

## **PARECER Nº       , DE 2012**

Da COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL E TURISMO (CDR), sobre o Projeto de Lei do Senado nº 179, de 2006, do Senador Valdir Raupp, que altera a *Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*, a *Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal*, e a *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)*, para tornar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios edilícios, e o Projeto de Lei do Senado nº 444, de 2011, do Senador Antonio Carlos Valadares, que altera a *Lei nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, que estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico e dá outras providências, para determinar a medição individualizada do consumo hídrico nas edificações condominiais*.

RELATOR: Senador **CIRO NOGUEIRA**

### **I – RELATÓRIO**

Submetem-se à análise desta Comissão os Projetos de Lei do Senado nº 179, de 2006, do Senador Valdir Raupp, e nº 444, de 2011, do Senador Antônio Carlos Valadares, que tramitam em conjunto.

O Projeto de Lei do Senado nº 179, de 2006, do Senador Valdir Raupp, tem por escopo alterar o Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 2002; a Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; e a Lei nº 8.987, de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos, para determinar que, nos condomínios edilícios, cada unidade autônoma seja a usuária dos serviços públicos usufruídos com exclusividade, vedando-se, em consequência, a atribuição dessa despesa ao condomínio.

Propõe-se que a modificação legal entre em vigor após decorrido um ano de sua publicação.

Alega o autor do projeto que a cobrança com base no consumo total da edificação, sem levar em consideração o consumo individualizado de cada unidade imobiliária, cria um estímulo ao desperdício de água.

O projeto foi inicialmente distribuído à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), em caráter terminativo, mas a aprovação de sucessivos requerimentos de tramitação em conjunto pelo Plenário alterou esse quadro. Em 2008, o PLS nº 179, de 2006, foi apensado a outras proposições e distribuído para as Comissões de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle (CMA), Assuntos Econômicos (CAE), e Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), sem caráter terminativo. Em 2010, alterou-se o conjunto de proposições apensadas, que foram distribuídas à CAE e à CCJ, cabendo à última a decisão terminativa. Por fim, em 2011, determinou-se sua tramitação em conjunto com o PLS nº 444, de 2011, com distribuição à Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo (CDR), à CMA e à CCJ, cabendo à última a decisão terminativa.

Não foram oferecidas emendas ao projeto.

O PLS nº 444, de 2001, altera a Lei nº 11.445, de 2007, que estabelece diretrizes gerais para o saneamento básico, para determinar que as edificações condominiais adotem, no prazo de dois anos, a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária.

Em sua justificação, o autor afirma que a inclusão do consumo hídrico nas despesas dos condomínios urbanos prejudica os consumidores mais comedidos e favorece os perdulários, o que enseja desperdício de recursos hídricos.

Inicialmente distribuído à CDR e à CMA, cabendo à última a decisão terminativa, o projeto foi posteriormente apensado ao PLS nº 179, de 2006, com a distribuição anteriormente mencionada.

Não lhe foram apresentadas emendas.

## II – ANÁLISE

Como os projetos ainda serão analisados pela CCJ, deixaremos a cargo daquela comissão a análise das questões formais de constitucionalidade, juridicidade e de técnica legislativa, cabendo-nos focar no mérito das proposições.

Nesse aspecto, entendemos louvável a iniciativa consubstanciada nos projetos em análise, pois permite que exista uma correlação precisa entre a cobrança e o consumo dos serviços de água e esgoto em cada unidade imobiliária, o que contribui para a diminuição do desperdício.

Ainda que não exista uma lei federal que obrigue a colocação de hidrômetro individual, o número de condomínios edifícios que adotam o sistema de medição por unidade imobiliária tem crescido. Muitos construtores e incorporadores estão deixando a tubulação de água preparada para receber os hidrômetros individuais, ao passo que outros já entregam os imóveis com os aparelhos.

O benefício para os moradores é o fim das distorções na conta de água. Na ausência de equipamento de medição individual, uma pessoa que more sozinha desembolsa a mesma quantia de uma família com muitos integrantes. Sob o prisma econômico, a medida coíbe o chamado comportamento de “carona”, que ocorre quando um indivíduo usufrui de um bem comum em medida maior do que a de sua contribuição para o custeio desse mesmo bem. Quando a água do condomínio não é cobrada conforme o consumo de cada unidade, é grande o incentivo ao desperdício, já que um consumo maior (banhos demorados, torneiras abertas, tubulações sem manutenção, etc.) não corresponde a um aumento equivalente na tarifa cobrada. A medição e a cobrança individualizadas pelo consumo, além de criarem um incentivo para se economizar água, promovem uma adequada alocação do custo desse bem.

Embora ambos os projetos almejem o mesmo objetivo, entendemos que o PLS nº 179, de 2006, aborda o tema de forma mais adequada, uma vez que introduz no ordenamento jurídico norma geral, aplicável a todos os serviços públicos, ao passo que o PLS nº 444, de 2011, limita-se ao abastecimento de água. Além disso, o PLS nº 179, de 2006, dispõe sobre matérias claramente inseridas na competência da União, quais sejam, direito civil e concessões de serviços públicos, enquanto o PLS nº 444,

de 2011, estabelece norma sobre edificações, matéria que poderia ser tratada com mais propriedade na esfera municipal.

### **III – VOTO**

Pelos motivos expostos, voto pela **aprovação** do Projeto de Lei do Senado nº 179, de 2006, ficando, em consequência, prejudicado o PLS nº 444, de 2011.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator