

## RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO DA CONSULTA PÚBLICA ARSP Nº. 005/2022

Nos termos do Regulamento da Consulta Pública nº 005/2022, foi disponibilizada no site da ARSP, a Nota Técnica Conjunta – ARSP/ASTET/GSB nº 003/2022 e a minuta de contrato especial proposta, que trata da prestação e faturamento, pela Companhia Espírito Santense de Saneamento – Cesan, dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário em condomínios de forma individualizada.

Como uma das ferramentas de controle social necessárias ao aprimoramento dos trabalhos da Agência, e em atendimento ao princípio da transparência, a Consulta teve por objetivo recolher contribuições e opiniões das partes interessadas sobre a proposta.

Ao longo do prazo de 14 (quatorze) dias para participação, decorridos de 28 de outubro de 2022 a 10 de novembro de 2022, foram recebidas contribuições do Sindicato Patronal de Condomínios e Empresas Administradoras de Condomínios no Estado do Espírito Santo – SICPES e Condomínio Itatiaia Aldeia Parque.

Ao todo, foram encaminhadas 10 (dez) contribuições. Destas, 05 (cinco) foram aceitas, sendo 02 (duas) de forma parcial, e 04 (quatro) não foram aceitas. Ainda, foi enviado um comentário.

A análise das contribuições apresentadas consta do Anexo I deste Relatório Circunstanciado.

Em 01 de dezembro de 2022.

**Jéssica Novelli**

*Elaboração*

**Priscila Ribeiro Spala**

*Elaboração*

**Verival Rios Pereira**

*Elaboração*

## ANEXO I - ANÁLISE DAS CONTRIBUIÇÕES ENCAMINHADAS

### 1. SINDICATO PATRONAL DE CONDOMÍNIOS E EMPRESAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIO NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - SIPCES

Nº	DISPOSITIVO DA MINUTA PROPOSTO PELA ARSP	REDAÇÃO SUGERIDA PARA O DISPOSITIVO	JUSTIFICATIVA PARA O TEXTO SUGERIDO	ANÁLISE DA ARSP
01	Item 1.1. página 1 Parágrafo Primeiro – O CONDOMÍNIO deverá possuir padrão para instalação de hidrômetro geral para medição do consumo comum e de hidrômetros para medição das unidades individuais de consumo.	Sugestão de alteração Parágrafo único: O CONDOMÍNIO além de possuir o hidrômetro geral para medição do consumo total, deverá possuir hidrômetros para medição das unidades individuais de consumo.	Não há condomínio sem hidrômetro geral, logo, sem nexos exigir que o condomínio tenha padrão para instalação de medidor para consumo comum, afinal, a diferença entre o consumo total e individuais será cobrado do condomínio. Não entendemos necessário e viável instalar HD para medição de consumo comum. Outra questão, é renomear parágrafo primeiro, para parágrafo único, pois, não há outro.	<b>Aceita parcialmente.</b> O parágrafo será renomeado para parágrafo único. No entanto, o objetivo da redação é firmar que o padrão de ligação, o hidrômetro geral (que mede o consumo comum) e os hidrômetros individuais são pré-requisitos básicos para a prestação dos serviços e para a celebração do contrato. Não será necessária a instalação de medidor adicional ao hidrômetro geral.
02	Cláusula segunda – pág. 2 Parágrafo Primeiro – Fica estabelecido que além das medições individuais das unidades	Sugestão de alteração. Parágrafo Primeiro – Fica estabelecido que além das medições individuais das unidades	Conforme acima ventilado, o condomínio possui um HD geral, não precisando de HD para áreas comuns, a diferença de consumo entre medições das unidades e o consumo geral não	<b>Aceita.</b> A alteração proposta evita a compreensão equivocada de que haverá uma medição adicional específica para as áreas comuns, considerando que o volume

