



Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo  
Estado do Rio Grande do Sul  
Secretaria Municipal de Administração – SEMAD  
NOVO HAMBURGO – CAPITAL NACIONAL DO CALÇADO

INCLUA-SE NO  
EXPEDIENTE DE

01 SET. 2014

Of. nº 10/753 - SEMAD/DGD/JMG

Novo Hamburgo, 25 de agosto de 2014.

**Assunto: Resposta ao Pedido de Providências 2223/2014**

Senhor Presidente,

Em atenção ao **Pedido de Providências 2223/2014**, protocolado sob nº 65117/2014-4, de autoria do nobre Vereador Gilberto Koch, vimos encaminhar, em apenso, por cópia, documentação pertinente.

Atenciosamente,

LUIS LAUERMAN

Prefeito Municipal

Ao Senhor  
NAASOM LUCIANO  
Presidente da Câmara de Vereadores  
Novo Hamburgo - RS

Câmara Municipal de Novo Hamburgo

PROTOCOLO GERAL 0002605  
Data: 01/09/2014 Horário: 13:14  
Administrativo -

Of.197/2014

Novo Hamburgo, 20 de agosto de 2014.

Em resposta ao vosso ofício nº. 7-B/61 – SEMAD/DGD/MBKB, datado de 11 de agosto de 2014, encaminhando **Pedido de Providências nº 2.223/2014**, de autoria do nobre **Vereador Gilberto Koch**, vimos por meio deste informar o que segue.

1. O Pedido de Providências em epígrafe solicita estudo para individualização das contas de água no Residencial Princesa Isabel, no Bairro Santo Afonso.
2. Sobre este tema, a COMUSA já tem exigido dos projetos de condomínios desde 2008, que a rede interna de água dos prédios tenha medidores individualizados, ou seja, que cada unidade (apartamento) tenha o seu medidor (hidrômetro), o que já ocorre em diversos prédios de Novo Hamburgo, inclusive no prédio do Condomínio Residencial Princesa Isabel.
3. No caso específico, todas as redes internas e estes hidrômetros foram adquiridos e instalados pela empresa que construiu o Residencial Princesa Isabel, não tendo sido adquiridos e instalados pela COMUSA.
4. O objetivo desta medição individualizada é que o Condomínio faça o rateio da fatura de água global de água proporcional ao consumo de cada unidade (apartamento), pagando cada um apenas pelo seu consumo, ficando mais justa a despesa de cada morador, e incentivando ao consumo racional.
5. Este rateio da fatura global deve ser feito a partir de uma leitura dos hidrômetros pelo síndico, zelador, ou funcionário do Condomínio, o qual repassa à administradora/imobiliária que faz os boletos dos condôminos, e inclui junto com as demais despesas do Condomínio (limpeza, manutenção, portaria, etc...).

6. Registramos que o Condomínio Princesa Isabel possui serviço de Portaria 24 horas e zelador todos os dias, indicando que tem pessoa apta a fazer este tipo de leitura dos hidrômetros uma vez a cada mês, e que pode ser passado à administradora do Condomínio para fazer o rateio da fatura global, de forma proporcional ao consumo, nos boletos dos condôminos. Portanto, nesse condomínio, já existe a possibilidade de que cada morador pague somente pelo seu uso de água, basta que o próprio condomínio tome medidas simples e de sua competência para tal.
7. Entendemos oportuno e importante frisar alguns aspectos principais pelos quais a Comusa não faz a leitura interna e este rateio das faturas dos condomínios, mesmo aqueles já individualizados, os quais listamos resumidamente a seguir:
  - a. Para algumas intervenções de manutenção no quadro ou cavalete, como por exemplo a simples troca de um registro do quadro, seria necessário desligar as bombas do reservatório superior do Condomínio, fechar registros, esperar esvaziar o reservatório, o que é muito comum ocorrer. Isto acarretaria uma operação inviável para a COMUSA, sendo que esta organização e competência é exclusiva do Condomínio. Não cabe à Comusa, um órgão público, responsabilizar-se por prédios e instalações particulares. Não se trata, portanto, de um simples ato de leitura e emissão individualizada de fatura, ou de um simples querer ou não querer da Comusa, mas de uma responsabilidade muito além disto, a de manutenção de prédios particulares, atribuição que não cabe a órgãos públicos.
  - b. Para um serviço dentro das normas e padrões técnicos, a Comusa tem que ter acesso a toda a tubulação externa, mais os ramais de entrada até chegar no cavalete/hidrômetro que está sendo medido, devendo responsabilizar-se pela manutenção de toda esta rede de água, o que é impossível de ser atribuído à Comusa internamente em edifícios.



