna pela concessão de tutela provisória de urgência para que a ré volte a cobrar o valor correspondente a apenas um hidrômetro, e ao final, requer a revisão das contas com vencimento em abril a agosto de 2017 e as subsequentes para que sejam adequadas ao valor correspondente a apenas um hidrômetro (01 economia), declarando-se a inexistência do débito que exceda a média de consumo do autor relativo a cobrança de apenas 01 hidrômetro, condenando-se a ré na restituição em dobro dos valores pagos indevidamente, bem como ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$ 10.000,00 (fls. 02/15). Inicial instruída com documentos de fls. 16/43. Decisão de conteúdo positivo às fls. 46/47 deferindo a G.J e concedendo a tutela provisória de urgência. Citação positiva, fls. 52. Contestação às fls. 70/96 aduzindo que não há qualquer irregularidade nas cobranças emitidas ao autor, eis que todas foram faturadas com base no





consumo mínimo (tarifa mínima) multiplicado pelo número de economias; alega a ré que a cobrança da tarifa mínima é o custo da disponibilização potencial dos serviços prestados, e sua multiplicação pelo número de economias é consequência da concentração de economias em um único hidrômetro, o que eleva o custo da disponibilização considerando que o potencial de uso é maior; afirma que o número de economias não é necessariamente idêntico ao número de casas ou hidrômetros existentes no local, como crê o autor; o número de economias não é o número de unidades, mas o resultado de um complexo cálculo que considera a metragem do imóvel, o número de sanitários, o uso e a eventual individualização dos imóveis; alega que o número de unidades só será idêntico ao número de economias em um condomínio residencial, o que não é o caso dos autos; alega que se for afastada a cobrança pela tarifa mínima multiplicada pelo número de economias, será aplicada a tarifa progressiva que deixará as contas mais caras ao autor; por fim alega que se aplica ao caso o Decreto 553/76, à luz dos princípios da legalidade e especialidade, requerendo a improcedência dos pedidos. Defesa acompanhada dos documentos de fls. 97/123. Intimados a especificar provas, fls. 126, a ré informou não ter mais provas a produzir, fls. 138, e a autora protestou pela produção de prova pericial, fls. 140. Decisão saneadora às fls. 170 deferindo a produção de prova pericial. Decisão de fls. 375 decretando a perda da prova pericial em razão da autora não ter providenciado meios para realização da prova técnica. Encerrada a instrução, os autos foram remetidos para sentença. É O RELATÓRIO. ”

A sentença resolveu o mérito da controvérsia nos termos seguintes:

“ Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE em parte a pretensão deduzida na inicial, na forma dos arts. 487, I e 490 do CPC, para:
- Confirmar e tornar definitiva a tutela provisória concedida; - Condenar a se abster de efetuar cobranças de consumo de água do autor por estimativa, com base na tarifa mínima multiplicado pelo número de economias, e que passe a cobrar pelo efetivo consumo registrado no hidrômetro, sob pena de multa de R\$ 500,00 por cobrança diversa ou indevida (em desacordo com esta decisão); - Desconstituir e declarar a inexigibilidade das faturas com vencimento a partir de abril de 2017, elaboradas com base na tarifa mínima multiplicada pelo número de economias, devendo a ré promover a revisão para apurar o valor devido pelo efetivo consumo registrado no hidrômetro; - Condenar a ré na repetição em dobro de todo o indébito relativo aos pagamentos indevidos de consumo de água, maior que o efetivamente devido, nas faturas vencidas de abril a agosto de





Apelação nº 0216064-06.2017.8.19.0001

2017, bem como nas que se venceram no curso desta demanda e forma pagas pelo autor, assim como as vincendas, até cumprimento da obrigação de fazer acima imposta, tudo devidamente atualizado com correção monetária pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça (Súmula 562 do STF) e acrescidos de juros legais de 1% ao mês (art. 406 CC/02 c/c 161, § 1º do CTN) a partir da data de cada pagamento indevido (nos termos da Súmula nº 331 do TJRJ), respeitada a prescrição decenal, a ser apurado em liquidação de sentença. - Condenar a ré ao pagamento de R\$ 7.000,00 a título de danos morais, em favor do autor, corrigido monetariamente pelos índices da Corregedoria Geral de Justiça, a partir desta sentença, à luz das súmulas 362 do STJ e 97 do TJERJ, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês (art. 406 CC/02 c/c 161, § 1º do CTN), a partir da citação, na forma do art. 405 do C.C. e em razão da interpretação a contrário senso da súmula 54 do STJ, por se tratar de relação contratual. Considerando que o autor decaiu da menor parte dos pedidos, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários de sucumbência que fixo em 15% sobre o valor total da condenação (do benefício econômico auferido pela autora), com esteio no §2º do art. 85 e parágrafo único do art. 86, ambos do CPC. Transitada em julgada, dê-se baixa e archive-se. P.I.”

