

Resultados da Consulta e Audiência Pública 66/2026 - Análise de impacto regulatório sobre a possível alteração das regras de faturamento em condomínios com medição individualizada

"ARSAE-MG/Gabinete" <adriano.silva@arsae.mg.gov.br>

27 de abril de 2026 às 14:25

Para: alexandreamadore@gmail.com, cmm@camaramachado.mg.gov.br, secretaria@camaramachado.mg.gov.br, secretaria@madrededeusdeminas.cam.mg.gov.br, contato@camaramalacacheta.mg.gov.br, camaramalacacheta@hotmail.com, contato@mamonas.mg.leg.br, camarademanga@gmail.com, secretaria@manhuacu.mg.leg.br, camara@manhumirim.mg.leg.br, camara@camaramantena.mg.gov.br, controladoria@camaramantena.mg.gov.br, camara@mardeespanha.mg.leg.br, camaravilhas21@gmail.com, contato@camaramariadafe.mg.gov.br, contato@camarademariana.mg.gov.br, camaramarilac@hotmail.com, camara@cmmc.mg.gov.br, tvcmmaripa@gmail.com, cmmarlieria@camaramarlieria.mg.gov.br, camaramarmelopolis@marmelopolis.mg.leg.br, camara@camaramcampos.mg.gov.br, camara@cmmartinsoares.mg.gov.br, camara.mataverde@yahoo.com, cmmaterlandia@hotmail.com, atendimento@mateusleme.mg.leg.br, cmmathiaslobato@hotmail.com, diretoria@matiasbarbosa.mg.leg.br, camaramunicipal@gmail.com, contato@camaramatipo.mg.gov.br, cmmatoverde@gmail.com, camara@camaramatozinhos.mg.gov.br, camara@matozinhos.mg.leg.br, camara@camaramatutina.mg.gov.br, contato@camaramedeiros.mg.gov.br, contato@camaramedina.mg.gov.br, contato@camaramendespimentel.mg.gov.br, camara.mendes@yahoo.com.br, camara@camaramerces.mg.gov.br, camaramesquita@hotmail.com, camaraminasnovas@gmail.com, camara@camaraminduri.mg.gov.br, camaravereadoresmirabela@hotmail.com, atendimento@camaramiradouro.mg.gov.br, camaramunicipaldemirai@gmail.com, miravania_legis@yahoo.com.br, camara@camaramoeda.mg.gov.br, contato@camaramoema.mg.gov.br, camaramonjolos@gmail.com, camaramp@yahoo.com.br, camaramontalvania@hotmail.com, legislativo@montealegredeminas.cam.mg.gov.br, camara@monteazul.mg.leg.br, camaramontebelo@camaramontebelo.mg.gov.br, legislativo@camaramontecarmelo.mg.gov.br, camaramonteformoso@outlook.com, camaramsm2019@gmail.com, camara@montesiao.cam.mg.gov.br, gerencia@cmmoc.mg.gov.br, ouvidoria@montesclaros.mg.leg.br, camara@camaramontezuma.mg.gov.br, contato@camaramontezuma.mg.gov.br, camaramorada@gmail.com, camara@morrodagarca.cam.mg.gov.br, adm@morrodopilar.cam.mg.gov.br, secretaria@munhoz.cam.mg.gov.br, cmm@camaramuriae.mg.gov.br, falecom@camaramutum.mg.gov.br, camara@camaramuzambinho.mg.gov.br, contato@camaranacipraydan.mg.gov.br, contato@camarananuque.mg.gov.br, camara.naque@yahoo.com.br, camara@camaranatalandia.mg.gov.br, camara@natercia.mg.leg.br, camaranazareno@gmail.com, camaranepomuceno@hotmail.com, camara.ninheira@yahoo.com.br, camara@novabelem.cam.mg.gov.br, rcme@cmne.mg.gov.br, rececao@cmne.mg.gov.br, presidencia@cmnovalima.mg.gov.br, secadmin@cmnovalima.mg.gov.br, camara@novamodica.cam.mg.gov.br, falecomcamara@cmnp.mg.gov.br, administrativo@camaranovaporteirinha.mg.gov.br, admcamaranovaporteirinha@gmail.com, comunicacao@novaresende.cam.mg.gov.br, camaranr@resendenet.com.br, ricardotobiasvereador@gmail.com, camaramnovauniao@gmail.com, contato@camaranovocruzeiro.mg.gov.br, contato@camaranovoorientedeminas.mg.gov.br, camaranovorizonte@yahoo.com.br, camaramunicipaldeolaria@yahoo.com.br, camaradeolhosdeolhosdagua@yahoo.com.br, contato@olimpionronha.mg.leg.br, secretaria@oliveira.cam.mg.gov.br, camara@oliveirafortes.cam.mg.gov.br, camaraop@bol.com.br, cmoratorios@hotmail.com

Prezados, bom dia!

Por solicitação da Diretoria, encaminho Ofício e anexos da Arsaie-MG a respeito dos Resultados da Consulta e Audiência Pública 66/2026 - Análise de impacto regulatório sobre a possível alteração das regras de faturamento em condomínios com medição individualizada.

Atenciosamente,

Adriano Silva
Gabinete

Câmara Municipal de Natércia - MG



PROTOCOLO GERAL 144/2026
Data: 27/04/2026 - Horário: 15:40
Administrativo - OFCR 17/2026



ESTADO DE MINAS GERAIS

AGÊNCIA REGULADORA DE SANEAMENTO E ENERGIA DE MINAS GERAIS

Gabinete

Ofício Circular ARSAE/GAB nº. 25/2026

Belo Horizonte, 17 de abril de 2026.

A Sua Excelência o (a) Senhor (a)
Vereador (a)
Câmara Municipal de Minas Gerais

Assunto: Resultados da Consulta e Audiência Pública 66/2026 - Análise de impacto regulatório sobre a possível alteração das regras de faturamento em condomínios com medição individualizada

Referência: [Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 2440.01.0000354/2026-68]

Senhor (a) Vereador (a),

Com nossos cordiais cumprimentos, informamos que a Agência Reguladora de Saneamento e Energia de Minas Gerais (Arsae-MG) encerrou a Consulta Pública nº 66/2026, dedicada à discussão de opções regulatórias para a alteração das regras de faturamento em condomínios com medição individualizada. Comunico que o Relatório Técnico CRE nº 02/2026, contendo a análise das contribuições, e a versão atualizada do Relatório de Análise de Impacto Regulatório (AIR) nº 03/2026 já estão disponíveis no sítio eletrônico desta Agência. Tais documentos consolidam as percepções colhidas junto à sociedade sobre as alternativas debatidas para o aprimoramento do modelo vigente.

A partir dos subsídios obtidos, a Arsae-MG estruturará uma proposta definitiva de nova regra normativa. Ressalto que essa proposição será submetida a um novo debate em consulta pública futura, garantindo a transparência e a participação social antes de qualquer eventual implementação técnica.

A Arsae-MG permanece à disposição para qualquer esclarecimento ou demanda adicional.

Atenciosamente,

SAMUEL BARBI
Diretor-Geral em exercício

ANEXOS:

- Relatório Técnico CRE 02/2026 - Respostas CP 66/2026 (137732419); e
- Relatório Técnico CRE 03/2026 - AIR - Medição Individ. PosCP66/2026 (137733526)



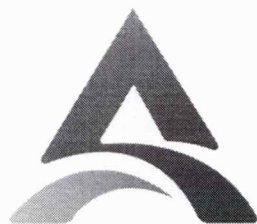
Documento assinado eletronicamente por **Samuel Alves Barbi Costa, Diretor (a)**, em 17/04/2026, às 17:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **137858767** e o código CRC **521968C4**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 2440.01.0000354/2026-68

SEI nº 137858767



ARSAE-MG

AGÊNCIA REGULADORA

RELATÓRIO TÉCNICO CRE 02/2026

**RESPOSTAS ÀS CONTRIBUIÇÕES RECEBIDAS NA
CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICA Nº 66/2026:**

***Tema: Análise de Impacto Regulatório da alteração
nas regras de faturamento em condomínios com
medição individualizada***

Coordenadoria Técnica de Regulação e Fiscalização Econômico-Financeira (CRE)

Abril de 2026

SUMÁRIO

1.INTRODUÇÃO	3
2.DISTRIBUIÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES RECEBIDAS.....	3
3.CONSOLIDAÇÃO DAS RESPOSTAS ÀS CONTRIBUIÇÕES RECEBIDAS	4
3.1. Contribuições dos prestadores Copasa MG e Copanor.....	4
3.2. Contribuições da Prefeitura de Betim/MG	11
3.3. Contribuições da Samotracia Meio Ambiente e Empreendimentos.....	13
4.CONCLUSÃO	15

1. INTRODUÇÃO

A Agência Reguladora de Saneamento e Energia de Minas Gerais (Arsae-MG) publicou, em 22 de janeiro de 2026, o aviso de realização da Consulta e Audiência Pública nº 66/2026, com a finalidade de colher **contribuições sobre a Análise de Impacto Regulatório (AIR)** da possível alteração das regras de **faturamento em condomínios com medição individualizada** implementada pelo prestador dos serviços de água e esgoto.

Os documentos foram disponibilizados no site da Arsae-MG e foi aberto o prazo de 02 de fevereiro a 13 de março de 2026 para que os usuários, prestadores de serviços, representantes dos Municípios e demais interessados pudessem participar com o envio de contribuições por e-mail.

Também houve espaço para participação oral, na Audiência Pública nº 66/2026, realizada de forma virtual no dia 26 de fevereiro de 2026, com transmissão ao vivo. A gravação da audiência está disponível no canal da Arsae-MG no YouTube¹.

A Arsae-MG continua buscando fortalecer o processo de participação social, envolvendo a maior gama possível de atores na discussão dos temas regulamentados.

Todas as contribuições recebidas durante a consulta pública foram analisadas e respondidas neste relatório. Destaca-se que algumas das manifestações orais realizadas na Audiência Pública nº 66/2026 também foram enviadas por escrito, e as demais foram transcritas e respondidas aqui, estando todas contempladas.

Todos os documentos referentes ao processo de consulta e audiência pública sobre o tema estão registrados no Processo SEI 2440.01.0000354/2026-68.

2. DISTRIBUIÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES RECEBIDAS

Na Audiência Pública nº 66/2026, registraram-se manifestações orais de representantes da Prefeitura de Betim² e dos prestadores³ Copasa MG e Copanor. O conteúdo das contribuições orais da Copasa e da Copanor também foi enviado por escrito. As demais contribuições orais foram transcritas e respondidas neste relatório.

Na Consulta Pública nº 66/2026, além das contribuições enviadas pela Copasa e sua subsidiária Copanor, foram recebidas contribuições da prestadora Samotracia.

Tabela 1 - Contribuições recebidas

Participante	Nº de contribuições	Identificação neste relatório
Copasa MG e Copanor (oral e por escrito)	8	C1 a C8
Prefeitura de Betim (oral)	3	C9 a C11
Samotracia Meio Ambiente e Empreendimentos (por escrito)	1	C12
Total	12	

¹ www.youtube.com/watch?v=JOE-baPX2xE

² www.youtube.com/live/JOE-baPX2xE?si=vZBYkPRkOgj2XBQV&t=4441

³ www.youtube.com/live/JOE-baPX2xE?si=9SWNsqKOHrDAvmdo&t=3876

Importante ressaltar que foram enviados convites a todos os prestadores regulados, a todos os Prefeitos, às Câmaras Municipais e a várias entidades que representam ou atuam em prol dos municípios e dos usuários, dentre as quais a Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, a Associação Mineira de Municípios (AMM), o Ministério Público/Procon, a Defensoria Pública, o Instituto de Defesa de Consumidores (Idec), além do Conselho Consultivo de Regulação da Arsaie-MG. O aviso e o regulamento de participação na consulta e na audiência pública também foram publicados com antecedência no site da agência e no Diário Oficial de Minas Gerais.

A seguir, são apresentadas todas as contribuições recebidas, acompanhadas de suas respectivas respostas e esclarecimentos.

3. CONSOLIDAÇÃO DAS RESPOSTAS ÀS CONTRIBUIÇÕES RECEBIDAS

1.1. Contribuições dos prestadores Copasa MG e Copanor

TEMA: Rejeição da Alternativa 1 da AIR	
C1	Participante: Copasa MG e Copanor
Seção e página do documento: AIR, páginas 19 e 20, Alternativa 1	
Resumo da contribuição:	
Os prestadores Copasa e Copanor sugerem que a alternativa 1 seja desconsiderada, pois, se os condomínios optassem pela regra antiga, deixaria de existir uma fatura específica para as áreas comuns, dificultando a identificação de perdas, vazamentos ocultos e ligações clandestinas.	
A contribuição destaca que, após a adoção da prática determinada pela Arsaie-MG na Resolução 131/2019, eliminando o rateio da água de uso comum e instituindo a emissão de fatura específica para o condomínio, passou a ser observada uma ação efetiva dos síndicos e responsáveis em buscar o diálogo com a Copasa acerca de suas corresponsabilidades no controle de práticas que afetam o volume registrado para o uso comum, o que é desejável.	
A contribuição também destacou a complexidade que seria criada pela adoção da Alternativa 1, em razão da existência de duas formas de faturamento diferentes simultâneas.	
Resposta:	
Contribuição acatada.	
Os pontos citados na contribuição serão destacados na AIR, que continuará recomendando a rejeição da Alternativa 1.	

TEMA: Rejeição da Alternativa 2 da AIR	
C2	Participante: Copasa MG e Copanor
Seção e página do documento: AIR, páginas 30 e 21, Alternativa 2	
Resumo da contribuição:	
A contribuição sugere que a alternativa 2 seja desconsiderada, pois o retorno integral à regra antiga de rateio do consumo das áreas comuns traria de volta os problemas estruturais que motivaram a revisão regulatória feita em 2019.	

O prestador reforça o ponto levantado na contribuição nº 1, sobre a importância da fatura e específica do uso comum para a identificação de irregularidades, para o monitoramento das perdas internas e para a capacidade de fiscalização tanto do prestador quanto da agência, destacando que o retorno à regra antiga eliminaria a transparência quanto ao consumo das áreas comuns, que hoje é identificado com clareza na fatura específica do condomínio.

Resposta:

Contribuição acatada.

Os pontos citados na contribuição serão destacados na AIR, que continuará recomendando a **rejeição** da Alternativa 2.

TEMA: Concordância com a Alternativa 3 da AIR

C3 Participante: Copasa MG e Copanor

Seção e página do documento: AIR, seção 6 (pp. 14–15), seção 7 (pp. 20–22) e seção 8 (pp. 27–28)

Resumo da contribuição:

Foi apresentada manifestação favorável à alternativa 3, pois a eliminação da tarifa fixa na fatura específica do condomínio reduz distorções identificadas na mudança feita em 2019, diminui o impacto financeiro para os moradores e evita aumentos injustificados mesmo quando não há consumo comum, conforme evidenciado na AIR.

A contribuição destaca que a análise técnica feita pela Arsa-e-MG evidenciou que essa medida (alternativa 3) corrige uma das distorções mais significativas de correntes da alteração promovida em 2019, e aponta que, sob a ótica do prestador, a alternativa é tecnicamente adequada e operacionalmente viável, com os devidos ajustes posteriores na Receita Requerida.

Resposta:

Contribuição acatada.

Os pontos citados na contribuição serão destacados na AIR e a Alternativa 3 será apontada na conclusão da AIR como uma das alternativas selecionadas para implementação.

Destaca-se que, na versão prévia da AIR, a única preocupação levantada pela Arsa-e-MG a respeito dessa alternativa foi a possível necessidade de ajustes no sistema comercial do prestador para permitir a exclusão da tarifa fixa nas faturas abrangidas pela regra. Porém, a contribuição apresentada pela Copasa informou que essa adaptação é possível e viável.

Finalmente, a respeito da solicitação de ajustes sobre a Receita Requerida da Copasa, faz-se necessário replicar trecho da AIR (Relatório Técnico CRE 03/2026):

“Cabe lembrar que, mesmo que essa nova alteração seja feita muito antes da próxima revisão tarifária, não caberá qualquer compensação ao prestador a título de reequilíbrio durante este ciclo, visto que a alteração promovida em 2019 (efetivamente aplicada em 2023) não foi considerada no cálculo da RTP de 2021. Ou seja, o prestador absorveu um lucro a maior durante o ciclo 2021-2025, que não foi e nem será reequilibrado, da mesma forma que não haverá compensação retroativa dos impactos de eventual reversão da regra.”

TEMA: Concordância com a Alternativa 4 da AIR

C4 Participante: Copasa MG e Copanor

Seção e página do documento: AIR, seção 7 (p. 22) e seção 8 (pp. 27–28), Alternativa 4

Resumo da contribuição:

Foi apresentada manifestação favorável à alternativa 4, pois, ao determinar que o volume referente ao uso comum seja faturado considerando o número total de economias do condomínio, será corrigida uma distorção existente, evitando a penalização decorrente da aplicação das tarifas progressivas sobre o consumo comum concentrado em uma única economia. Ainda, o prestador destaca que a adaptação do sistema de faturamento a fim de abarcar tal mudança é viável.

Resposta:

Contribuição acatada.

A manifestação favorável à Alternativa nº 4 será levada em consideração para a decisão sobre a proposta de alteração normativa que será colocada em debate na próxima consulta pública. Na AIR, continuarão sendo apontadas as vantagens e desvantagens dessa alternativa, destacando também que a Copasa e a Copanor a indicaram como operacionalmente viável.

TEMA: Concordância com a Alternativa 5 da AIR

C5 Participante: Copasa MG e Copanor

Seção e página do documento: AIR, seção 7 (pp. 22–23), seção 5 (pp. 7–10) e seção 8 (pp. 27–28)

Resumo da contribuição:

Foi apresentada manifestação favorável à alternativa 5, que consiste em aplicar a Tarifa Social para faturar o uso comum de condomínios com predominância de categoria Social ou classificados como “Habitação de Interesse Social” (HIS). A contribuição destacou principalmente que se trata de uma “proposta justa, proporcional e plenamente alinhada aos objetivos da política pública de saneamento básico”.

Resposta:

Contribuição acatada.

A Alternativa nº 5 será apontada na conclusão da AIR como uma das alternativas selecionadas para implementação, especialmente para garantir isonomia com o faturamento de uso comum para usuários da categoria social residentes em casas. Se o usuário residente em uma casa está cadastrado na categoria social, todo o seu consumo é faturado com a tarifa social, inclusive o consumo das áreas externas.

Portanto, é justo que os usuários sociais residentes em condomínios com medição individualizada paguem a tarifa social também sobre o consumo das áreas comuns, mesmo que, para isso, o benefício acabe alcançando também alguns usuários que não teriam direito.

TEMA: Rejeição das Alternativas 6 e 7 da AIR

C6 Participante: Copasa MG e Copanor

Seção e página do documento: AIR, seção 7 (pp. 23–25) e seção 8 (pp. 27–29), Alternativa 6

Resumo da contribuição:

A contribuição sugere que a Alternativa nº 6 seja desconsiderada, pois estimar o volume supostamente fraudado e cobrar diretamente das unidades com suspeita de fraude criaria riscos técnicos, jurídicos e operacionais que tornariam a adoção inviável.

No mesmo sentido, durante a manifestação oral na audiência pública virtual, a Copasa se manifestou contrariamente à Alternativa nº 7, complementar à 6.

Foi destacada a possibilidade de elevação substancial dos custos operacionais, o aumento da litigiosidade, a insegurança jurídica e a necessidade de construção de processos complexos de estimativa, comunicação e revisão de cobrança. Ainda, destacou-se a fragilidade probatória e fiscalizatória, e a dependência excessiva dos síndicos.

Os principais pontos argumentados na contribuição foram:

- (i) Consumo zero não significa, por si só, fraude;
- (ii) O Decreto 7.217/2010, que regulamenta a Lei 11.445/2007, em seu art. 8º, § 1º, reforça que a tarifa deve ser calculada sobre o consumo efetivamente medido, não sobre estimativas unilaterais da prestadora;
- (iii) Não poderia ser cobrado consumo presumido quando existe hidrômetro instalado e em funcionamento regular, pois, se a medição existe, ela vincula;
- (iv) O art. 39, I e V, do Código de Defesa do Consumidor proíbe condicionar o fornecimento de serviço a condutas do consumidor não previstas em lei, e cobrar valores sem que haja respaldo na relação de consumo efetivamente verificada;
- (v) O art. 51, IV, do CDC consideram nulas as cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou que sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;
- (vi) A suspeita de ligação clandestina nas unidades individuais é uma hipótese, não um fato provado. O art. 5º, LIV e LV, da CF/88 garante que ninguém será privado de seus bens sem o devido processo legal e sem contraditório. Cobrar consumo presumido com base em indício equivale a aplicar sanção (cobrança majorada) antes da apuração da infração, o que é legalmente inadmissível;
- (vii) As atuais hipóteses de cobrança presumida de consumo são tratadas como formas excepcionais de cobrança;
- (viii) A medida depende integralmente de que o condomínio forneça e atualize periodicamente a informação sobre quais unidades estão ocupadas ou desocupadas. Contudo, justamente os condomínios mais afetados pelas distorções, como aqueles sem CNPJ, sem gestão formal ou com alta rotatividade de moradores, são também os menos capazes de manter esse tipo de controle.

Resposta:

Contribuição parcialmente acatada

Após análise cuidadosa de todas as contribuições recebidas, a Arsa-e-MG decidiu manter a recomendação da Alternativa nº 6, porém **com algumas alterações**, conforme será apresentado ao final desta resposta.

Mas, primeiramente, apresentamos abaixo as respostas a cada um dos argumentos levantados na contribuição da Copasa e da Copanor:

- No argumento (i) listado no resumo acima, o prestador destaca que “consumo zero não significa, por si só, fraude”. Porém, a proposta colocada em discussão não intenciona

considerar como fraude qualquer consumo zerado, mas apenas os casos em que há consumo zerado por vários meses em imóveis que estão ocupados. Ademais, como mencionado no Relatório Técnico CRE 01/2026, a indicação para o uso presumido em unidades com consumo zero dependeria da indicação do condomínio. Portanto, não dependeria exclusivamente da ação do prestador de serviços, mas também de uma organização do próprio condomínio. Ainda, o próprio leiturista do prestador pode identificar a fraude no momento da realização da leitura do hidrômetro individual. Assim, a regra da Alternativa nº 6 só depende da informação entregue pelos condomínios nos casos de leitura remota ou nos casos em que a leitura é realizada por preposto do condomínio, possibilidades permitidas pelo art. 108 da Resolução Arsa-e-MG 131/2019;

- Em relação ao argumento (ii), o dispositivo citado dispõe que “o volume de água consumido deve ser aferido, preferencialmente, por meio de medição individualizada”, mas não proíbe outras formas de estipulação do volume em situações excepcionais. O art. 30 do mesmo decreto diz que as regras de medição, faturamento e cobrança de serviços serão definidas por norma da entidade de regulação;
- Quanto ao argumento (iii), a Arsa-e-MG concorda que, quando existe hidrômetro instalado e em funcionamento regular, não deve ser considerado e nem faz sentido considerar o consumo presumido. Porém, no caso em pauta, o hidrômetro não está em funcionamento regular, pois, dada a constatação da fraude pelo leiturista do prestador ou a indicação do condomínio de que existem unidades ocupadas que executam a fraude, sabe-se que o hidrômetro instalado não está medindo o volume de fato consumido. Logo, estaria justificada a adoção de uma forma alternativa de medição do consumo. Além disso, já **existem outras situações em que a regulamentação em vigor prevê o faturamento por uso presumido mesmo havendo hidrômetro instalado e funcionando, como nos casos em que o usuário impede a leitura do hidrômetro** (inciso IV do § 1º do art. 70 da Resolução Arsa-e-MG 131/2019).
- A respeito do argumento (iv), os dispositivos citados do CDC tratam de venda casada (inciso I do art. 39) e de obtenção de vantagens excessivas pelo fornecedor dos serviços (inciso V do art. 39), não se aplicando aos casos debatidos aqui;
- Sobre o item (v), deve-se destacar que a proposta da alternativa 6 parte da mobilização do condomínio para o reporte de informações para o prestador de serviços a respeito das unidades que estariam praticando algum tipo de fraude. Nesse sentido, o prestador de serviços não estabelecerá uma relação iníqua, abusiva ou que pressupõe a má-fé do usuário. Ele teria como referência uma informação repassada pelo próprio condomínio, assim como acontece em outros aspectos da relação do prestador com o usuário, por exemplo, quando o usuário informa a respeito do tipo de uso da água para a designação de sua categoria (art. 18 da Resolução Arsa-e-MG nº 131, de 13 de novembro de 2019). Dessa maneira, a alternativa 6 não entra em contradição com o inciso IV do artigo 51 da Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990;
- A respeito do item (vi), é importante reforçar os elementos já colocados na resposta para essa contribuição que a aplicação da regra prevista na alternativa 6 não considera indícios ou pressupostos de fraude e, sim, de um repasse de informações do próprio condomínio para o prestador de serviços a respeito de unidades usuárias ocupadas, mas que estariam consumindo água de forma irregular. Não parte, portanto, de uma afirmação de fraude pelo próprio prestador de serviços. Assim sendo, a alegação do item (vi) não prospera na avaliação da alternativa 6;

- Quanto ao argumento (vii), sim, as atuais hipóteses de cobrança por uso presumido são formas excepcionais de cobrança, assim como seria essa nova proposta, que também seria aplicada de forma excepcional.
- Por fim, quanto ao argumento (viii), já foi esclarecido nesta resposta que a regra não dependerá integralmente e exclusivamente das informações prestadas pelo condomínio, pois, por regra geral, a leitura dos hidrômetros individuais deve ser feita pelos leituristas do prestador, que identificarão os casos de fraude no momento da leitura. A informação entregue pelos condomínios só será necessária nos casos de leitura remota ou nos casos em que a leitura é realizada por preposto do condomínio, possibilidades permitidas pelo art. 108 da Resolução Arsaie-MG 131/2019. Ainda assim, a Arsaie-MG reconhece que, em alguns casos, realmente haverá empecilhos à implementação da proposta em condomínios que não possuem uma gestão formal. E, assim sendo, o problema que a alternativa 6 busca solucionar pode persistir. No entanto, com a edição da regra prevista na alternativa 6, esses condomínios teriam incentivo a buscar uma maior organização para se adequar às diretrizes desse novo regramento. Por essa perspectiva, a adoção da alternativa 6 pode promover esse efeito positivo para a organização dos condomínios.

Um ponto importante que acabou não sendo debatido na Consulta e Audiência Pública nº 66/2026 é que a **Resolução Arsaie-MG nº 149/2021, em vigor, já estabelece regras que permitem faturar os volumes fraudados considerando o uso presumido ou outros critérios**. Essa resolução dispõe sobre a tipificação das condutas irregulares cometidas pelos usuários e estabelece os procedimentos de fiscalização e de aplicação de sanções pelos prestadores.

Em seu art. 8º, ela dispõe que, no caso de irregularidades que afetem o sistema de medição e faturamento, como é o caso das ligações clandestinas, é devida a cobrança do ressarcimento pelos valores não faturados:

“Art. 8º Além das sanções cabíveis, será devido o ressarcimento pelos danos causados e outros custos gerados ao prestador, e, no caso de irregularidades que afetem o sistema de medição e faturamento, o ressarcimento pelos valores não faturados.”

Para viabilizar essa cobrança dos valores não faturados, os arts. 9º e 10 da mesma resolução estabelecem as regras de determinação do período de duração da fraude (art. 9º) e do volume utilizado (art. 10). Dentre os critérios para determinação do volume, estão a estimativa com base em média histórica e com base em uso presumido.

Ainda, os arts. 11 e 12 estabelecem regras relacionadas à devida comunicação ao usuário e sobre o direito de contestação da cobrança.

Ao avaliar esses dispositivos, a Arsaie-MG percebeu que a regra da Alternativa nº 6 nos moldes propostos inicialmente na AIR (versão pré-consulta) poderia conflitar com as regras dispostas na Resolução Arsaie-MG nº 149/2021. Portanto, decidimos alterar a proposta para fazer menção às regras já existentes, complementando-as. Eventualmente, aquelas regras também podem ser objeto de discussão na próxima consulta pública, para possível aprimoramento.

Em suma, considerando que a Resolução Arsaie-MG nº 149/2021 já permite e estabelece critérios para estimar e faturar os volumes fraudados, a inovação trazida pela proposta debatida aqui é a cobrança contínua (enquanto perdurar a fraude) em vez de apenas retroativa, e a obrigatoriedade de dedução desses volumes na apuração do volume referente ao uso comum, cobrado na fatura do condomínio.

Outro ponto que não foi citado na versão inicial da AIR foi que o prestador não depende necessariamente da informação entregue pelos condomínios para identificar a existência das fraudes, pois **o próprio leiturista do prestador identifica a fraude no momento da realização da leitura do hidrômetro individual**. Assim, a regra da Alternativa nº 6 só depende da informação entregue pelos condomínios nos casos de leitura remota ou nos casos em que a leitura é realizada por preposto do condomínio, possibilidades permitidas pelo art. 108 da Resolução Arsa-e-MG 131/2019.

Então, a Alternativa nº 6 passará a ser apresentada na AIR da seguinte forma:

- Identificada uma ligação clandestina, além da aplicação de sanções e eventual cobrança de valores retroativos e demais medidas previstas na Resolução Arsa-e-MG 149/2021, o prestador deverá faturar a unidade usuária considerando um volume estimado;
- A estimativa do volume fraudado deve ser realizada considerando os incisos II ou IV do art. 10 da Resolução Arsa-e-MG 149/2021:
 - Média dos três maiores volumes de água medidos nos 12 ciclos de faturamento anteriores ao início da irregularidade; ou
 - 150% do volume presumido, calculado conforme estabelecido no art. 73 da Resolução Arsa-e-MG nº 131/2019, ficando dispensada a participação do usuário na elaboração e assinatura do questionário previsto.
- Nos casos de leitura remota ou nos casos em que a leitura é realizada por preposto do condomínio, impedindo a identificação da ligação clandestina pelo próprio leiturista do prestador, a identificação poderá ser feita a partir de informações declaradas pelo representante do condomínio. Caberá ao prestador decidir sobre verificar a irregularidade in loco ou se basear apenas na informação declarada, ciente que a segunda opção pode acarretar a necessidade de retificações posteriores em caso de informação incorreta. Neste caso, a retificação deve observar as regras do inciso II do art. 99 da resolução Arsa-e-MG 131/2019 (emissão da fatura com valor incorreto por culpa do usuário).
- Continuará sendo emitida uma fatura para o condomínio referente ao volume utilizado nas áreas comuns, apurado pela diferença entre o volume medido no hidrômetro principal e o somatório dos volumes utilizados em cada unidade usuária. Esse somatório deverá considerar, obrigatoriamente, além dos volumes efetivamente medidos nos hidrômetros individuais, o volume estimado para as unidades usuárias com ligação clandestina.

Cabe frisar que a proposição acima ainda não é definitiva. Trata-se apenas de uma alternativa considerada viável na análise de impacto regulatório, e, portanto, recomendada para possível implementação. A partir das alternativas consideradas viáveis, será construída uma proposta de resolução normativa, que ainda passará por análise jurídica e será colocada para debate público em outro processo de participação social.

TEMA: Proibição de cortes no caso de usuários de baixa renda

C7 Participante: Copasa MG e Copanor

Seção e página do documento: AIR, página 27 e Conclusão, página 29

Resumo da contribuição:

Suprimir os trechos da AIR que citam a possibilidade de se proibir a suspensão do abastecimento por inadimplência no caso de usuários de baixa renda.

A contribuição argumenta que, ao proibir o corte para usuários de baixa renda, a Arsa-e-MG não remove o incentivo à fraude, mas o institucionaliza e, até o estimula, porque o usuário passa a saber de antemão que, mesmo inadimplente, não sofrerá suspensão, e estará, a todo momento, vendo serem “premiados” seus vizinhos irregulares.

Resposta:

Contribuição acatada.

Em atenção a esta e a outras contribuições (C10 e C11), foi descartada a proposta de proibir a suspensão de cortes no abastecimento de usuários inadimplentes de baixa renda, para evitar o incentivo ao não pagamento das faturas.

TEMA: Resumo das alternativas que a Copasa MG e a Copanor são favoráveis

C8 Participante: Copasa MG e Copanor

Seção e página do documento: todas

Resumo da contribuição:

Trata-se apenas de um resumo das outras contribuições (C1 a C7), já respondidas.

Resposta:

Não se aplica.

1.2. Contribuições da Prefeitura de Betim/MG

TEMA: Concordância com as alternativas 3, 4 e 5 e discordância parcial com a alternativa 6

C9 Participante: Meire Rosy Lucena – Prefeitura de Betim/MG

Resumo da contribuição:

Em sua contribuição durante a audiência pública virtual⁴ realizada no dia 26 de fevereiro, a representante do Município de Betim manifestou concordância com as Alternativas nº 3, 4 e 5 e destacou a relevância da Alternativa nº 6 para auxiliar no mapeamento das fraudes existentes dentro dos condomínios.

No entanto, ela apontou discordância com a Alternativa nº 6 pelo fato de que o volume fraudado deixaria de ser cobrado do condomínio, e isso poderia gerar a consequência indesejável de reduzir o empenho do condomínio em combater as irregularidades.

Nesse sentido, foi destacada a necessidade de continuar cobrando esses valores do condomínio, com a sugestão de que a estimativa do consumo fraudulento seja apurada e informada aos condomínios com a finalidade de auxiliar no mapeamento e identificação das fraudes, e não com a finalidade de segregar essa cobrança.

Resposta:

Contribuição parcialmente acatada.

⁴ www.youtube.com/live/JOE-baPX2xE?si=vZBYkPRkOgi2XBQV&t=4441

Em atenção à contribuição, a Arsae-MG preservará as alternativas 3, 4 e 5 como opções viáveis de implementação para a futura regulamentação sobre a cobrança em condomínios com medição individualizada.

Por outro lado, sobre a Alternativa 6, a contribuição indica que a mudança desestimularia os condomínios a combaterem irregularidades. No entanto, a Arsae-MG acredita que a regra terá o efeito oposto. Como a Alternativa 6 exige que o condomínio identifique ativamente quais imóveis estão ocupados ou não, ela acaba incentivando a fiscalização. Se o condomínio parar de realizar esse monitoramento, o prestador de serviço deixará de receber informações atualizadas e não aplicará mais a regra de forma correta. Com isso, a conta do condomínio voltará a cobrar pelo consumo dos usuários irregulares.

Portanto, apesar da indicação da contribuição pela rejeição da alternativa 6, a Arsae-MG manterá essa alternativa na versão final da AIR, com a discussão das suas vantagens e desvantagens, pois a opção foi objeto da análise de impacto regulatório realizada e debatida no processo de consulta.

Ademais, a Arsae-MG manterá o endosso à alternativa 6 no relatório final da AIR, com algumas modificações em relação à proposta inicial, conforme indicado na resposta à contribuição nº 6 apresentada neste relatório.

No entanto, há de destacar que essa indicação não significa a adoção da regra. Como exposto ao longo da AIR (Relatório Técnico CRE 01/2026 - Pré-consulta), a Arsae-MG ainda irá elaborar a proposta de regulamentação e apresentará tal conteúdo em nova consulta e audiência pública.

TEMA: Telemetria ou reinstalação dos hidrômetros individuais fora do condomínio.

C10 Participante: Wilmar Salomão – Prefeitura de Betim/MG

Resumo da contribuição:

Em sua contribuição durante a audiência pública virtual⁵ realizada no dia 26 de fevereiro, o representante do Município de Betim citou alguns casos de condomínios de baixa renda com alto índice de fraudes internas e também alguns casos agravados por situações constantes de falta de água, que geram ar na rede e aumento de consumo medido.

Na sequência, apresentou a sugestão de que os hidrômetros individuais internos sejam reinstalados fora do condomínio como os hidrômetros principais, ou que sejam implantados hidrômetros com monitoramento remoto (telemetria).

Por fim, apresentou discordância com a proibição de suspensão de cortes de usuários inadimplentes de baixa renda.

Resposta:

Contribuição parcialmente acatada.

Em atenção a esta e a outras contribuições, foi descartada a proposta de proibir a suspensão de cortes no abastecimento de usuários inadimplentes de baixa renda, para evitar o incentivo ao não pagamento das faturas.

Quanto à sugestão de transferir os hidrômetros individuais internos para fora do condomínio, não há viabilidade técnica e financeira, principalmente considerando que os problemas que estão sendo discutidos ocorrem majoritariamente em condomínios grandes. Não haveria espaço físico para instalação de centenas de hidrômetros na frente do condomínio, além do alto custo e da

⁵ www.youtube.com/live/JOE-baPX2xE?si=aHAKsqd2TKGbYTYj&t=4733

complexidade atrelada às obras internas que seriam necessárias para levar as tubulações de cada residência até o hidrômetro implantado na rua.

Por fim, a sugestão de implantação de equipamentos de monitoramento remoto (telemetria) não resolveria o problema, pois esse equipamento não impede a realização das ligações clandestinas.

TEMA: Concordância com a alternativa 5 e incentivo a campanhas de conscientização

C11 Participante: Leandro do Nascimento – Prefeitura de Betim/MG

Resumo da contribuição:

Em sua contribuição durante a audiência pública virtual⁶ realizada no dia 26 de fevereiro, o representante do Município de Betim se manifestou favoravelmente à ampliação dos subsídios com a Tarifa Social (alternativa 5), e reforçou que deve ser sempre garantido o direito de cobrança por parte do prestador dos serviços.

Ainda, destacou a importância do incentivo à realização de campanhas de conscientização dos condomínios para combate e prevenção às fraudes e vazamentos e para estimular o uso racional, o reúso e outras boas práticas de consumo.

Resposta:

Contribuição acatada.

A Alternativa nº 5 será apontada na conclusão da AIR como uma das alternativas selecionadas para implementação, especialmente para garantir isonomia com o faturamento de uso comum para usuários da categoria social residentes em casas. Se o usuário residente em uma casa está cadastrado na categoria social, todo o seu consumo é faturado com a tarifa social, inclusive o consumo das áreas externas. Da mesma forma, é justo que os usuários sociais residentes em condomínios com medição individualizada paguem a tarifa social também sobre o consumo das áreas comuns, mesmo que, para isso, o benefício acabe alcançando também alguns usuários que não teriam direito.

Quanto à garantia do direito de cobrança por parte do prestador dos serviços, a Arsa-e-MG decidiu descartar a proposta de proibir a suspensão de cortes no abastecimento de usuários inadimplentes de baixa renda, para evitar o incentivo ao não pagamento das faturas.

1.3. Contribuições da Samotracia Meio Ambiente e Empreendimentos

TEMA: Fora do escopo da Consulta Pública nº 66/2026

C12 Participante: Samotracia Meio Ambiente e Empreendimentos

Seção e página do documento: não se aplica

Resumo da contribuição:

A contribuição foi resumida na conclusão do documento enviado pela Samotracia:

"Diante do exposto, a Samotracia manifesta-se:

- 1) *Pela manutenção e incentivo à medição individualizada implementada pelo prestador, quando tecnicamente viável e conforme normas da Arsa-e-MG;*

⁶ www.youtube.com/live/J0E-baPX2xE?si=OO-l0FmmUzc78y0r&t=5046

- 2) *Pela preservação da cobrança baseada no consumo real medido, em detrimento da cobrança por economias fixas;*
- 3) *Pela possibilidade regulatória de repasse dos custos totais de individualização aos beneficiários diretos, de forma transparente e regulada;*
- 4) *Pela observância do equilíbrio econômico-financeiro contratual prévio como premissa regulatória indispensável em caso de custos na instalação de ramais e hidrômetros.”*

Resposta:

A Samotrácia apresentou uma contribuição **fora do formato** definido no regulamento de participação e **fora do escopo** da presente consulta pública.

A Arsaie-MG esclarece que a Consulta Pública nº 66/2026 debateu a possibilidade de alterações nas regras de faturamento aplicáveis ao volume utilizado nas áreas comuns de condomínios com medição individualizada e também nas regras aplicáveis às unidades usuárias com consumo fraudulento, como aquelas que efetuam ligações clandestinas nos ramais internos dos condomínios.

Especialmente em relação aos itens 1, 3 e 4 elencados na conclusão da contribuição da Samotrácia, destacamos que não estão sendo debatidas, nesta consulta pública, as regras de implantação da medição individualizada. Tais regras estão regulamentadas no Capítulo VII da Resolução Arsaie-MG nº 131/2019⁷ e não há previsão de alteração no momento, com exceção apenas dos trechos que tratam da regra de faturamento referente ao uso comum, aspecto específico que está em debate.

Em relação ao item 2 da contribuição, não foi possível compreender o que seria “cobrança por economias fixas”, que, de acordo com a contribuição, seria algo contrário à cobrança por consumo real. Caso a contribuição se refira à tarifa fixa que é cobrada de cada economia⁸, cabe esclarecer que, quando existe essa cobrança, ela não se contrapõe à tarifa variável aplicada sobre o consumo real medido. Ambas podem ser cobradas de um mesmo usuário, cada uma calculada para cobrir uma parte específica dos custos do prestador. Porém, a cobrança de tarifa fixa não se aplica ao caso da Samotrácia, pois o seu contrato, edital de licitação e regulamento preveem a cobrança por “consumo mínimo”, com franquia de consumo, diferentemente da metodologia de tarifa fixa, que não é associada a uma franquia mínima de consumo. De todo modo, esse tema também está fora do escopo da Consulta Pública nº 66/2026, não cabendo resposta neste relatório.

⁷ www.arsae.mg.gov.br/2019/11/11/resolucao-131-2019/

⁸ Na leitura do corpo da contribuição da Samotrácia, percebe-se que parece haver um entendimento equivocado do termo “economias”. Esse termo se refere à menor unidade usuária dos serviços, podendo ser uma casa, por exemplo, ou um apartamento. A definição do termo “economia” é: “um imóvel ou parte de um imóvel que é objeto de ocupação independente que utiliza os serviços públicos de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário por meio de ligação individual ou compartilhada com outras unidades usuárias”. Por exemplo, um prédio com 10 apartamentos possui 10 economias. Cada apartamento é uma economia. Não existe o termo “economias fixas” mencionado na contribuição, nem nos regulamentos da Arsaie-MG nem na legislação ou em outras normas do setor.

4. CONCLUSÃO

Este relatório apresentou a análise e as respostas da Arsaie -MG a todas as contribuições recebidas durante a Consulta e Audiência Pública nº 66/2026, realizada para debater a **Análise de Impacto Regulatório (AIR) sobre a possível alteração das regras de faturamento em condomínios com medição individualizada** implementada pelo prestador dos serviços de água e esgoto.

Considerando as contribuições recebidas, o documento da AIR foi atualizado⁹ e publicado no site da Arsaie-MG.

Concluído o debate da análise de impacto, a próxima etapa será a elaboração da proposta de resolução normativa para, finalmente, implementar a alteração das regras discutidas. Essa próxima etapa também contará com uma consulta pública para que todos os interessados possam opinar e sugerir melhorias.

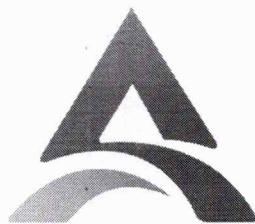
Vanessa Miranda Barbosa

Analista Fiscal e de Regulação de Serviços Públicos
Assessora Técnica de Regulação e Fiscalização Econômico-Financeira
Masp: 1.371.788-9

Raphael Castanheira Brandão

Analista Fiscal e de Regulação de Serviços Públicos
Coordenador Técnico de Regulação e Fiscalização Econômico-Financeira
Masp: 1.288.895-4

⁹ Relatório Técnico CRE nº 03/2026: "ANÁLISE DE IMPACTO REGULATÓRIO - Alteração nas regras de faturamento em condomínios com medição individualizada implementada pelo prestador dos serviços de água e esgoto". Disponível em: www.arsae.mg.gov.br/consultas-publicas-2026/#CP66



ARSAE-MG

AGÊNCIA REGULADORA

Relatório Técnico CRE nº 003/2026

ANÁLISE DE IMPACTO REGULATÓRIO

*Alteração nas regras de faturamento em condomínios com
medição individualizada implementada pelo prestador dos
serviços de água e esgoto*

(versão atualizada após a Consulta e Audiência Pública nº 66/2026)

Coordenadoria Técnica de Regulação e Fiscalização Econômico-Financeira (CRE)

Abril de 2026

FORMULÁRIO DE ANÁLISE DE IMPACTO REGULATÓRIO - AIR

OBJETO DA REGULAÇÃO:

Regras de faturamento e cobrança em condomínios com medição individualizada implementada pelo prestador dos serviços de água e esgoto

AREA RESPONSÁVEL:

Coordenadoria Técnica de Regulação e Fiscalização Econômico-Financeira (CRE)

DATA:

06/04/2026

1. RESUMO

No caso de condomínios com medição individualizada implementada pelos prestadores dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário regulados pela Arsaee-MG, a regra vigente para faturamento (artigos 102 a 109 da Resolução Arsaee-MG nº 131/2019) determina que o consumo de água nas áreas comuns seja faturado como se fosse o consumo de uma unidade usuária residencial e cobrado em fatura separada, emitida em nome do condomínio ou conjunto habitacional.

O consumo de água nas áreas comuns é aferido pela diferença entre o volume medido no hidrômetro principal e o somatório dos volumes medidos nos hidrômetros individuais, devendo sempre prevalecer o valor medido no hidrômetro principal.

Porém, quando existem ligações clandestinas (“gatos”) dentro do condomínio, o consumo fraudulento não é medido nos hidrômetros individuais, mas apenas no hidrômetro principal, sendo contabilizado como consumo das áreas comuns. Com isso, a fatura de consumo das áreas comuns passa a aumentar significativamente, não apenas devido ao maior volume considerado, mas também em razão da progressividade das tarifas (tarifas mais altas para faixas de consumo mais altas).

Isso tem levado a problemas de inadimplência e, em alguns casos, suspensão no abastecimento em alguns conjuntos habitacionais onde a ocorrência de fraudes é alta. Diante das suspensões, o número de ligações clandestinas aumenta ainda mais e persiste mesmo após o restabelecimento do abastecimento pelo prestador.

Com o intuito de minimizar os efeitos adversos apresentados acima, a Arsaee-MG está avaliando algumas possibilidades de alteração nas regras de faturamento e cobrança em condomínios com medição individualizada.

Como se observará neste documento, foram levantadas 7 alternativas para a solução do problema destacado, sendo que elas não são mutuamente excludentes, ou seja, algumas alternativas podem ser adotadas em conjunto. Dentre essas 7 opções, uma delas é recomendada como caminho prioritário a ser adotado, podendo ser complementada por outras 3 alternativas.

Esta AIR foi colocada para debate em consulta pública antes da elaboração de uma proposta específica para alteração de normativa. O objetivo inicial foi receber contribuições para as diferentes alternativas levantadas para a solução do problema discutido neste relatório. Após a análise das contribuições recebidas, foram selecionadas as alternativas recomendáveis para endereçar o problema. A partir disso, o próximo passo será a elaboração da efetiva proposta de alteração normativa, que será colocada em debate em uma próxima consulta pública. Entende-se que essa abordagem em duas etapas é mais adequada para evitar retrabalho por parte da Agência, ampliar o espaço de discussão e alcançar a solução mais adequada.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA REGULATÓRIO QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR:

Conforme introduzido no Resumo, no caso de condomínios com medição individualizada implementada pelos prestadores de serviços de água e esgoto regulados pela Arsa-e-MG, a Resolução Arsa-e-MG nº 131/2019 determina que o consumo de água nas áreas comuns seja faturado como se fosse o consumo de uma unidade usuária residencial e cobrado em fatura separada, emitida em nome do condomínio ou conjunto habitacional:

“Art. 105. (...)”

Parágrafo único. Para efeito de faturamento e cobrança da água e do esgoto de uso comum, considera-se também como uma unidade usuária o próprio condomínio ou o conjunto habitacional.

(...)

Art. 108 (...)

*§ 3º A diferença apurada entre o volume utilizado no hidrômetro principal e a soma dos volumes medidos nos hidrômetros individuais, positiva ou negativa, **deve ser cobrada separadamente em fatura própria do condomínio ou conjunto habitacional** como um todo, prevalecendo o volume utilizado no hidrômetro principal.”*

Conforme explícito no § 3º transcrito acima, o consumo de água nas áreas comuns é aferido pela diferença entre o volume medido no hidrômetro principal e o somatório dos volumes medidos nos hidrômetros individuais:

Volume utilizado nas áreas comuns = volume medido no hidrômetro principal (-) soma dos volumes medidos nos hidrômetros individuais de cada unidade usuária

Geralmente, não há um hidrômetro para a medição do consumo das áreas comuns e, mesmo quando há, esse não é o volume considerado para faturamento, pois, se houver diferença (positiva ou negativa) entre o total medido nos hidrômetros individuais e o medido no hidrômetro principal do condomínio, deve prevalecer o valor medido no hidrômetro principal.

Essa regra é válida até nos casos em que não existe qualquer torneira nas áreas comuns. Neste caso, seria esperado que a soma dos volumes medidos nos hidrômetros individuais fosse igual ao volume medido no hidrômetro principal. Porém, é normal que exista alguma diferença de medição e, conforme já apontado, deve prevalecer o valor medido no hidrômetro principal.

Antes da vigência da Resolução Arsa-e-MG nº 131/2019, estava em vigor a Resolução Arsa-e-MG nº 40/2013, que trazia regras similares, porém com uma diferença principal: o consumo das áreas comuns, em vez de ser faturado separadamente e cobrado em uma fatura emitida em nome do condomínio, era rateado entre as unidades usuárias e faturado junto aos seus consumos individuais (§ 2º do art. 85 da Resolução Arsa-e-MG nº 40/2013).

Por exemplo, se o condomínio tem apenas 3 apartamentos (unidades usuárias), com consumos de 5, 10 e 8 m³, totalizando 23 m³, e o hidrômetro principal mediu 29 m³, calcula-se o volume consumido nas áreas comuns como 6 m³ (29 – 23 = 6).

Pela regra antiga, esse volume de 6 m³ consumido nas áreas comuns era dividido pelas 3 unidades usuárias. Então, cada apartamento tinha responsabilidade sobre 2 m³ dos 6 m³ consumidos nas áreas comuns. Esses 2 m³ eram somados ao consumo individual de cada apartamento, conforme

ilustrado na tabela abaixo. Em função disso, não era emitida uma fatura para o condomínio. Com essa configuração, não ficava claro para o condomínio qual era, de fato, o uso comum do condomínio.

Tabela 1 – Regra antiga para faturamento em condomínios com medição individualizada

Unidade usuária (apartamentos)	Consumo medido nos hidrômetros individuais	Rateio do consumo de 6 m ³ nas áreas comuns	Volume total a ser faturado para cada apartamento	Valor das faturas*
Apto 1	5 m ³	2 m ³	7 m ³	R\$ 44,27
Apto 2	10 m ³	2 m ³	12 m ³	R\$ 74,69
Apto 3	8 m ³	2 m ³	10 m ³	R\$ 59,24
Total			29 m³	R\$ 178,20

* Considerando as tarifas que estavam em vigor em 2025.

Pela regra nova, o volume de 6 m³ consumido nas áreas comuns é faturado separadamente e cobrado do condomínio. Ou seja, além das 3 faturas emitidas para os apartamentos considerando seus respectivos consumos individuais, é emitida uma quarta fatura, dessa vez, para o condomínio, referente ao consumo das áreas comuns, deixando claro para o condomínio qual é esse consumo comum:

Tabela 2 - Regra vigente para faturamento em condomínios com medição individualizada

Unidade usuária	Consumo medido nos hidrômetros individuais	Consumo de 6 m ³ nas áreas comuns	Volume total a ser faturado p/ cada unidade usuária	Valor das faturas*
Apto 1	5 m ³		5 m ³	R\$ 34,30
Apto 2	10 m ³		10 m ³	R\$ 59,24
Apto 3	8 m ³		8 m ³	R\$ 49,26
Condomínio	-	6 m ³	6 m ³	R\$ 39,29
Total			29 m³	R\$ 182,08

* Considerando as tarifas que estavam em vigor em 2025.

Como pode ser percebido nos exemplos acima, o **volume total faturado nos dois casos é o mesmo, de 29 m³**. Porém, o valor faturado (R\$) é diferente. Na regra nova (vigente), a soma dos valores faturados (R\$) pode ser menor ou maior, pelas seguintes razões:

- (i) Desconsiderando o impacto da tarifa fixa cobrada na fatura emitida para o condomínio, se o volume total utilizado nas áreas de uso comum for menor que o consumo médio nas unidades usuárias, esse volume será faturado em faixas de consumo mais baratas do que seria se fosse somado ao consumo individual de cada unidade. Neste caso, o valor total cobrado do condomínio será menor com a regra atual;
- (ii) Desconsiderando o impacto da tarifa fixa cobrada na fatura emitida para o condomínio, se o volume total utilizado nas áreas de uso comum for maior que o consumo médio nas unidades usuárias, uma parte desse volume será faturado em faixas de consumo mais caras do que seria se fosse rateado e somado ao consumo individual de cada unidade. Neste caso, o valor total cobrado do condomínio será maior com a regra atual;
- (iii) Exceto nos casos em que a redução descrita no item (i) for grande o suficiente para anular o efeito descrito neste item, o valor total cobrado do condomínio será necessariamente maior

com a regra atual, em razão da tarifa fixa cobrada na fatura emitida para o condomínio, que antes não era cobrada.

Portanto, a diferença dependerá de qual desses efeitos é maior. No exemplo hipotético apresentado nas tabelas acima, a diferença foi de cerca de 2%.

Esclarecida a regra de faturamento em vigor e as diferenças em relação à regra antiga, apresentamos a seguir o principal problema identificado:

Quando existem ligações clandestinas (“gatos”) dentro do condomínio, o consumo fraudulento não é medido nos hidrômetros individuais, mas apenas no hidrômetro principal, sendo contabilizado como consumo das áreas comuns. Com isso, a fatura de consumo das áreas comuns fica maior, não apenas devido ao maior volume considerado como uso comum, mas também devido à progressividade das tarifas (tarifas mais altas para faixas de consumo mais altas).

A princípio, tanto na regra de faturamento antiga quanto na regra nova, esse problema afeta os moradores do condomínio da mesma forma: a responsabilidade do pagamento pelo consumo fraudulento acaba sendo imputada aos demais moradores adimplentes, seja pelo rateio desse volume direto nas faturas individuais, na regra antiga; ou, na regra nova, pelo rateio da fatura de água do condomínio junto às demais despesas do condomínio que também são rateadas entre os moradores.

Porém, a ocorrência dessas fraudes tem sido verificada com mais frequência em conjuntos habitacionais ainda não regularizados, sem Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ). Assim, de forma a agravar a situação, as faturas do condomínio estão sendo emitidas em nome dos síndicos.

Além disso, nesses conjuntos habitacionais, muitos moradores não pagam as suas partes do rateio das despesas do condomínio e, conseqüentemente, os síndicos não conseguem quitar as faturas. Isso tem gerado dívidas em valores altos e, em alguns casos, suspensões de abastecimento no hidrômetro principal, prejudicando os moradores adimplentes e gerando ainda maior incentivo às fraudes.

A respeito desses condomínios que não possuem CNPJ e cujas faturas são emitidas no CPF dos síndicos, cabe destacar que a instituição legal do condomínio, com CNPJ específico, é condição obrigatória para a implementação da medição individualizada, conforme item 5.7 do Manual de Requisitos Técnicos da Medição Individualizada homologado pela Resolução Arsa-e-MG nº 169/2022, embora essa condição não tenha sido explicitada na Resolução Arsa-e-MG nº 131/2019.

Além do problema relacionado às fraudes, a Arsa-e-MG identificou, durante a elaboração deste documento, que a mudança de regra de faturamento dos condomínios estabelecida em 2019¹ provocou um aumento acima do esperado no valor total cobrado dos condomínios. Quando foi estabelecida a mudança da regra, a agência não dispunha dos dados necessários para verificar ou estimar esse impacto, mas esperava que fosse um impacto pequeno, supondo que o consumo de água nas áreas comuns fosse baixo em relação ao consumo total de cada condomínio. Porém, para muitos dos condomínios, essa conjectura estava incorreta. Agora, de posse dos dados necessários,

¹ A mudança foi estabelecida na Resolução Arsa-e-MG 131/2019, mas houve um período de adaptação. O manual de requisitos técnicos da medição individualizada elaborado pela Copasa/Coponor e homologado pela Arsa-e-MG previu um prazo de 360 dias para a adoção das novas regras, contado a partir da data da homologação do manual (21/07/2022). Em razão desse prazo, a efetiva aplicação das novas regras ocorreu a partir de agosto de 2023.

esta análise de impacto regulatório poderá avaliar não só os impactos de uma nova alteração, mas também os impactos referentes à alteração anterior².

Diante dos problemas expostos nesta seção, a Arsaie-MG pretende avaliar potenciais alterações na Resolução Arsaie-MG nº 131/2019, de modo a endereçar as peculiaridades dos casos relatados, bem como mitigar impactos causados pela mudança anterior, se necessário. E, em função dessas eventuais mudanças na Resolução Arsaie-MG 131/2019, outros documentos da agência também poderão ser modificados.

Destaca-se que os problemas tratados nesta análise de impacto regulatório, bem como as alterações normativas que serão avaliadas, se referem apenas aos casos de medição individualizada implantada pelo prestador de serviços de água e esgoto, conforme previsto no *caput* do art. 102 da Resolução Arsaie-MG 131/2019.

Não abrangem, portanto, os casos em que a medição individualizada foi implantada de forma independente pelo condomínio, com a contratação de terceiros. Nesses outros casos, a leitura dos hidrômetros individuais e o rateio dos valores entre os moradores são de responsabilidade do condomínio ou da empresa contratada por ele para isso, enquanto o prestador de serviços de água e esgoto é responsável apenas pela leitura e faturamento do hidrômetro principal.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS ATORES OU GRUPOS AFETADOS PELO PROBLEMA REGULATÓRIO IDENTIFICADO:

- Prestadores de serviços de água e esgotamento sanitário regulados pela Arsaie-MG;
- Usuários residentes em condomínios ou conjuntos habitacionais com medição individualizada implementada pelos prestadores de serviços regulados (no caso da Copasa, representam aproximadamente 0,5% do total de economias atendidas); e
- Indiretamente, demais usuários dos serviços regulados.

4. DEFINIÇÃO DOS OBJETIVOS QUE SE PRETENDE ALCANÇAR:

Aprimoramento das regras de faturamento e de cobrança no caso de condomínios com medição individualizada implementada pelos prestadores de serviços de água e esgoto, para:

- (i) endereçar as peculiaridades dos casos de conjuntos habitacionais sem CNPJ;
- (ii) mitigar a ocorrência ou as consequências da ocorrência de ligações clandestinas (“gatos”) dentro desses condomínios;
- (iii) evitar que os custos gerados pelas fraudes e pela inadimplência recaiam sobre os demais usuários dos serviços, ou, pelo menos, reduzir esse efeito; e
- (iv) avaliar os impactos financeiros causados pela mudança de regra de faturamento estabelecida pela Resolução Arsaie-MG 131/2019 e, se pertinente, efetuar alguma alteração na normativa.

² Destaca-se que a análise mencionada não caracterizará uma análise de resultado regulatório, pois, embora tenha também um olhar retroativo, será focada nos impactos financeiros da medida, e não nos resultados alcançados frente aos resultados pretendidos.

5. IDENTIFICAÇÃO DA BASE LEGAL QUE AMPARA A AÇÃO ESTATAL SOBRE O TEMA:

A **Lei Federal nº 13.312, de 12 de julho de 2016**, tornou obrigatória a medição individualizada do consumo hídrico nas novas edificações condominiais, alterando o art. 29 da **Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007**, para:

“Art. 29 (...)

§ 3º As novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária.

(...)

§ 5º Os prédios, edifícios e condomínios que foram construídos sem a individualização da medição até a entrada em vigor da Lei nº 13.312, de 12 de julho de 2016, ou em que a individualização for inviável, pela onerosidade ou por razão técnica, poderão instrumentalizar contratos especiais com os prestadores de serviços, nos quais serão estabelecidos as responsabilidades, os critérios de rateio e a forma de cobrança.”

Também na Lei Federal nº 11.445/2007, o art. 23 dispõe:

“Art. 23. A entidade reguladora, observadas as diretrizes determinadas pela ANA, editará normas relativas às dimensões técnica, econômica e social de prestação dos serviços públicos de saneamento básico, que abrangerão, pelo menos, os seguintes aspectos:

(...)

V - medição, faturamento e cobrança de serviços;

(...)

IX - subsídios tarifários e não tarifários;

(...)”

Portanto, está dentre as competências da agência reguladora definir as regras de faturamento e cobrança pelos serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, bem como os subsídios tarifários inerentes. E, conforme art. 29 transcrito acima, é obrigatória a implantação de medição individualizada nas novas edificações, com o objetivo de sustentabilidade ambiental, por meio do incentivo ao consumo racional.

Logo, é papel da agência reguladora normatizar as regras específicas para faturamento e cobrança dos serviços de água e esgoto nos condomínios com medição individualizada.

Complementarmente, destaca-se que a Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico (ANA) reforçou a importância do tema e a necessidade de regulamentação adequada pela agência reguladora. A **Norma de Referência ANA nº 11/2024**³, publicada em 18 de dezembro de 2024, dispõe sobre as condições gerais para prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário. A respeito da medição individualizada em condomínios, a norma estabelece:

“Art. 6º A entidade reguladora infranacional deve regulamentar a forma da instalação de sistemas de medição individualizada em edificações cuja construção tenha sido

³ www.gov.br/ana/pt-br/legislacao/resolucoes/resolucoes-regulatorias/2024/230

iniciada anteriormente à vigência do art. 29, § 3º da Lei nº 11.445, de 2007, nos termos da Lei nº 13.312, de 2016, considerada viabilidade técnica e estrutural para que cada economia tenha uma forma de cobrança adequada.

(...)

Art. 28. Para sistemas de condomínios, o prestador de serviços disponibilizará uma única ligação de água na testada do imóvel, cabendo ao incorporador, construtor ou condomínio, a individualização do sistema hidráulico dos domicílios, nos termos da Lei nº 13.312, de 12 de julho de 2016.

Parágrafo único. Os domicílios deverão possuir medição individualizada.”

Até o momento, a Arsa-e-MG regulamentou o assunto na Resolução nº 40/2013, já revogada, e na Resolução nº 131/2019, em vigor.

Os trechos da Resolução Arsa-e-MG nº 131/2019 que tratam do tema são transcritos a seguir:

“Art. 102. A medição individualizada de que trata este capítulo se refere àquela cuja leitura dos hidrômetros individuais é realizada pelo prestador de serviços ou preposto do condomínio, com emissão de fatura pelo prestador para cada unidade usuária, mediante solicitação e cumprimento dos requisitos técnicos pelos usuários.

Parágrafo único. As disposições deste capítulo não se aplicam aos casos de medição individualizada realizada de forma independente pelos condomínios, aos quais cabe a responsabilidade sobre a leitura dos hidrômetros individuais e sobre o rateio dos valores, sendo o prestador de serviços responsável apenas pela leitura e faturamento do hidrômetro principal.

Art. 103. A medição individualizada deve ser instalada e realizada mediante solicitação dos usuários, desde que sejam atendidos os requisitos técnicos estabelecidos pelo prestador de serviços.

Art. 104. Os requisitos técnicos para a instalação e realização da medição individualizada devem ser estabelecidos pelo prestador de serviços, nos termos de legislação estadual e municipal vigente.

§ 1º Os requisitos técnicos a que se refere o caput não poderão fazer distinção injustificada entre as regras de leitura e faturamento de unidades usuárias em diferentes tipos de edificação, inclusive em condomínios verticais, independentemente do número de pavimentos, desde que não haja restrições de acesso.

§ 2º Os requisitos técnicos definidos pelo prestador de serviços para a instalação de medição individualizada devem ser submetidos à Arsa-e-MG para homologação em até 90 (noventa) dias da publicação desta resolução, acompanhados das justificativas pertinentes.

§ 3º O prestador de serviços deve apresentar em seu sítio eletrônico os requisitos técnicos homologados pela Arsa-e-MG e os procedimentos a serem seguidos pelos usuários interessados em solicitar a instalação de medição individualizada.

Art. 105. A instalação de medição individualizada deve ser efetivada para a totalidade das unidades usuárias que usufruem da ligação compartilhada.

Parágrafo único. Para efeito de faturamento e cobrança da água e do esgoto de uso comum, considera-se também como uma unidade usuária o próprio condomínio ou o conjunto habitacional.

Art. 106. A adequação necessária nas instalações prediais para possibilitar a medição individualizada deve ser executada e custeada pelo usuário.

Art. 107. A aquisição, instalação e manutenção dos hidrômetros necessários à implementação da medição individualizada é de responsabilidade do prestador de serviços e deve seguir o disposto na Seção V do Capítulo V desta resolução.

Parágrafo único. O custo da aquisição e instalação dos hidrômetros individuais será arcado pelo solicitante em valor constante da tabela de serviços não tarifados do prestador, homologada pela Arsaie-MG, que deverá prever valores diferenciados conforme tecnologia empregada.

Art. 108. O prestador de serviços ou preposto do condomínio deve realizar mensalmente a leitura do hidrômetro principal e dos hidrômetros individuais para apuração dos respectivos volumes utilizados de água.

§ 1º A leitura dos hidrômetros individuais pode ser visual ou remota.

§ 2º Admite-se a possibilidade de que o preposto do condomínio informe ao prestador de serviço os dados da leitura dos hidrômetros individuais, conforme acordado com o condomínio previamente.

§ 3º A diferença apurada entre o volume utilizado no hidrômetro principal e a soma dos volumes medidos nos hidrômetros individuais, positiva ou negativa, deve ser cobrada separadamente em fatura própria do condomínio ou conjunto habitacional como um todo, prevalecendo o volume utilizado no hidrômetro principal.

§ 4º Em caso de impedimento para realização da leitura dos hidrômetros individuais, as faturas individuais de que trata o caput do art. 102 deverão conter aviso sobre o motivo de não ter sido realizada a leitura individual naquele mês.

Art. 109. Instalada a medição individualizada pelo prestador de serviços, cada unidade usuária passa a ser considerada como um usuário independente para fins de faturamento e cobrança, sendo emitida uma fatura para cada unidade.

§ 1º As unidades usuárias mencionadas no caput podem ter o serviço de abastecimento de água suspenso individualmente caso se enquadrem em uma das situações previstas no art. 110.

§ 2º As unidades usuárias mencionadas no caput podem solicitar o desligamento individual do seu ramal interno, observando o disposto nos art. 123 e art. 124 desta resolução.

Art. 110. A prestação do serviço de abastecimento de água pode ser suspensa, a qualquer tempo, sem prejuízo de outras sanções, nos seguintes casos:

I – utilização de artifícios ou qualquer outro meio fraudulento ou, ainda, violação nos equipamentos de medição e lacres, com intuito de provocar alterações nas condições de abastecimento ou de medição, inclusive a utilização de qualquer dispositivo que promova sucção no ramal externo ou na rede de abastecimento de água;

(...)

III – ligação clandestina ou religação à revelia do prestador de serviços;

(...)

VII – quando impedida a realização de leitura por 6 (seis) ciclos consecutivos;

VIII – quando impedida a instalação do hidrômetro, mesmo havendo viabilidade técnica, após 6 (seis) ciclos de faturamento;

(...)

XI – inadimplimento do usuário acerca do pagamento da fatura relativa à prestação de serviço público de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário ou de serviço não tarifado, observadas as condições do art. 115.

Parágrafo único. No caso de condomínio ou conjunto habitacional com medição individualizada pelo prestador de serviços nos termos do Capítulo VII, a suspensão é aplicável tanto ao hidrômetro principal quanto aos hidrômetros individuais.

(...)

Art. 112. Na hipótese de atraso no pagamento da fatura emitida pelo prestador de serviços, faculta-se a cobrança de multa e correção pela Taxa Selic.

(...)

§ 4º O usuário inadimplente pode ser inscrito em serviço de proteção ao crédito. (Redação dada pela Resolução Arsaie-MG nº 165, de 26 de abril de 2022)."

Conforme apresentado acima, o art. 104 da Resolução Arsaie-MG 131/2019 determinou que os requisitos técnicos para a instalação e realização da medição individualizada fossem estabelecidos pelo prestador de serviços e submetidos à Arsaie-MG para homologação.

No caso da Copasa MG e da sua subsidiária Copanor, a homologação dos requisitos técnicos foi realizada pela Resolução Arsaie-MG nº 169, de 21 de julho de 2022. O Parecer Técnico GRO nº 010/2022, que embasou a homologação, e o manual de requisitos técnicos homologado, estão disponíveis no site da Arsaie-MG⁴. O manual homologado previu um prazo de 360 dias para a adoção das novas regras, contado a partir da data da homologação (21/07/2022). Em razão desse prazo, a efetiva aplicação das regras de faturamento de condomínios com medição individualizada previstas na Resolução Arsaie-MG 131/2019 ocorreu a partir de agosto de 2023.

Por fim, cabe citar também a Resolução Arsaie-MG nº 149/2021⁵, que dispõe sobre a tipificação das condutas irregulares cometidas pelos usuários e estabelece os procedimentos de fiscalização e de aplicação de sanções pelos prestadores. Dentro do escopo dessa resolução, são estabelecidas regras que permitem faturar os volumes fraudados, considerando o uso presumido ou outros critérios. Em seu art. 8º, ela dispõe que, no caso de irregularidades que afetem o sistema de medição e faturamento, como é o caso das ligações clandestinas, é devida a cobrança do ressarcimento pelos valores não faturados:

"Art. 8º Além das sanções cabíveis, será devido o ressarcimento pelos danos causados e outros custos gerados ao prestador, e, no caso de irregularidades que afetem o sistema de medição e faturamento, o ressarcimento pelos valores não faturados."

⁴ www.arsae.mg.gov.br/wp-content/uploads/2023/03/PT-GRO-no-010-2022-MIA.pdf

⁵ Disponível em: www.arsae.mg.gov.br/2021/03/17/resolucao-149-2021/

Obs.: os documentos previstos na Resolução Arsaie-MG 149/2021 foram homologados pela Resolução Arsaie-MG 170/2022, disponível em: www.arsae.mg.gov.br/2022/07/22/resolucao-170-2022/

Para viabilizar essa cobrança dos valores não faturados, os arts. 9º e 10 da mesma resolução estabelecem as regras de determinação do período de duração da fraude (art. 9º) e do volume utilizado (art. 10). Dentre os critérios para determinação do volume, estão a estimativa com base em média histórica e com base em uso presumido.

Ainda, os arts. 11 e 12 estabelecem regras relacionadas à devida comunicação ao usuário e sobre o direito de contestação da cobrança.

6. ANÁLISE DOS IMPACTOS DA MUDANÇA ESTABELECIDA NA RESOLUÇÃO 131/2019

Antes de adentrar a discussão das alternativas e dos respectivos impactos para a solução dos problemas descritos na seção 2, esta seção apresenta uma análise dos impactos financeiros da mudança estabelecida pela Resolução Arsa-e-MG nº 131/2019 na regra de faturamento dos condomínios com medição individualizada.

Quando foi estabelecida a mudança da regra em 2019⁶, a Arsa-e-MG não dispunha dos dados necessários para verificar ou estimar esse impacto, mas esperava que fosse um impacto pequeno, supondo que o consumo de água nas áreas comuns fosse baixo em relação ao consumo total de cada condomínio. Porém, para muitos dos condomínios, essa conjectura estava incorreta.

Observando os dados do mês de setembro de 2024 referentes aos condomínios que possuem medição individualizada implantada pela Copasa e excluindo alguns casos atípicos⁷, verifica-se que, **em média, o consumo de água nas áreas comuns representava cerca de 12% do consumo total**. Para condomínios maiores, esse percentual representa um volume significativamente alto, que, ao ser faturado integralmente para 1 economia (fatura do condomínio), acaba sendo realizado em faixas de consumo bastante altas (mais caras), resultando em um valor cobrado significativamente maior do que seria se esse volume fosse rateado entre todas as economias do condomínio.

Destaca-se que esse percentual médio de 12% deve ser interpretado com cautela e não deve ser utilizado como uma referência, visto que **os percentuais observados em cada condomínio variam muito em relação à média, havendo extremos de 0% e de 97%**. A mediana é de 8,2%, indicando que, na metade dos condomínios, o consumo nas áreas comuns é de até 8,2% do consumo total do condomínio. Dentre esses, a média é de aproximadamente 2%. Porém, na outra metade, a média é de 22,4% (variando de 8,2% a 97%).

Além disso, sabe-se que alguns dos casos em que o volume medido nas áreas comuns é muito alto em relação ao consumo total são justamente os casos em que há problemas de fraudes (gatos)

⁶ A mudança foi estabelecida na Resolução Arsa-e-MG 131/2019, mas houve um período de adaptação. O manual de requisitos técnicos da medição individualizada elaborado pela Copasa/Copanor e homologado pela Arsa-e-MG previu um prazo de 360 dias para a adoção das novas regras, contado a partir da data da homologação do manual (21/07/2022). Em razão desse prazo, a efetiva aplicação das novas regras ocorreu a partir de agosto de 2023.

⁷ Dos 1.641 condomínios encontrados no banco de faturamento de set/2024, foram excluídos para fins desta análise: aqueles que continham economias classificadas nas categorias pública ou industrial; aqueles que estavam registrados no banco de faturamento como condomínios sem medição individualizada (várias economias associadas a uma ligação e em uma linha única); aqueles que possuíam valor zero no campo de CPF ou CNPJ; aqueles em que havia apenas uma economia; e um condomínio que não possuía matrícula principal. Em seguida, também foram excluídos aqueles em que a Arsa-e-MG identificou divergência superior a 1% no cálculo do valor faturado. Por fim, dos 1.373 condomínios restantes, foram excluídos outros 9 que se enquadravam em alguma destas situações: (i) condomínios onde 100% das economias estavam com a ligação individual de água desligada; (ii) condomínios onde 100% do volume de água consumido era referente às áreas comuns, ou seja, não havia qualquer consumo nas economias individuais; e (iii) condomínios onde não havia qualquer consumo de água. **Restaram então 1.364 condomínios com um total de 27.293 unidades usuárias.**

dentro dos condomínios. Se forem filtrados apenas os condomínios em que todas as economias estão com ligação de água ativa e com volume medido de água maior que zero, para enxergar um cenário potencialmente livre dos casos de fraudes, o percentual médio de consumo nas áreas comuns em relação ao total cai para 9,26% (mediana = 6,5%).

A tabela abaixo mostra a distribuição dos condomínios por porte e os percentuais médio, mediano e máximo de consumo nas áreas comuns em relação ao consumo total, para cada porte de condomínio.

Tabela 3 - Distribuição dos condomínios por porte e percentual de consumo de água nas áreas comuns

Porte (nº de unidades usuárias no condomínio)	Qtde de condomínios por porte		Volume de água utilizado nas áreas comuns, em relação ao total utilizado no condomínio		
			Média	Mediana	Máx
2 a 5	503	36,9%	12,04%	6,3%	95,2%
6 a 10	514	37,7%	11,06%	9,0%	74,5%
11 a 20	220	16,1%	9,87%	5,0%	86,0%
21 a 50	33	2,4%	16,65%	21,4%	83,9%
51 a 100	27	2,0%	16,02%	18,6%	44,2%
101 a 200	31	2,3%	19,61%	26,4%	93,6%
> 200	36	2,6%	29,23%	50,0%	96,7%
Total	1.364	100%	12,14%	8,2%	96,7%

Como já explicado, a mudança estabelecida pela Resolução Arsa-e-MG 131/2019 tornou obrigatória a emissão de uma fatura separada, em nome do condomínio, para cobrar pelo consumo medido nas áreas comuns dos condomínios. Com essa mudança, cerca de 91% dos condomínios tiveram algum aumento em suas faturas (considerando a soma de todas as faturas individuais de cada condomínio, inclusive a fatura individual emitida em nome do condomínio).

Dentre os condomínios que tiveram algum aumento, o aumento médio foi de 14,86%, mas, novamente, esse número não tem um significado relevante, pois o aumento sentido por cada condomínio variou muito a depender das características do condomínio, conforme demonstrado na tabela abaixo. Enquanto muitos tiveram aumentos próximos de zero, outros tiveram suas faturas dobradas, e um deles teve aumento acima de 1.000%, por razões que serão exploradas mais adiante.

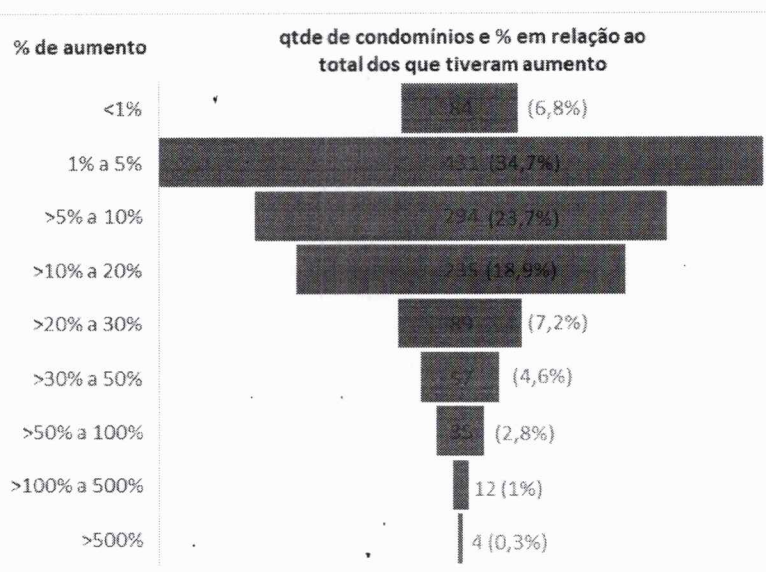
Tabela 4 - Distribuição dos condomínios por porte e impacto da mudança de regra de faturamento estabelecida pela Resolução Arsa-e-MG 131/2019

nº de unidades usuárias no condomínio	nº de condomínios por porte	Variação média no total faturado, da regra antiga para a atual	Qtde de condomínios com impacto nulo*	Qtde de condomínios com redução	Redução média	Qtde de condomínios com aumento	Aumento médio
2 a 5	503 36,9%	12,95%	3 0,22%	32 2,3%	-2,54%	468 34,3%	14,09%
6 a 10	514 37,7%	5,56%	7 0,51%	62 4,5%	-1,66%	445 32,6%	6,66%
11 a 20	220 16,1%	7,91%	1 0,07%	12 0,9%	-0,55%	207 15,2%	8,44%
21 a 50	33 2,4%	20,98%	- 0,00%	- 0,0%	-	33 2,4%	20,98%
51 a 100	27 2,0%	26,38%	1 0,07%	- 0,0%	-	26 1,9%	27,39%
101 a 200	31 2,3%	95,86%	3 0,22%	- 0,0%	-	28 2,1%	106,13%
> 200	36 2,6%	76,87%	2 0,15%	- 0,0%	-	34 2,5%	81,39%
Total	1.364 100%	13,38%	17 1,2%	106 7,8%	-1,80%	1.241 91,0%	14,86%

* Considerando nulos os impactos entre -0,1% e 0,1%.

Dentre os condomínios que tiveram algum aumento, mais de 40% tiveram aumentos relativamente pequenos, de até 5%. Porém, cerca de 30% tiveram aumentos substanciais (acima de 10% até 50%), e 4% dos condomínios tiveram aumentos superiores a 50%.

Gráfico 1 - Impacto da mudança de regra de faturamento estabelecida pela Res. 131/2019



Uma parte dos aumentos ilustrados acima decorre das diferentes tarifas aplicadas em razão da progressividade (tarifas mais altas para consumos mais altos). Como já mencionado, para muitos condomínios, o consumo nas áreas comuns é relativamente alto, e, ao ser faturado em uma única fatura em vez de ser rateado entre as unidades usuárias do condomínio, acaba sendo faturado em tarifas mais altas, devido à progressividade.

Porém, para boa parte dos condomínios, o principal motivo do aumento não foi a progressividade das tarifas, mas sim a cobrança da tarifa fixa na fatura do condomínio, que antes só era cobrada nas faturas individuais de cada unidade usuária.

Especialmente no caso de condomínios muito pequenos, com apenas 2 ou 3 economias, por exemplo, a obrigatoriedade de emissão de uma fatura específica para o condomínio, com a cobrança de uma tarifa fixa correspondente a essa "economia", fez com que o valor total cobrado dos

moradores daquele condomínio tivesse um aumento significativo. Também há muitos casos de condomínios que não possuem qualquer consumo nas áreas comuns. Para estes, a mudança simplesmente ocasionou a cobrança de uma tarifa fixa a mais. Esse foi o caso de 411 condomínios (30,1% dos analisados), que tiveram um aumento médio de 9,5% exclusivamente em razão da tarifa fixa cobrada na fatura adicional emitida para o condomínio.

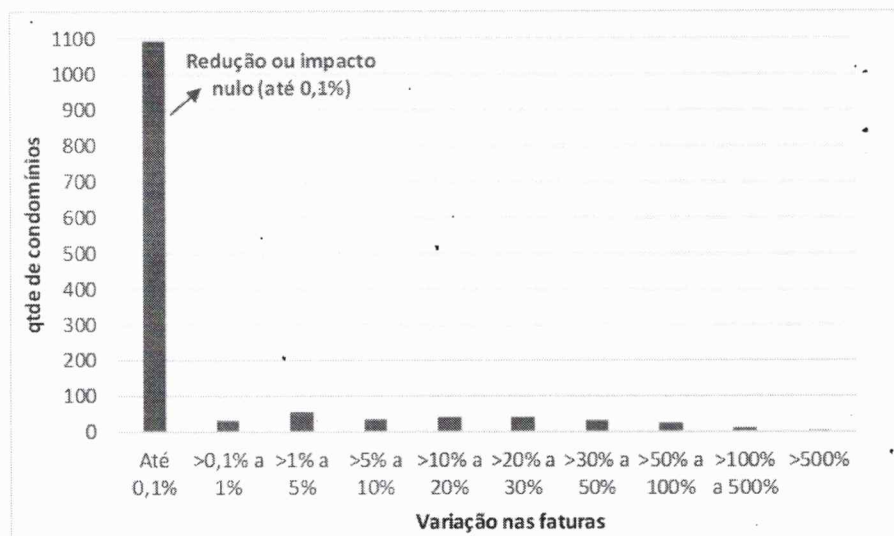
Expurgando os efeitos da cobrança de tarifa fixa na fatura emitida para o condomínio, tem-se que menos de 20% dos condomínios teriam algum aumento. Os outros mais de 80% teriam reduções ou os impactos seriam nulos. Dentre os cerca de 20% que teriam algum aumento (269 condomínios), esses aumentos variam desde próximos a zero até 1.096%, resultando em uma média de 36,4%. Novamente, essa média é puxada para cima pelos casos extremos. Mais da metade desses 269 condomínios teriam aumentos de até 13%.

Tabela 5 - Impacto da mudança de regra de faturamento estabelecida pela Resolução Arsaie-MG 131/2019, se não houvesse cobrança de tarifa fixa na fatura emitida para o condomínio

nº de unidades usuárias no condomínio	Qtde de condomínios por porte	Variação média no total faturado, da regra antiga para a atual	Qtde de condomínios com impacto nulo*	Qtde de condomínios com redução	Redução média	Qtde de condomínios com aumento	Aumento médio
2 a 5	503 36,9%	-1,45%	193 14,15%	277 20,3%	-4,79%	33 2,4%	18,16%
6 a 10	514 37,7%	-0,10%	122 8,94%	320 23,5%	-3,10%	72 5,3%	13,10%
11 a 20	220 16,1%	4,90%	81 5,94%	71 5,2%	-1,59%	68 5,0%	17,52%
21 a 50	33 2,4%	19,64%	9 0,66%	2 0,15%	-0,61%	22 1,6%	29,52%
51 a 100	27 2,0%	25,77%	6 0,44%	1 0,07%	-0,36%	20 1,5%	34,81%
101 a 200	31 2,3%	95,49%	9 0,66%	-	-	22 1,6%	134,56%
> 200	36 2,6%	76,72%	4 0,29%	-	-	32 2,3%	86,31%
Total	1.364 100%	5,40%	424 31,1%	671 49,2%	-3,63%	269 19,7%	36,44%

* Considerando nulos os impactos entre -0,1% e 0,1%.

Gráfico 2 - Impacto da mudança de regra de faturamento estabelecida pela Resolução Arsaie-MG 131/2019, se não houvesse cobrança de tarifa fixa na fatura emitida para o condomínio



Nesse cenário, os aumentos exorbitantes, acima de 100%, se restringiriam a 15 condomínios, dentre os quais 13 apresentavam um alto índice (30% a 87%)⁸ de unidades usuárias com a ligação de água cortada/desligada ou com consumo zerado, o que representa um **indício da existência de fraudes internas**, que elevam substancialmente o consumo medido nas áreas comuns, provocando o aumento percebido na fatura do condomínio. **Se forem filtrados todos os condomínios que tiveram aumentos acima de 30% sem considerar a tarifa fixa adicional⁹, existe uma correlação estatística de quase 70% entre o percentual de aumento e o percentual de economias com a ligação de água desligada ou consumo zerado.**

Neste estudo, consideramos que o índice de unidades usuárias com ligação desligada¹⁰ ou sem consumo em um condomínio é alto quando a quantidade de economias nessas situações ultrapassar 21% do total de economias do condomínio. Essa referência de 21% corresponde à média de casas vazias apurada pelo IBGE no Censo de 2022.

Quando uma economia está com a ligação desligada ou sem consumo, pode significar simplesmente que o imóvel está desocupado ou que os moradores estão temporariamente ausentes. Porém, também pode significar que a ligação foi desligada por fraude ou falta de pagamento, ou, mesmo que a ligação ainda esteja ativa, que o morador pode estar consumindo apenas a água de uma conexão fraudulenta, para evitar a cobrança. Pode-se suspeitar destas situações atreladas a fraudes quando o percentual de economias aparentemente desocupadas está acima da média de referência, para então direcionar melhor as análises.

Considerando a referência de 21% de imóveis desocupados, percebe-se que, para os condomínios com índice até 21%, não há correlação significativa entre esse índice e o aumento percebido nas faturas quando houve a mudança de regra de cobrança. Por outro lado, para os condomínios com índice superior a 50%, por exemplo, há uma correlação de 64%. Essa correlação pode ser explicada pelo fato de que, se as economias aparentemente desocupadas não estão realmente desocupadas, esses usuários estão utilizando água por meio de conexões fraudulentas dentro do condomínio, e essa água é medida no hidrômetro principal, sendo cobrada na fatura do condomínio, referente ao consumo das áreas comuns.

A tabela abaixo evidencia a relação direta entre o percentual de economias sem ligação de água ou com consumo zerado, com o percentual de consumo de água nas áreas comuns e com o impacto da mudança de regra de faturamento, em termos de aumento no valor total cobrado dos condomínios. Percebe-se que, quanto maior a proporção de economias aparentemente desocupadas, maior a proporção de consumo nas áreas comuns em relação ao total consumido no condomínio, e maior o impacto sentido com a mudança de regra (aumento no valor cobrado), desconsiderando aqui os efeitos da cobrança de uma tarifa fixa adicional.

Tabela 6 - Relação entre o percentual de unidades usuárias desocupadas e o consumo de água nas áreas comuns dos condomínios

⁸ Neste estudo, consideramos que o índice de unidades usuárias com ligação desligada ou sem consumo em um condomínio é alto quando a quantidade de economias nessa situação ultrapassar 21% do total de economias do condomínio. Essa referência de 21% corresponde à média de casas vazias apurada pelo IBGE no Censo de 2022.

⁹ Um total de 70 condomínios de enquadra nessa situação.

¹⁰ No banco de faturamento, essas economias estão "sem ligação de água". Não é possível inferir exatamente se foram desligadas por iniciativa do prestador ou por solicitação do usuário.

% de economias sem ligação de água ou consumo zerado	% consumo de água nas áreas comuns	Aumento nas faturas após mudança de regra, sem tarifa fixa
Até 21%	10,17%	1,26%
> 21%	24,15%	30,70%
> 21% até 50%	20,85%	11,09%
> 50% até 75%	45,70%	59,52%
> 75%	77,76%	628,46%

Em resumo, a partir da análise feita nesta seção, é possível concluir que:

- A mudança estabelecida pela Resolução Arsa-e-MG nº 131/2019 na regra de faturamento dos condomínios com medição individualizada provocou, para a maioria dos condomínios, um aumento maior que o esperado no valor total das faturas de água e esgoto;
- Para a maioria desses condomínios, o principal motivo do aumento não foi a progressividade das tarifas, mas sim a cobrança da tarifa fixa na fatura do condomínio, que antes só era cobrada nas faturas individuais de cada unidade usuária;
- Expurgando os efeitos da cobrança de tarifa fixa na fatura emitida para o condomínio, tem-se que menos de 20% dos condomínios teriam algum aumento, e os outros mais de 80% teriam reduções ou os impactos seriam nulos; e
- Neste último cenário, os aumentos exorbitantes se restringiriam a poucos condomínios, dentre os quais a maioria apresenta um alto índice de unidades usuárias com a ligação de água cortada/desligada ou com consumo zerado, o que representa um indício da existência de fraudes internas, que elevam substancialmente o consumo medido nas áreas comuns, provocando o aumento percebido na fatura do condomínio.

Portanto, recomenda-se:

- Avaliar a possibilidade de alterar a regra da Resolução Arsa-e-MG nº 131/2019 para eliminar a cobrança da tarifa fixa na fatura do condomínio, referente ao volume utilizado nas áreas comuns; e
- Avaliar uma forma de endereçar o problema relativo às ligações clandestinas dentro dos condomínios.

7. IMPACTOS DAS POSSÍVEIS ALTERNATIVAS PARA O ENFRENTAMENTO DOS PROBLEMAS IDENTIFICADOS:

Foram avaliadas 7 alternativas:

- 1) Passar a permitir que cada condomínio escolha entre a regra antiga e a regra atual;
- 2) Voltar para a regra antiga, sem opção de escolha;
- 3) Eliminar a cobrança da tarifa fixa referente à fatura do condomínio;
- 4) Faturar o consumo das áreas comuns em faixas de consumo menores, considerando o nº de economias existentes no condomínio como um todo;
- 5) Faturar o consumo das áreas comuns na Tarifa Social quando a maioria das economias do condomínio estiver na categoria social ou quando o condomínio for um empreendimento habitacional de interesse social;
- 6) Estimar o volume referente às fraudes e faturar diretamente os responsáveis;
- 7) Concomitantemente à alternativa 6, não tratar os condomínios informais como condomínios, para fins de faturamento.