	de consumo, será medido também o consumo da área comum do CONDOMÍNIO, e que a diferença de medição verificada entre o consumo de água medido pelo hidrômetro geral do CONDOMÍNIO e a soma dos consumos individuais das unidades de consumo dos condôminos será faturada em conta específica em nome do CONDOMÍNIO.	de consumo, será medido também o consumo apurado no hidrômetro geral, e que a diferença da soma dos consumos individuais das unidades dos condôminos em relação ao consumo geral será faturada em conta específica em nome do CONDOMÍNIO.	decorre apenas de uso de água nas áreas comuns, mas, do volume no reservatório inferior, já medido no geral e ainda por problemas nos medidores individuais.	a ser faturado, neste caso, se dará pela diferença entre o consumo do hidrômetro geral e a soma dos consumos de cada medidor individual.
03	Pág. 2 – cláusula segunda Parágrafo Segundo – Devido a procedimentos na obtenção das leituras, dos processos de reservação, e às características técnicas dos equipamentos de medição, poderão ocorrer diferenças nas comparações dos volumes registrados pelo hidrômetro geral e os das unidades individuais, desde que dentro das faixas toleráveis pelas normas e legislações vigentes.		Deve ser especificado qual é a faixa tolerável para esta diferença de medições até para conhecimento dos condôminos e condomínio, visando ações por parte da concessionária, exemplo, troca o parque hidrométrico ou de algumas unidades com consumo muito baixo não condizente com o consumo previsto para uma residência.	<b>Aceita parcialmente.</b> Em reanálise, entendemos que as normas existentes mencionadas na redação original remetem apenas às diferenças de leitura inerentes aos equipamentos de medição. No entanto, como citado na cláusula, as diferenças podem ocorrer em razão do próprio processo de leitura, que diferentemente do procedimento normal, envolverá um conjunto de medidores dentro de uma mesma unidade, o que na maioria das vezes ocorrerá de forma concomitante ao consumo dos usuários. Ainda, em função das condições de reservação, ou seja, do nível das caixas d'água, algumas diferenças

				<p>poderão ser observadas. Desta forma, a minuta será ajustada para fazer constar que estas diferenças de volume medido, que podem ocorrer tanto para mais como para menos, serão naturalmente ajustadas na fatura seguinte, não havendo necessidade de cálculos ou procedimentos adicionais por qualquer uma das partes. Tais diferenças, como explicado, são naturais do arranjo de medição individualizada proposto, e não guardam relação com os erros de faturamento tratados pelo art. 88º da Resolução ARSI nº 008/2010, dos quais os usuários continuarão amparados.</p> <p>Desta forma, a redação será alterada da seguinte forma:</p> <p><b>“Parágrafo Segundo</b> – Devido aos procedimentos na obtenção das leituras, que ocorrem simultaneamente à utilização da água pelas unidades de consumo, aos processos de reservação, e às características técnicas dos equipamentos de medição, poderão ocorrer diferenças nas comparações dos volumes registrados pelo hidrômetro geral e a soma dos volumes das</p>
--	--	--	--	---

				<p>unidades individuais, que serão automaticamente ajustadas na próxima leitura, sem ensejar a revisão da fatura, excetuando-se as hipóteses de erros de faturamento de que trata o art. 88º da Resolução ARSI nº 008/2010.”</p>
04	<p>Pág. 2 – cláusula segunda Inserir parágrafo quarto</p>	<p>Parágrafo quarto: Na hipótese do parágrafo segundo, ocorrendo diferenças entre as medições do hidrômetro geral e o das unidades, durante três ciclos consecutivo de faturamento, deverá a CESAN verificar o funcionamento regular dos medidores individuais em sua totalidade pontual, conforme variação dos consumos medidos.</p>	<p>Importante assegurar que a CESAN vai verificar o funcionamento dos medidores individuais com consumo abaixo do esperado, caos contrário, impõe ao condomínio e em prejuízo aos demais condôminos assumir diferenças de consumos em medidores de determinadas unidades.</p>	<p><b>Não aceita.</b> A certificação periódica do funcionamento regular dos medidores é prevista pelo art. 70, §1º da Resolução ARSI nº 008/2010, não sendo necessária a repetição do texto no contrato. Os usuários também estão salvaguardados pelo procedimento de aferição, conforme art. 73 da referida norma.</p>
05	<p>Cláusula terceira – pág. 2 Inserir item 3.3.</p>	<p>3.3. As edificações já entregues com medidores individualizados e em perfeito funcionamento, mediante declaração do condomínio, a CESAN mediante pedido fará a vistoria das instalações para verificar a adequação a medição individualizada. Constatado eventual irregularidade informará</p>	<p>Há muitos condomínios cujas edificações já foram entregues com medidores individualizados, com leitura realizada pelo condomínio, logo, dispensável apresentação de projeto e ART, bastando a CESAN verificar se adequados a medição individualizada. Se constar eventual não conformidade deverá informar ao condomínio para a</p>	<p><b>Não Aceita.</b> As unidades condominiais que já possuem medidores individuais devem apresentar a documentação necessária para a comprovação da devida execução do projeto hidráulico.</p>