A parte ré interpôs recurso de apelação (id. 000415) em que, em suma, arguiu que teria faturado regularmente o consumo da parte autora, daí decorrendo também que teria ocorrido cobrança considerada elevada, mas que tal ônus não pode ser transmitido à concessionária de serviços públicos, seja porque pode haver consumo excessivo, seja pela existência de possíveis vazamentos internos. Desta forma, entende que a desconstituição dos débitos lançados equivaleria à prestação de serviço gracioso. Se opôs ainda à condenação por danos morais, bem como à devolução dobrada dos valores que teriam sido pagos pela unidade consumidora.

Contrarrazões da parte autora, nos termos do art. 000475.

O acórdão proferido nestes autos negou provimento ao recurso interposto, como segue:

“Ação obrigação de fazer c/c indenizatória por danos morais. Fornecimento de água. Hidrômetro instalado. Alegação de cobranças indevidas com base em duas economias. Sentença de procedência dos pedidos. Inconformismo da Concessionária Ré. Entendimento desta Relatora pela manutenção da sentença vergastada. Existência de relação jurídica de consumo na





hipótese. Artigos 2.º, 3.º e seu § 2.º, da Lei n.º 8.078/90 (CDC). Dever de os serviços públicos uti singuli serem pautados pela adequação, eficiência e continuidade, quando forem essenciais, tal como ocorre com o fornecimento de água encanada. Artigos 4.º, X, e 22 do CDC. A demanda versa sobre cobrança do consumo de água considerada excessiva pelo Autor/Apelado, levando-se em conta o número de economias, sob a alegação de ser incompatível com o seu consumo e na existência de dano moral. Assim, se o imóvel é composto por várias unidades residenciais e o consumo destas for aferido através de um único hidrômetro, a tarifa remuneratória deverá ser calculada com base no que efetivamente estiver registrado no hidrômetro, e não em relação a cada unidade imobiliária.

Com efeito, a modalidade de cobrança realizada pela Ré, multiplicando a tarifa média ou a tarifa por consumo faturado pelo número de economias, ofende os artigos 51, IV, e 39, X, do CDC, pois onera excessivamente o consumidor, colocando-o em desvantagem exagerada. Neste passo, a Ré apenas alegou que o número de economia decorre de um “complexo cálculo” que leva em consideração a metragem do imóvel, o número de sanitários, o uso e a eventual individualização dos imóveis, sem demonstrar esses dados, relativos ao imóvel do Autor, para ter com base para a elaboração do alegado cálculo.

No entanto, a Ré sequer tem ciência do número de sanitários no imóvel do Autor, não declinou a metragem do imóvel, e nem a forma do uso e individualização dos imóveis para demonstrar a regularidade de seu “complexo cálculo”. Apenas alegou, sem nenhuma prova e sequer demonstração de ciência dos dados necessários para o desenvolvimento do alegado cálculo. Súmula n.º 191 do E. TJERJ. Tema n.º 414 do E. STJ. Impõe-se a manutenção do refaturamento das faturas impugnadas na exordial e devolução em dobro, tal qual lançado na sentença





Apelação nº 0216064-06.2017.8.19.0001

vergastada. Súmula n.º 175 do E. TJRJ. Concessionária Ré que não se desincumbiu de comprovar fato impeditivo, modificativo, extintivo do direito do Autor. Artigo 373, II, do NCPC. Dano moral configurado, que, na hipótese, decorre in re ipsa. Verba compensatória fixada em R\$ 7.000,00 (sete mil reais). Idoso. Inúmeras reclamações administrativas efetuadas sem qualquer solução. Interrupção indevida de serviço essencial Súmula n.º 192 do E. TJERJ. Valor arbitrado em atenção ao princípio da razoabilidade, proporcionalidade e ao caráter pedagógico da indenização por danos morais, não merecendo ser minorado. Súmula n.º 343 do E. TJERJ. Precedentes do E. STJ e do E. TJERJ. CONHECIMENTO E NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. E, nos termos do artigo 85, §11, do NCPC, majoro os honorários advocatícios de sucumbência, devidos pela Ré, para 17% (dezessete por cento) sobre o valor da condenação.”