Conforme será discutido a seguir, as alternativas 1 a 5 não atacam a raiz dos problemas relativos às fraudes, mas endereçam a questão das faturas elevadas em nome dos síndicos e a consequente inadimplência em relação a essas faturas.

Por sua vez, as alternativas 6 e 7 buscam uma forma de responsabilizar diretamente os fraudadores, evitando que os custos gerados pelas ligações clandestinas recaiam sobre os demais usuários dos serviços.

Destaca-se que algumas das alternativas não são excludentes, e podem ser implementadas conjuntamente.

Alternativa 1: Passar a permitir que cada condomínio escolha entre a regra antiga e a regra atual

O condomínio (por meio dos seus representantes, geralmente os síndicos) poderia escolher se o volume consumido nas áreas comuns seria faturado separadamente, sendo emitida uma fatura em nome do condomínio (regra atual), ou se esse volume seria rateado igualmente entre todos os moradores e somado aos seus respectivos consumos, que são faturados e cobrados de cada unidade usuária, sem emissão de fatura para o condomínio (regra antiga).

Assim, por exemplo, os condomínios irregulares, sem CNPJ e sem organização para recolhimento das contribuições dos moradores para pagamento de suas despesas, poderiam optar pela regra antiga, que minimiza os seus problemas.

Por outro lado, o problema das fraudes continuaria afetando os demais moradores do condomínio da mesma forma, pois a responsabilidade de pagar pelo consumo fraudulento ainda seria imputada a eles, agora pelo rateio desse volume direto nas faturas individuais. A diferença é que, desta forma, os moradores não teriam a opção de se negar a pagar essa despesa sem ser penalizados. Se não pagarem as suas faturas individuais, poderão ter o seu nome inscrito nos cadastros de proteção ao crédito ou até ter o seu abastecimento suspenso. Pelo contrário, na situação atual, não há penalização direta do usuário fraudador no caso dele se negar a contribuir com o pagamento das despesas do condomínio, dada a falta de regularização e de organização dos condomínios em questão.

Vantagens:

- (i) solução para o atual problema dos síndicos de condomínios irregulares, que, optando pela regra antiga, poderiam deixar de ter faturas em valores altos emitidas em seu nome;
- (ii) maior flexibilidade para o condomínio, que poderia avaliar qual é a melhor regra de cobrança dado o seu contexto específico;
- (iii) possível redução do problema dos prestadores com a inadimplência.

Desvantagens:

- (i) não resolve o problema dos moradores em situação regular, que continuariam pagando pelo consumo fraudulento de outros moradores, seja no rateio feito pelo prestador, ou no rateio das despesas do condomínio entre os moradores;
- (ii) não resolve o problema de perdas de água em razão dos gatos e dos vazamentos internos, e dificulta a sua identificação quando os condomínios optarem pela regra antiga;
- (iii) passariam a existir duas formas de faturamento diferentes para condomínios com medição individualizada implementada pelo prestador, trazendo uma complexidade a mais para o faturamento e para as análises das bases de dados, tanto pelo prestador quanto pelo regulador;
- (iv) com o retorno da regra antiga de cobrança do uso comum dos condomínios, haveria uma perda de transparência a respeito desse tipo de consumo, uma vez que não haveria a emissão de faturas específicas para o uso comum. **A redução dessa transparência poderia agravar a condição de perdas de água** em razão dos gatos e dos vazamentos internos, que poderiam deixar de ser percebidos.

IMPACTO FINANCEIRO: Supondo que todos os condomínios escolhessem a forma de faturamento mais vantajosa (menor valor total), haveria uma redução no faturamento da Copasa da ordem de R\$ 1,16 milhão, o que representa cerca de 0,17% do faturamento da Copasa. Ou seja, a partir da próxima revisão tarifária, seria percebido um aumento de aproximadamente 0,17% na tarifa média geral, e, em contrapartida, cerca de 1.240 condomínios teriam reduções variadas em suas faturas.

Alternativa 2: Voltar para a regra antiga em todos os casos

O volume consumido nas áreas comuns voltaria a ser rateado igualmente entre todos os moradores e somado aos seus respectivos consumos, que são faturados e cobrados de cada unidade usuária. Deixaria de ser emitida uma fatura para o condomínio, reduzindo a transparência para o consumo de uso comum dos condomínios.

Vantagens: as mesmas da alternativa 1, além de que a regra de faturamento de todos os condomínios com medição individualizada implementada pelo prestador voltaria a ser a mesma adotada para os condomínios sem medição individualizada.

Desvantagens:

- (i) assim como na alternativa 1, também não resolve o problema dos moradores em situação regular, que continuarão pagando pelo consumo fraudulento de outros moradores, e também não resolve o problema de perdas de água em razão dos gatos e dos vazamentos internos;
- (ii) haveria o desgaste causado por mais uma mudança de regra para os condomínios em situação regular. São gerados custos de comunicação e de adaptação, e pode haver percepção negativa em relação ao prestador e ao regulador pela mudança frequente nas regras;

(iii) haveria uma redução na transparência para o uso comum dos condomínios. **A redução dessa transparência agrava a condição de perdas de água** em razão dos gatos e dos vazamentos internos.

IMPACTO FINANCEIRO: Haveria uma redução no faturamento da Copasa da ordem de R\$ 1,15 milhão, o que representa cerca de 0,17% do faturamento da Copasa. Ou seja, a partir da próxima revisão tarifária, seria percebido um aumento de aproximadamente 0,17% na tarifa média geral, e, em contrapartida, cerca de 1.240 condomínios teriam reduções variadas em suas faturas e outros 124 teriam impacto nulo ou pequenos aumentos.

Destaca-se que, durante a Consulta Pública nº 66/2026, os prestadores Copasa e Copanor apresentaram uma contribuição informando que, após a adoção da prática determinada pela Arsaemg na Resolução 131/2019, que eliminou o rateio da água de uso comum e instituiu a emissão de fatura específica para o condomínio, passou a ser observada uma ação efetiva dos síndicos e responsáveis em buscar o diálogo com o prestador acerca de suas corresponsabilidades no controle de práticas que afetam o volume registrado para o uso comum, o que é desejável. **Nesse sentido, os prestadores reforçaram a importância da fatura específica do uso comum para a identificação de irregularidades, para o monitoramento das perdas internas e para a capacidade de fiscalização tanto do prestador quanto da agência reguladora, e sugeriram a desconsideração das alternativas nº 1 e 2.**

Alternativa 3: Manter a regra atual, mas eliminar a cobrança de tarifa fixa na fatura referente ao consumo das áreas comuns.

Continuaria sendo emitida a fatura específica para o condomínio com a cobrança pelo consumo das áreas comuns (diferença dos volumes medidos nos hidrômetros individuais em relação ao medido no hidrômetro principal), mas não seria cobrada a tarifa fixa nessa fatura. Esta alternativa pode ser adotada concomitantemente às próximas alternativas.

Vantagem: correção de um viés provocado pela regra criada na Resolução Arsaemg 131/2019. A nova regra de faturamento ficará mais justa e isonômica, pois uma família que reside em uma casa não paga uma tarifa fixa adicional referente ao consumo de água nas suas áreas externas, enquanto os moradores de condomínios pagam, conforme regra atual.

Desvantagem: na versão preliminar desta AIR, a Arsaemg apontou como desvantagem da alternativa nº 3 a necessidade de ajuste no sistema comercial do prestador para aplicação desta regra específica de faturamento, pois, no momento, não existe isenção de tarifa fixa. A princípio, supôs-se que bastaria aplicar tarifa fixa zero para essas faturas, mas que poderia haver alguma dificuldade ainda não identificada.

Porém, durante a Consulta Pública nº 66/2026, a Copasa informou que, sob a ótica do prestador, a alternativa é tecnicamente adequada e operacionalmente viável.

IMPACTO FINANCEIRO: Isoladamente, o impacto desta medida sobre o faturamento total da Copasa, por exemplo, seria de aproximadamente 0,008% (menos de R\$ 680 mil por ano), considerando todos os condomínios identificados no banco de faturamento de set/24 e considerando que todos eles tivessem os serviços de água e esgoto. Ou seja, para eliminar a cobrança da tarifa fixa na fatura emitida para os condomínios, referente ao consumo nas áreas comuns, seria necessário um aumento de aproximadamente 0,008% na tarifa média geral cobrada de todos os usuários,

aumento este que ocorreria naturalmente no próximo processo de revisão tarifária periódica. **Cabe lembrar que, mesmo que essa nova alteração seja feita muito antes da próxima revisão tarifária, não caberá qualquer compensação ao prestador a título de reequilíbrio durante este ciclo, visto que a alteração promovida em 2019 (efetivamente aplicada em 2023) não foi considerada no cálculo da RTP de 2021. Ou seja, o prestador absorveu um lucro a maior durante o ciclo 2021-2025, que não foi e nem será reequilibrado, da mesma forma que não haverá compensação retroativa dos impactos de eventual reversão da regra.**

Alternativa 4: Faturar o consumo das áreas comuns em faixas de consumo menores, considerando o número de economias existentes no condomínio

Alterar a regra de faturamento do consumo das áreas comuns, deixando de considerar como uma economia para fins de faturamento e passando a considerar o número de economias do condomínio. Por exemplo, se o consumo das áreas comuns for de 100 m³ e o condomínio tiver 10 unidades usuárias, o cálculo da fatura do uso comum seria feito considerando o somatório de 10 faturamentos de 10 m³ em vez de 1 faturamento de 100 m³.

Vantagens:

- (i) redução do valor da fatura de uso comum, por ser calculada em faixas de consumo mais baixas. A redução da fatura pode facilitar a capacidade de pagamento pelos síndicos e reduzir a inadimplência;
- (ii) em alguns casos, o cálculo ficará mais em linha com o faturamento do volume consumido nas áreas externas de casas e dos condomínios sem a medição individualizada, porém não igual, pois as faixas de consumo seriam ainda mais baixas neste novo cenário.

Desvantagens:

- (i) a regra pode ter um efeito de reduzir o incentivo ao uso consciente nas áreas comuns (lavagem de áreas externas, enchimento de piscinas, etc);
- (ii) não resolve totalmente (apenas reduz) o problema dos moradores em situação regular, que continuarão pagando pelo consumo fraudulento de outros moradores (mesmo que faturado com tarifas menores), e também não resolve o problema de perdas de água em razão dos gatos e dos vazamentos internos;
- (iii) a tarifa média cobrada por esse consumo passaria a ser significativamente menor do que a tarifa média cobrada pelo consumo em áreas externas de casas e em áreas externas comuns de condomínios sem a medição individualizada. Tanto nas casas quanto em condomínios sem medição individualizada, o consumo nas áreas externas é somado ao consumo interno das residências, sendo faturado em faixas de consumo maiores do que seria se fosse faturado de forma separada.
- (iv) a redução tarifária para esses usuários significaria um aumento das tarifas para os demais usuários, mesmo que esse aumento seja pequeno ao ser rateado para todos.

IMPACTO FINANCEIRO: Considerando os 1.364 condomínios avaliados na área de atuação da Copasa, o aumento necessário na tarifa média geral para compensar a perda de receita seria de aproximadamente 0,167%.

Alternativa 5: Faturar o consumo das áreas comuns na Tarifa Social em alguns casos

Alterar a categoria de usuário considerada para faturamento do consumo das áreas comuns: em vez de considerar sempre a categoria residencial, passar a considerar a categoria residencial social quando mais da metade das unidades usuárias do condomínio forem cadastradas na categoria social, por exemplo. Considerando os 1.364 condomínios avaliados na área de atuação da Copasa, a redução tarifária atingiria 28 condomínios (2,05% do total) com um total de 804 unidades usuárias. Destes, 5 condomínios estão dentre os que tiveram aumentos relevantes com a mudança de regra de faturamento. Outro critério que pode ser utilizado é se o condomínio se enquadra como empreendimento habitacional de interesse social.

Vantagens:

- (i) redução do valor da fatura de uso comum, que pode facilitar a capacidade de pagamento pelos síndicos e reduzir a inadimplência; e
- (ii) isonomia com o faturamento de uso comum para usuários da categoria social residentes em casas: se o usuário residente em uma casa está cadastrado na categoria social, todo o seu consumo é faturado com a tarifa social, inclusive o consumo das áreas externas.

Desvantagens:

- (i) não resolve totalmente (apenas reduz) o problema dos moradores em situação regular, que continuarão pagando pelo consumo fraudulento de outros moradores (mesmo que faturado com tarifas menores), e também não resolve o problema de perdas de água em razão dos gatos e dos vazamentos internos;
- (ii) a concessão de benefícios da Tarifa Social não teria mais uma focalização direcionada apenas àqueles usuários de baixa renda, conforme diretrizes da Lei Federal 14.898/2024, que instituiu regras para a Tarifa Social de Água e de Esgoto;
- (iii) a redução tarifária para esses usuários significaria um aumento das tarifas para os demais usuários, mesmo que esse aumento seja pequeno ao ser rateado para todos.

IMPACTO FINANCEIRO: Considerando os 1.364 condomínios avaliados na área de atuação da Copasa, o aumento na tarifa média geral para subsidiar a redução tarifária seria de aproximadamente 0,0006% (cerca de R\$ 4 mil por ano), além do impacto da alternativa 4.

Alternativa 6: Estimar o volume referente às fraudes e faturar diretamente os responsáveis

O principal objetivo dessa alternativa é tentar definir uma regra que permita estimar quanto é realmente consumo nas áreas comuns dos condomínios e quanto é consumo fraudado pelos usuários com ligação clandestina, estando estes com o abastecimento suspenso pelo prestador ou não¹¹.

O volume estimado referente às fraudes seria faturado e cobrado das unidades usuárias que estão com ligação clandestina. Desta forma, se essas faturas não forem pagas, o valor será computado como inadimplência, em vez de ser cobrado do condomínio.

Continuaria sendo emitida uma fatura para o condomínio referente ao volume utilizado nas áreas comuns, apurado pela diferença entre o volume medido no hidrômetro principal e o somatório dos volumes consumidos em cada unidade usuária. **Porém, esse somatório consideraria, além dos volumes medidos nos hidrômetros individuais, o volume estimado para as unidades usuárias**

¹¹ É possível que, mesmo depois do abastecimento restabelecido, esses usuários continuem com os gatos para que não sejam cobrados pelo consumo medido no hidrômetro individual.

com ligação clandestina. Inevitavelmente, se o volume fraudado real for maior que o estimado, essa diferença continuará sendo imputada como consumo das áreas comuns e cobrada do condomínio.

O Anexo I da Resolução Arsaie-MG nº 131/2019 traz uma tabela com os parâmetros para o cálculo do volume presumido para os casos em que é necessário estimar o volume utilizado e não há histórico para apurar o volume médio. Por exemplo, para casas e apartamentos residenciais de até 100 m² de área construída, o uso presumido definido atualmente é de 150 litros de água por pessoa por dia. Para casas populares em conjuntos habitacionais, esse parâmetro é de 80 litros por pessoa por dia.