		ao condomínio para a devida adequação técnica, se cabível.	devida adequação, se cabível tecnicamente.	
06	Cláusula oitava – pág. 4 Inserir parágrafo quinto	Parágrafo quinto: Nos condomínios com portaria eletrônica ou sem serviços de portaria, o CONDOMÍNIO deverá nominar condôminos/moradores que poderão permitir o acesso da CESAN E/OU prepostos credenciados. Nesta hipótese, CESAN deverá informar ao síndico datas de leituras ou agendamento para serviços.	Vários condomínios não possuem empregados porteiros, apenas, portaria eletrônica, cada morador com senha, tag ou outro sistema acesso ao condomínio, nestes casos, moradores serão credenciados para permitir o acesso da cesan ou seus prepostos, caso o síndico não esteja no condomínio.	<b>Não aceita.</b> A inserção não é necessária, uma vez que o objetivo da cláusula oitava é de garantir ao prestador o acesso ao condomínio para a adequada medição e faturamento, que por vezes é dificultada e até impedida pelos usuários em outros casos. Estas restrições de acesso não estão vinculadas às características de acesso do condomínio, que deverão ter a leitura das unidades realizada de forma adequada pelo prestador. Ainda, a informação específica da data de leitura é prevista na fatura emitida mensalmente, em atendimento ao art. 84, § 1º da Resolução ARSI nº 008/2010.
07	Item 9.2 – PÁG. 5 Parágrafo Segundo – O CONDOMÍNIO e suas unidades poderão solicitar a qualquer tempo a aferição dos hidrômetros sob sua responsabilidade, que terão suas solicitações registradas e executadas conforme	Nova REDAÇÃO Parágrafo Segundo – O CONDOMÍNIO e suas unidades poderão solicitar a qualquer tempo a aferição dos hidrômetros sob sua responsabilidade, que terão suas solicitações registradas e executadas conforme	Idêntica situação proposta no parágrafo quarto da cláusula segunda, constatando a CESAN erros de medições nos medidores individuais ou geral, não condizente com o padrão de consumo, deverá trocar o HD, evitando sobrecarregar os demais condôminos, na cobrança da diferença entre soma das	<b>Não aceita.</b> O procedimento provisório de faturamento por três meses apenas existe para garantir o adequado faturamento na hipótese de impossibilidade justificada de medição, além de permitir ao prestador um prazo hábil para as correções necessárias. Ainda, a troca pode ser realizada a qualquer momento, logo que constatada qualquer

	procedimento padrão da CESAN e Resoluções da ARSP. Quando o resultado da aferição constatar erro no medidor que acarrete registro superior ou inferior ao permitido pela legislação pertinente, não resultará em ônus ao CONDOMÍNIO.	procedimento padrão da CESAN e Resoluções da ARSP. Quando o resultado da aferição constatar erro no medidor que acarrete registro superior ou inferior ao permitido pela legislação pertinente, não resultará em ônus ao CONDOMÍNIO. Caberá a CESAN após terceiro ciclo de faturamento, constatando medição nos medidores individuais fora do padrão de consumo da unidade, providenciar a troca do medidor.	medições individuais e HD geral, afinal, ocorrendo medição menor em alguma das unidades poderá acarretar aumento de despesas para a coletividade.	necessidade técnica por parte do prestador, conforme proteção aos usuários prevista pelo art. 73 da Resolução ARSI nº 008/2010.
08	Cláusula décima quarta – item. 14.1 – Pág. 6 Parágrafo Primeiro – Quando solicitada pelo CONDOMÍNIO o mesmo deverá apresentar ofício de requerimento de rescisão, com a anuência de todas as suas unidades.	Nova redação Parágrafo Primeiro – Quando solicitada pelo CONDOMÍNIO o mesmo deverá apresentar ofício de requerimento de rescisão, anexando ata assemblear deliberando a rescisão do contrato de medição individualizada	Não é crível exigir 100% de aceite dos condôminos para rescisão contratual, quer por inexistir lei neste sentido, além de que, cabe ao síndico rescindir os contratos, por si ou mediante deliberação assemblear, que se aplica a todos.	<b>Aceita.</b> Por equivalência, como a decisão por aderir à medição individualizada é definida por assembleia, conforme mencionado no preâmbulo do contrato, a rescisão também deve observar este procedimento.
09	Cláusula décima quarta – item 14.1, pág. 6 Parágrafo Segundo - Quando de interesse da CESAN a rescisão será	Nova redação Parágrafo Segundo - Quando de interesse da CESAN a rescisão, de forma motivada, será comunicada	Na relação entre CESAN e clientes, aplica-se o código do consumidor, logo, não poderá a CESAN rescindir o contrato, sem a devida motivação, até	<b>Aceita.</b> Faz-se necessária a devida motivação para o encerramento contratual.

comunicada ao CONDOMÍNIO e às suas unidades individualmente, através de correspondência	ao CONDOMÍNIO e às suas unidades individualmente, através de correspondência	para dar ao cliente o direito a ampla defesa e o contraditório, princípios inseridos na CF/88	
---	--	---	--

## 2. CONDOMÍNIO ITATIAIA ALDEIA PARQUE

Nº	DISPOSITIVO DA MINUTA PROPOSTO PELA ARSP	REDAÇÃO SUGERIDA PARA O DISPOSITIVO	JUSTIFICATIVA PARA O TEXTO SUGERIDO	ANÁLISE DA ARSP
01	Cláusula Segunda – Parágrafo Terceiro- Na ausência das informações necessárias para o adequado cadastro do usuário titular, o CONDOMÍNIO será responsável pelos valores faturados nas unidades não ocupadas (ociosas) existentes do imóvel, ficando sob sua responsabilidade a formalização de informação à CESAN sobre alteração de titularidade e religação/supressão de ligação das unidades ociosas.		Este parágrafo não aplica-se ao condomínio Itatiaia, pois todas as unidades habitacionais já foram vendidas pela construtora responsável pelo empreendimento.	Cumprido esclarecer que a redação proposta atende à situação hipotética em que o contrato seja firmado sem a apresentação, pelo condomínio, da informação dos responsáveis por parte das unidades.

## ASSINATURAS (3)

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

**VERIVAL RIOS PEREIRA**  
ANALISTA DO EXECUTIVO  
ARSP - ARSP - GOVES  
assinado em 01/12/2022 14:14:36 -03:00

**PRISCILA RIBEIRO SPALA**  
ESPECIALISTA EM REGULACAO E FISCALIZACAO ARSP  
GSB - ARSP - GOVES  
assinado em 01/12/2022 14:35:37 -03:00

**JÉSSICA NOVELLI**  
GERENTE  
GSB - ARSP - GOVES  
assinado em 01/12/2022 14:22:10 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 01/12/2022 14:35:37 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por VERIVAL RIOS PEREIRA (ANALISTA DO EXECUTIVO - ARSP - ARSP - GOVES)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-5TONVD>