- c. Para se fazer a leitura de cada apartamento, mensalmente teria que ser necessário um funcionário leiturista dentro do Condomínio, o que é muito temerário, pois o mesmo poderia ser acusado de qualquer ação imprópria ou responsabilizado por eventuais danos ou perdas, o que certamente colocaria demandas indenizatórias à Comusa. Além disto, a entrada em condomínios depende da autorização da Portaria, que muitas vezes depende de autorização do síndico. Muitos edifícios não têm porteiro contratado, mas tem, além do portão chaveado, a porta do prédio também chaveada. Nestes casos, teríamos que ir em horários que alguém se dignasse a abrir o portão e a porta do Edifício e ainda acompanhar o funcionário em todos os apartamentos e andares. A Comusa teria, assim, certamente que constituir uma equipe específica e a disposição para essas situações, o que oneraria inclusive os serviços e as faturas de água.
- d. Para se fazer a manutenção do quadro/cavelete, ou troca de hidrômetro, além das questões referidas acima, certamente o piso do corredor do Condomínio será molhado e sujo. Em muitos casos ainda, o que é muito normal, teria que ser quebrada parte da alvenaria ou do piso onde estão o cavelete e hidrômetro, o que ainda é mais crítico, pois a COMUSA teria que fazer este tipo de reparo, ou seja, gasto público com instalações privadas, o que é ilegal. Além disto, a Comusa não faz o reparo de calçadas onde faz reparos em hidrômetros e redes, mas terceiriza esses trabalhos. Assim, também uma empresa terceirizada teria que ser autorizada a adentrar no condomínio, na sequência dos reparos, para refazer pisos e paredes abertas.
- e. Para suspender o abastecimento de um apartamento por inadimplência interno ao Condomínio, além das questões acima, teria que contar com a autorização da Portaria que, por sua vez, tem regras e horários e alguns até uma formalidade maior. Como o corte simples é facilmente violável, possuindo mais uma função educativa, não teríamos como suprimir um apartamento inadimplente e que viole o lacre no ramal, pelo fato de não



existir este ramal externo. O lacre de corte, portanto, pode não ter nenhuma função e o inadimplente ficaria impune, a não ser que a Comusa rompesse o piso dos corredores, como faz nas ruas e calçadas, para fazer o corte, ou que a Comusa fizesse o corte de todo o prédio. Ou seja, a única forma de impor uma sanção a inadimplentes seria uma sanção coletiva, o que é, inclusive, inconstitucional.

- f. Além disto, para fazer repasses de corte (fiscalizar os lacres de corte colocados), e para procurar ligações irregulares, teríamos que entrar com equipamentos pesados dentro dos corredores dos Condomínios.
  - g. A COMUSA teria que ter o cadastro técnico das redes de água prediais dos condomínios, tendo planta de cada prédio ou cada Condomínio, para saber quando falta água internamente em um apartamento, o que é, na prática, impossível.
8. Normalmente os condomínios têm alguma torneira no pátio, um banheiro externo ou no térreo, um salão de festas, e tudo isto é controlado por um hidrômetro do Condomínio para as áreas de uso comum. Esta despesa deve ser rateada entre os condôminos, através do boleto bancário da medição deste hidrômetro que controla este tipo de consumo das áreas comuns.

Desta forma, e pelas razões acima apresentadas, esperamos ter esclarecido as razões pelas quais a COMUSA não emite a fatura individualizada para cada morador. Entretanto, a possibilidade de que cada morador pague apenas pelo seu consumo já existe, bastando que a administradora faça o rateio da fatura global a partir de uma leitura individual do hidrômetro de cada apartamento. Este valor individual é somado às demais despesas colocadas no boleto gerado para os moradores pelo Condomínio.

Sendo o que havia para o momento, colocamo-nos à inteira disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

  
**Mozar Artur Dietrich**  
Diretor-Geral