Recurso Especial interposto pela Ré (evento 000540), no qual alega que as cobranças realizadas encontravam-se em consonância com a postura tarifária atualmente em vigor, de tal modo que se requereu, naquela altura, que se aguardasse a revisão do Tema 414 do STJ. No mais, invocou uma série de teses atinentes ao processo 0131516-77.2019.8.19.0001, isto é, processo diverso, sem a adequada individualização.

Decisão do 3º Vice-Presidente determinando o sobrestamento do recurso até o trânsito em julgado das Tese vinculada ao Tema 414 do STJ (índice 000587).

Nova decisão do 3º Vice-Presidente determinando o encaminhamento dos autos a este órgão julgador para reexame da controvérsia, em juízo de retratação, para que seja reapreciada, à luz da atual orientação vinculante estabelecida Tema 414 do STJ (evento 000610).

É o relatório.

VOTO

O retorno dos autos atende aos ditames contidos no artigo 1.030, II do Código de Processo Civil.





No caso em exame, verifica-se que a matéria controvertida diz respeito ao critério de tarifação dos serviços de água e de esgoto sanitário, bem como à configuração de danos extrapatrimoniais.

Analisando a exordial, constata-se que a parte Autora insurgiu-se contra a forma de cobrança realizada pela parte Ré que, no lugar de emitir fatura com base no consumo registrado no hidrômetro, realizava cobrança de tarifa de consumo mínimo multiplicada pelo número de economias, apesar de haver um único hidrômetro instalado no local.

A Concessionária sustenta a legalidade da cobrança da tarifa mínima multiplicada pelo número de economias, eis que respaldada no contrato de concessão, na Lei 11.445/2007, no Decreto nº 7.217/2010 e, em especial, as reformas introduzidas pela Lei 14.026/2020.

Pois bem. Em julgamento recente, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça revisou a tese fixada em 2010 no Tema 414 dos recursos repetitivos, relativa à forma de cálculo da tarifa de água e esgoto em condomínios com hidrômetro único, passando a reconhecer a legalidade da cobrança de tarifa mínima por unidade integrante do condomínio, fixando novas teses vinculantes. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. CONDOMÍNIO. MÚLTIPLAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE CONSUMO (ECONOMIAS). HIDRÔMETRO ÚNICO. METODOLOGIA DE CÁLCULO DA TARIFA. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL CONSOLIDADO PELO STJ NO JULGAMENTO DO RESP 1.166.561/RJ (TEMA 414/STJ). SUPERAÇÃO. RELEITURA DAS DIRETRIZES E FATORES LEGAIS DE ESTRUTURAÇÃO DA TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO, TAL COMO PREVISTOS NOS ARTS. 29 E 30 DA LEI 11.445/2007. ANÁLISE CRÍTICA E COMPARATIVA DE TODAS AS METODOLOGIAS DE CÁLCULO DA TARIFA EM DISPUTA. MÉTODOS DO CONSUMO REAL GLOBAL E DO CONSUMO REAL FRACIONADO (MODELO HÍBRIDO) QUE NÃO ATENDEM AOS FATORES E DIRETRIZES DE ESTRUTURAÇÃO DA TARIFA. ADEQUAÇÃO DO MÉTODO DO CONSUMO INDIVIDUAL PRESUMIDO OU FRANQUEADO. INEXISTÊNCIA DE RAZÕES DE ORDEM JURÍDICA OU ECONÔMICA QUE JUSTIFIQUEM DISPENSAR AS UNIDADES AUTÔNOMAS DE CONSUMO INSERIDAS EM CONDOMÍNIOS DOTADOS DE UM ÚNICO HIDRÔMETRO DO PAGAMENTO DA COMPONENTE FIXA DA TARIFA, CORRESPONDENTE A UMA FRANQUIA INDIVIDUAL DE CONSUMO. FIXAÇÃO DE NOVA TESE VINCULANTE. MODULAÇÃO PARCIAL DE EFEITOS. SOLUÇÃO DO CASO CONCRETO: CONHECIMENTO EM PARTE E PROVIMENTO DO RECURSO



