

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. CARLOS JORDY)

Altera a Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, para dispor sobre o cálculo da tarifa do serviço de abastecimento de água em condomínios com múltiplas unidades imobiliárias e medidor único.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, para dispor sobre o cálculo da tarifa do serviço de abastecimento de água em condomínios com múltiplas unidades imobiliárias e medidor único.

Art. 2º O art. 30 da Lei nº 11.445, de 2007, passa a vigorar acrescido dos §§ 1º e 2º com a seguinte redação:

“Art. 30.

§ 1º Nos condomínios de edifícios com múltiplas unidades imobiliárias e medidor único, o valor da tarifa do serviço de abastecimento de água e tratamento de esgoto de cada unidade consumidora, seja categoria residencial ou comercial, será calculado com base no resultado da divisão do consumo total do condomínio pelo número de unidades consumidoras.

§ 2º No caso previsto no § 1º fica vedada a cobrança de tarifa com base em quantidade mínima de consumo.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O Projeto de Lei que ora apresentamos tem o objetivo de assegurar a isonomia na cobrança da tarifa de água aplicada a condomínios edifícios dotados de um único hidrômetro, mediante a vedação a adoção de tarifa mínima por unidade consumidora e pela previsão de que o valor da tarifa



do serviço de abastecimento de água de cada unidade consumidora será calculado com base no resultado da divisão do consumo total do condomínio pelo número de unidades consumidoras.

Essa proposta faz-se necessária em razão da recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento do Recurso Especial nº 1.937.887/RJ, representativo da controvérsia que culminou na superação da tese firmada anteriormente no Tema 414 da sistemática dos recursos repetitivos.

Em 2024, o STJ passou a admitir, com eficácia vinculante, a cobrança de uma parcela fixa da tarifa de saneamento (tarifa mínima) para cada unidade autônoma existente nos condomínios, ainda que o consumo de água seja aferido por meio de um único hidrômetro. Essa nova orientação impõe às famílias brasileiras que residem em condomínios, sobretudo às de menor poder aquisitivo, um ônus desproporcional, gerando distorções e penalizando justamente aqueles que adotam práticas de consumo consciente e sustentável.

A nova tese, ao priorizar a segurança jurídica em detrimento da realidade do consumo efetivo e da razoabilidade na tarifação dos serviços públicos, revela-se incompatível com os princípios da modicidade tarifária, da dignidade da pessoa humana e do próprio direito do consumidor, além de fomentar uma situação de injustiça material no repasse de custos que não correspondem ao uso real dos serviços.

Portanto, este projeto de lei visa restabelecer o equilíbrio e a justiça no sistema tarifário de abastecimento de água, reafirmando que, na ausência de hidrômetros individualizados, a cobrança deve refletir o consumo global real do condomínio, conforme historicamente consagrado na legislação e jurisprudência nacional. Trata-se, assim, de uma alteração legislativa necessária para conter o aumento tarifário injustificado para essa população, garantindo que o cidadão pague apenas pelo que efetivamente consome.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres Colegas para aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em de de 2025.



Deputado CARLOS JORDY

2025-2712

