



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 1.845, 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.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 968/26

(*) Atualizado em 13/04/2026 para inclusão de apensado (1).

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.



2025-2712

Deputado CARLOS JORDY

3

Apresentação: 24/04/2025 14:33:43.727 - Mesa

PL n.1845/2025



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252961093500>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Jordy





CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 11.445, DE 5 DE JANEIRO DE 2007

<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2007/lei-11445-5-janeiro-2007549031-norma-pl.html>

PROJETO DE LEI N.º 968, DE 2026 **(Do Sr. Pompeo de Mattos)**

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 em empreendimentos de hospedagem atendidos por medidor único.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL 1845/2025.



PROJETO DE LEI Nº de 2026.
(Do Sr. Pompeo de Mattos)

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 em empreendimentos de hospedagem atendidos por medidor único.

O Congresso Nacional decreta:

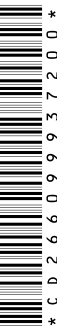
Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, para dispor sobre o cálculo da tarifa do serviço de abastecimento de água em condomínios com múltiplas unidades imobiliárias e em empreendimentos de hospedagem atendidos por medidor único.

Art. 2º O art. 30 da Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, passa a vigorar acrescido dos §§ 1º e 2º com a seguinte redação:

“Art. 30.

III – (revogado).....

§ 1º Nos condomínios de edifícios com múltiplas unidades imobiliárias e medidor único, bem como nos empreendimentos de hospedagem compostos por múltiplas unidades de acomodação e atendidos por medidor único, o valor da tarifa do serviço de abastecimento de água e tratamento de esgoto de cada unidade consumidora, seja categoria residencial, comercial ou de serviços,





será calculado com base no resultado da divisão do consumo total registrado pelo número de unidades existentes.

§ 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

A presente proposição legislativa insere-se no esforço de aperfeiçoamento do regime jurídico aplicável aos serviços públicos de saneamento básico no Brasil, com o propósito de assegurar maior racionalidade, justiça e proporcionalidade na estrutura tarifária relativa ao abastecimento de água e ao esgotamento sanitário.

A Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, ao instituir as diretrizes nacionais para o saneamento básico, estabeleceu um conjunto de princípios orientadores destinados a assegurar que a prestação desses serviços essenciais se realize em conformidade com parâmetros de eficiência, universalização, transparência e modicidade tarifária. Esses princípios refletem a compreensão de que os serviços de saneamento transcendem a lógica puramente econômica, constituindo atividade de inequívoco interesse público, diretamente vinculada à saúde coletiva, à dignidade da pessoa humana e ao desenvolvimento social e urbano.

A estrutura tarifária associada ao abastecimento de água deve, por conseguinte, manter relação lógica e proporcional com o consumo efetivamente verificado, sob pena de se converter em mecanismo de distorção econômica incompatível com a natureza do serviço público prestado.

Entretanto, recentes desdobramentos jurisprudenciais produziram significativa alteração na interpretação da forma de cobrança aplicável a edificações dotadas de múltiplas unidades autônomas atendidas por um único hidrômetro.





No julgamento do Recurso Especial nº 1.937.887/RJ, submetido à sistemática dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça revisitou a orientação anteriormente consolidada no Tema nº 414 e passou a admitir a possibilidade de cobrança de tarifas mínimas multiplicadas pelo número de unidades autônomas existentes em condomínios, ainda que o consumo de água seja aferido por meio de um único equipamento de medição.

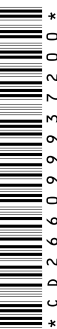
Essa orientação, embora fundada na busca por uniformidade interpretativa, tem produzido efeitos práticos que suscitam relevantes preocupações jurídicas, econômicas e sociais.

A multiplicação de tarifas mínimas por unidade autônoma, independentemente do consumo global efetivamente aferido, rompe com o princípio elementar de proporcionalidade que deve orientar a cobrança dos serviços públicos de saneamento. Em vez de refletir o consumo real de água, o modelo tarifário passa a se basear em presunção abstrata de utilização, dissociada da medição efetivamente realizada no hidrômetro instalado no imóvel.

Essa distorção revela-se especialmente grave em edificações de uso coletivo, como condomínios residenciais, centros comerciais, edifícios corporativos e empreendimentos de hospedagem, nos quais a quantidade de unidades pode ser significativamente superior ao consumo real verificado no sistema de abastecimento.

A experiência recente tem demonstrado de forma eloquente os impactos concretos desse modelo.

No Estado do Rio Grande do Sul, empreendimentos do setor hoteleiro passaram a relatar a adoção de metodologias de faturamento baseadas na multiplicação da tarifa mínima pelo número de quartos existentes nos estabelecimentos, independentemente do volume de água efetivamente consumido. Em determinadas situações, estabelecimentos que historicamente registravam contas compatíveis com o consumo efetivo passaram a receber faturas com valores substancialmente superiores, gerando profunda insegurança jurídica e relevante desequilíbrio econômico para atividades diretamente vinculadas ao turismo e ao desenvolvimento regional.





O setor de hospedagem, representado por entidades empresariais e federações do comércio e do turismo, tem manifestado crescente preocupação com esse cenário, uma vez que a adoção indiscriminada desse modelo tarifário pode comprometer a sustentabilidade econômica de empreendimentos que desempenham papel estratégico na dinamização das economias locais.

Mais do que uma controvérsia setorial, trata-se de questão que alcança o próprio núcleo da política pública de saneamento básico.

A água constitui recurso natural indispensável à vida, insumo essencial à saúde pública e elemento estruturante do desenvolvimento urbano e econômico. A política tarifária associada à sua distribuição deve, portanto, observar critérios de razoabilidade, proporcionalidade e equilíbrio, evitando práticas que convertam um serviço público essencial em instrumento de distorção tarifária.

A presente proposição busca restabelecer a coerência normativa entre o modelo de tarifação e o princípio da modicidade tarifária consagrado na legislação brasileira. Ao estabelecer que, nos condomínios e nos empreendimentos de hospedagem atendidos por hidrômetro único, o faturamento deve refletir o consumo global efetivamente medido, o projeto reafirma uma lógica simples, porém fundamental: o usuário deve pagar pelo que efetivamente consome, e não por estimativas abstratas baseadas no número de unidades existentes no imóvel.

Trata-se de solução que preserva a segurança jurídica, respeita a estrutura regulatória dos serviços de saneamento e evita distorções que penalizam consumidores, condomínios, atividades econômicas e setores produtivos inteiros.

Assim, a iniciativa legislativa reafirma a necessidade de que o sistema tarifário dos serviços públicos de saneamento permaneça alinhado com os princípios da modicidade, da proporcionalidade e da justiça distributiva, prevenindo distorções que possam gerar efeitos econômicos desproporcionais e socialmente indesejáveis.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado POMPEO DE MATTOS – PDT/RS

Diante da relevância jurídica, social e econômica da matéria, contamos com o apoio dos nobres Parlamentares para a aprovação da presente proposição.

Brasília, de março de 2026.

POMPEO DE MATTOS
Deputado Federal
Vice-líder
PDT/RS

Apresentação: 05/03/2026 13:34:17.207 - Mesa

PL n.968/2026



Gabinete 704, Anexo IV da Câmara dos Deputados - Praça dos Três Poderes
Brasília - DF – CEP: 70160-900 • (61) 3215-5704 – 3215-2704



* C D 2 6 6 0 9 9 3 7 2 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

**LEI Nº 11.445, DE 5 DE
JANEIRO DE 2007**

<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:200701-05:11445>

FIM DO DOCUMENTO