ESPECIAL. (...) Não se verifica, entretanto, razão jurídica ou econômica que justifique manter o entendimento jurisprudencial consolidado quando do julgamento, em 2010, do REsp 1.166.561/RJ, perpetuando-se um tratamento anti-isonômico entre unidades de consumo de água e esgoto baseado exclusivamente na existência ou inexistência de medidor individualizado, tratamento esse que não atende aos fatores e diretrizes de estruturação tarifária estabelecidos nos arts. 29 e 30 da Lei 11.445/2007.7. Teses jurídicas de eficácia vinculante, sintetizadoras da ratio decidendi deste julgado paradigmático de superação do REsp 1.166.561/RJ e de revisão do Tema 414/STJ: **"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."** 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.10. Solução do caso concreto: não conhecimento do recurso especial quanto ao apontamento de violação de dispositivos constantes do Decreto 7.217/2010. Rejeição da alegação de violação ao art. 1.022, II, do CPC. Acolhimento da tese recursal de violação aos arts. 29 e 30 da Lei 11.445/2007, haja vista que o acórdão recorrido reconhecia a legalidade da metodologia "híbrida" de cálculo da tarifa de água e esgoto em condomínio dotado de múltiplas unidades consumidoras e um único hidrômetro, em desconformidade com o entendimento ora assentado.11. Recurso especial conhecido em parte, e, na extensão do conhecimento, provido.

(STJ - REsp: 1937887 RJ 2021/0143785-8, Relator: Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES, Data de Julgamento: 20/06/2024, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 25/06/2024) grifei

O entendimento fixado no novo julgamento reconhece que a legislação em vigor que regulamenta a prestação dos serviços de fornecimento de água e esgoto, autoriza a cobrança de uma tarifa fixa para cada economia, concebida como uma franquia de consumo e que remunera a prestadora pelo serviço essencial colocado à disposição do consumidor; e uma parcela variável, essa sim cobrada de acordo com o consumo real aferido pelo medidor quando o consumo exceder à franquia legalmente estabelecida.

Desse modo, restou superado o entendimento anterior no sentido de que não seria 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.

Logo, as Concessionária prestadoras dos Serviços de Água e Esgoto estão autorizadas a exigir de cada unidade de consumo (economia), integrante do Condomínio com um único hidrômetro, uma "tarifa mínima" a título de franquia de consumo.





A questão central consiste em verificar, portanto, se o precedente qualificado do STJ é aplicável à hipótese dos autos, na qual se discute a legalidade da cobrança de tarifa de água estruturada com base na multiplicação de economias, em contexto desprovido de condomínio edilício formalmente instituído.

O Tema 414 do STJ foi fixado a partir de controvérsias que envolviam, reiteradamente, condomínios edifícios regularmente constituídos, caracterizados por: instituição formal nos termos dos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil; existência de unidades autônomas juridicamente individualizadas; correspondência entre tais unidades e o conceito técnico de “economias”. Nesse contexto, a vedação à cobrança mediante multiplicação da tarifa mínima encontra fundamento na necessidade de adequar a cobrança ao consumo global efetivamente aferido, evitando distorções decorrentes da estrutura condominial.

Na hipótese em tela, contudo, não há condomínio edilício formal. Verifica-se que: a) inexistente instituição condominial nos moldes legais; b) não há individualização jurídica das unidades imobiliárias; e c) o número de “economias” utilizado pela concessionária não decorre de substrato registral ou dominial formalmente e documentalmente reconhecido. Tal circunstância revela distinção fática e jurídica relevante em relação aos casos paradigmáticos que ensejaram a fixação do Tema 414 do STJ.

Os precedentes qualificados, embora dotados de efeito vinculante, devem ser observados nos limites das premissas fáticas que lhes deram origem, sendo legítimo o afastamento de sua incidência quando evidenciada situação diversa. No caso dos autos, a aplicação automática do Tema 414 implicaria na indevida ampliação do alcance do precedente, com a desconsideração das peculiaridades existentes, equiparando-se impropriamente condomínio edilício formal e ocupação desprovida de estrutura dominial equivalente.

Diante da distinção ora delineada, não se verifica aderência estrita entre o entendimento firmado pelo STJ no Tema 414 e a situação fática dos autos. Assim, não há razão para a retratação do acórdão anteriormente proferido.

Isto posto, **VOTO** no sentido de **NÃO EXERCER JUÍZO DE RETRATAÇÃO**, mantendo íntegro o acórdão já proferido, reconhecendo a inaplicabilidade do Tema 414/STJ ao caso concreto, em razão da ausência de condomínio edilício formal e da distinção relevante entre os contextos fático-jurídicos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **ALEXANDRE SCISINIO**
Relator