Por sua vez, a Resolução Arsaie-MG nº 149/2021, que dispõe sobre a tipificação das condutas irregulares cometidas pelos usuários e estabelece os procedimentos de fiscalização e de aplicação de sanções pelos prestadores, apresenta, em seu art. 10, algumas opções para a estimativa do volume fraudado. Dentre elas, duas podem ser aplicadas no contexto discutido aqui:

- Média dos três maiores volumes de água medidos nos 12 ciclos de faturamento anteriores ao início da irregularidade; ou
- 150% do volume presumido, calculado conforme estabelecido no art. 73 da Resolução Arsaie-MG nº 131/2019, ficando dispensada a participação do usuário na elaboração e assinatura do questionário previsto.

Ao definir o parâmetro para uso presumido das unidades usuárias com ligação clandestina, é necessário lembrar que esses usuários tendem a consumir mais do que a referência padrão de consumo, visto que não há qualquer incentivo ao consumo racional. Por essa razão, a Resolução Arsaie-MG nº 149/2021 definiu a consideração de 150% do volume presumido nos casos em que não é possível observar o volume médio. Assim, a regra de uso presumido significaria considerar 120 litros por pessoa por dia no caso de conjuntos habitacionais populares, e 225 litros por pessoa por dia no caso de apartamentos de até 100 m².

Quadro 1 - Parâmetros atuais para determinação do uso presumido em caso de fraude, conforme art. 10 da Resolução Arsaie-MG 149/2021

Tipo de residência	Área construída	Litros / dia / pessoa		m ² / mês / residência em caso de fraude
		Situações regulares	Fraudes	
Casas e apartamentos residenciais	acima de 300m ²	400	600	48,78
	de 201 até 300m ²	300	450	36,59
	de 101 até 200m ²	200	300	24,39
	até 100m ²	150	225	18,29
Casas populares em conjuntos habitacionais	qualquer tamanho	80	120	9,76

Fonte: elaborada a partir dos dados da tabela do Anexo I da Resolução Arsaie-MG 131/2019, e considerando a regra de determinação do uso presumido em caso de fraude, prevista no art. 10 da Resolução Arsaie-MG 149/2021.

Obs.: o cálculo dos volumes mensais por residência considerou 30 dias e 2,71 moradores (média apurada pelo IBGE no Censo 2022).

Para que esta proposta funcione, o prestador precisa identificar quais unidades usuárias estão com ligações clandestinas, o que pode ser feito de duas formas:

- o leiturista identifica a fraude no momento da realização da leitura do hidrômetro individual; ou
- o condomínio pode informar ao prestador a lista de unidades usuárias ocupadas e desocupadas, e atualizar essa informação sempre que for alterada. As unidades usuárias

ocupadas que tiverem volume medido consistentemente¹² igual a zero¹³ podem ser consideradas com ligação clandestina, devendo haver espaço para contestação por parte do usuário, mediante apresentação de comprovação da situação regular. Ainda, recebida a informação entregue pelo condomínio, o prestador pode verificar a situação in loco para confirmar a existência da fraude.

Considerando que a Resolução Arsaie-MG nº 149/2021, em vigor, já permite e estabelece critérios para estimar e faturar os volumes fraudados, a inovação trazida pela proposta analisada aqui é a cobrança contínua (enquanto perdurar a fraude) em vez de apenas retroativa, e a obrigatoriedade de dedução desses volumes na apuração do volume referente ao uso comum, cobrado na fatura do condomínio.

Vantagens:

- (i) a proposta endereça diretamente a situação dos condomínios irregulares, sem afetar as regras em vigor para os demais e sem necessidade de tratar usuários iguais de forma diferente;
- (ii) o faturamento referente ao consumo fraudulento será majoritariamente¹⁴ contabilizado como inadimplência, sendo apenas parcialmente custeado pelos outros usuários (até o limite do percentual regulatório de receitas irrecuperáveis);
- (iii) ao propiciar uma estimativa do volume consumido nas unidades usuárias com ligação clandestina, facilita-se, em alguns casos, a identificação da existência de vazamentos ocultos, contribuindo para o combate às perdas físicas de água;
- (iv) o prestador, que é quem tem mais gestão sobre o problema comparativamente aos usuários em geral, ficará com o ônus das fraudes e do excesso de inadimplência, tendo incentivos a implementar ações de mobilização nos condomínios para reduzir esses problemas, como feito pela Copasa em alguns casos e apresentado à Arsaie-MG no relatório inserido no processo SEI nº 2440.01.0001548/2023-43 (documento nº 86691578).

Desvantagens:

- (i) nos casos de leitura remota ou nos casos em que a leitura é realizada por preposto do condomínio, possibilidades permitidas pelo art. 108 da Resolução Arsaie-MG 131/2019, a fraude não será identificada pelo prestador no momento da leitura, requerendo que os condomínios entreguem a informação sobre as unidades usuárias ocupadas e desocupadas. Há risco de entrega de informações incorretas ou desatualizadas;
- (ii) há risco de cobrança indevida em razão do problema acima (informações incorretas sobre a residência estar ocupada). Esta desvantagem pode ser mitigada com o envio de comunicação prévia e/ou oportunidade de esclarecimento/justificativa da situação pelo usuário.
- (iii) a alternativa demandaria algum custo para o prestador de serviços para a adaptação das práticas comerciais. Esse custo ainda não foi estimado. Esperava-se que os prestadores de serviços apresentassem alguma avaliação desses custos ao longo da consulta pública, mas isso não ocorreu.

A respeito das ressalvas acima, cabe destacar que o problema das ligações clandestinas é uma responsabilidade do prestador e também do condomínio, principalmente. Se a infração permanece, o condomínio tem o dever de reportar o problema e de agir junto ao prestador para corrigir a situação. Ainda, a necessidade de entrega de informação do condomínio ao prestador não deveria ser um

¹² Por 2 meses ou mais, por exemplo.

¹³ Ou muito próximo de zero.

¹⁴ Exceto o que exceder as estimativas de uso presumido.

empecilho, pois, além de ser uma responsabilidade do condomínio na posição de usuário, já existem outras regras que exigem entrega de informações similares, como a declaração do tipo de uso do imóvel para classificação nas categorias.

IMPACTO FINANCEIRO: Não é possível estimar corretamente o impacto financeiro desta medida, pois o cálculo dependeria da informação sobre a existência das fraudes ou, no mínimo, da informação sobre os imóveis ocupados e desocupados, a ser entregue posteriormente pelos condomínios. Porém, apenas para se ter uma ideia do possível impacto, foi efetuada uma simulação hipotética considerando que: (i) todos os imóveis (unidades usuárias) com ligação desligada ou consumo zerado estão desocupados; e (ii) todos os condomínios com mais de 21% dos imóveis desocupados (média de casas vazias apurada pelo IBGE no Censo de 2022) têm indício da existência de fraude.

Com essas premissas, os imóveis desocupados que ultrapassaram o percentual de 21% foram faturados a partir do uso presumido, considerando, apenas para as simulações apresentadas aqui, um volume hipotético¹⁵ de 12 m³ por domicílio ocupado, por mês. E o volume referente a esse uso presumido foi deduzido do consumo total das áreas comuns, para recalculá-la fatura do condomínio sem o consumo supostamente fraudado. Assim, considerando os 1.364 condomínios analisados, haveria uma redução de R\$ 162,5 mil no faturamento total de água e esgoto, o que representa aproximadamente 0,02% da receita tarifária da Copasa. Seriam beneficiados cerca de 36 condomínios, com reduções médias de aproximadamente 15% na soma das faturas individuais e principal.

Cabe destacar, no entanto, que o impacto relevante desta medida não é a redução nas faturas, mas a correta responsabilização pelo pagamento do consumo fraudulento. Valores que hoje são cobrados na fatura principal do condomínio passariam a ser cobrados individualmente das unidades usuárias que forem identificadas como fraudadoras por estarem ocupadas e sem consumo medido no hidrômetro individual.

Alternativa 7: Concomitantemente à alternativa 6, passar a não tratar os condomínios informais como condomínios, para fins de faturamento

Uma outra alternativa possível seria aplicar as mesmas diretrizes apresentadas na alternativa 6, porém deixando de emitir a fatura específica do condomínio nos casos em que o condomínio está irregular, ou seja, não há a formalização de um CNPJ para o condomínio. Dos 1.364 condomínios analisados neste estudo, 770 estão nessa situação (56%).

Daí, além das alterações colocadas na alternativa 6, seria explicitado na Resolução Arsa-e-MG nº 131/2019 que esse modelo de medição individualizada só pode ser implementado em condomínios ou conjuntos habitacionais com CNPJ próprio e que já tenham estabelecido regimento interno e convenção de condomínio. Na convenção do condomínio devem constar as regras referentes ao fundo de reserva e à forma de recolhimento das contribuições dos moradores para arcar com as despesas do condomínio.

No caso dos condomínios que não cumpram essas regras e que possuam hidrômetros individuais para cada unidade usuária, essas unidades usuárias deverão ser tratadas da mesma forma que as unidades usuárias que não pertencem a condomínios, ou seja, o faturamento deve ser feito apenas a partir dos hidrômetros individuais. Se houver hidrômetro principal, ele poderá ser utilizado para

¹⁵ Equivalente a 150 litros por pessoa por dia (4,5 m³/pessoa/mês), considerando 2,71 moradores por domicílio ocupado, conforme dados do IBGE (Censo 2022).

controle das perdas de água pelo prestador de serviços, mas não poderá ser utilizado para faturamento.

Esta abordagem encontra respaldo, ao menos em parte, no inciso I do art. 62 da Resolução Arsaemg 131/2019:

*“Art. 62. Os serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário **em condomínio horizontal** **podem** **ser** **prestados:**
I – **individualmente a cada imóvel, desde que atendidos os requisitos técnicos;** ou
II – **ao conjunto dos imóveis, cabendo aos proprietários ou à administração do condomínio a operação e a manutenção dos ramais internos de água e de esgoto.**”*

As unidades usuárias com ligação clandestina deverão ser identificadas e tratadas da mesma forma que na alternativa 6.

Vantagens:

As mesmas da alternativa 6.

Desvantagens:

As mesmas da alternativa 6, além da possível dificuldade para obter as informações dos imóveis ocupados e desocupados, visto que, diferentemente da alternativa 6, não há incentivo para os síndicos entregarem essa informação. Na alternativa 6, ainda existirá emissão de fatura para o condomínio, sendo do interesse dos síndicos prestar todas as informações necessárias para a identificação de fraudes.

Por fim, ressalta-se novamente que algumas das alternativas não são excludentes, e podem ser implementadas de forma conjunta.

8. COMPARAÇÃO DAS ALTERNATIVAS:

Como já apresentado na seção 7, foram avaliadas as seguintes alternativas:

- 1) Passar a permitir que cada condomínio escolha entre a regra antiga e a regra atual;
- 2) Voltar para a regra antiga, sem opção de escolha;
- 3) Eliminar a cobrança da tarifa fixa referente à fatura do condomínio;
- 4) Faturar o consumo das áreas comuns em faixas de consumo menores, considerando o nº de economias existentes no condomínio;
- 5) Faturar o consumo das áreas comuns na Tarifa Social em alguns casos;
- 6) Estimar o volume referente às fraudes e faturar diretamente os responsáveis;
- 7) Complementarmente à alternativa 6; deixar de tratar os condomínios informais como condomínios, para fins de faturamento.

Nas alternativas 1 e 2, deixaria de ser emitida a fatura específica do condomínio, pois voltaria a ser adotada a regra de rateio do consumo das áreas comuns diretamente nas faturas de cada unidade usuária (de forma opcional na alternativa 1). A adoção dessas alternativas implicaria redução de transparência em relação ao volume consumido nas áreas de uso comum dos condomínios, dificultando a identificação de perdas, vazamentos ocultos e ligações clandestinas.

Na alternativa 3, continuaria sendo emitida a fatura específica para o condomínio, mas não seria cobrada a tarifa fixa nessa fatura, retirando grande parte do impacto causado pela mudança de regra introduzida na Resolução 131/2019, como explicado em detalhes na seção 6.

Nas alternativas 4 e 5, a fatura do condomínio também continuaria sendo emitida, mas os volumes seriam faturados com tarifas mais baixas, o que poderia reduzir o descontentamento e a dificuldade dos síndicos de efetuar o pagamento dessas faturas.

Percebe-se que as alternativas 1 a 5 não atacam a raiz dos problemas de ligações clandestinas, mas tratam apenas a questão das faturas elevadas em nome dos síndicos e a consequente inadimplência em relação a essas faturas. Os moradores em situação regular continuariam pagando pelo consumo fraudulento de outros moradores e não haveria qualquer desincentivo às ligações clandestinas.

Nesse primeiro grupo de alternativas (1 a 5), entende-se como mais adequadas as alternativas 3 e 5, podendo ser implementada também a alternativa 4, mesmo havendo algumas ressalvas. Essas três alternativas são não excludentes.

Por sua vez, a alternativa 6, complementada ou não pela alternativa 7, busca responsabilizar diretamente os fraudadores, evitando que os custos gerados pelas ligações clandestinas recaiam sobre os demais usuários dos serviços. Essa alternativa (nº 6) é pautada no fato de que os usuários com ligação clandestina estão utilizando os serviços, apesar do volume não estar sendo medido. Portanto, esse volume deve ser estimado e cobrado dos usuários fraudadores. Caso eles não paguem essas faturas, poderão ter seus nomes inscritos em cadastros de proteção ao crédito. Se, ainda assim, as faturas não forem pagas, o risco e o ônus da perda de faturamento é alocado parcialmente ao prestador, em vez de totalmente aos outros usuários. A inadimplência só é custeada pelos usuários até o limite do percentual regulatório de receitas irrecuperáveis.

A diferença prática entre as alternativas 6 e 7 é que, naquela, continua sendo emitida a fatura do condomínio, referente ao consumo que ainda restar após dedução da estimativa de volume fraudado e dos consumos medidos nos hidrômetros individuais. Por outro lado, na alternativa 7, não haveria emissão de fatura para os condomínios informais, pois estes não seriam reconhecidos como condomínios para fins de faturamento, por não terem sido regularizados (não terem CNPJ, regimento interno, convenção de condomínio e definição da forma de recolhimento das contribuições dos moradores para arcar com as despesas do condomínio).

Ressalta-se que, tanto na alternativa 6 quanto na 7, para identificar quais são as unidades usuárias com ligação clandestina e que, portanto, serão faturadas considerando um volume estimado, pode ser necessário que o condomínio informe ao prestador a lista de unidades usuárias ocupadas e desocupadas, e atualizar essa informação sempre que for alterada. As unidades usuárias ocupadas que tiverem volume medido consistentemente igual a zero poderão ser consideradas com ligação clandestina. A utilização da informação declarada pelos condomínios só será necessária nos casos de leitura remota ou nos casos em que a leitura é realizada por preposto do condomínio, impedindo a identificação da ligação clandestina pelo próprio leitorista do prestador.

Na alternativa 7, deve ser reforçada a seguinte desvantagem: diferentemente da alternativa 6, não há incentivo para os síndicos entregarem ao prestador as informações dos imóveis ocupados e desocupados, visto que não haveria emissão de fatura para o condomínio (síndicos). Na alternativa 6, ainda existirá emissão de fatura para o condomínio, sendo do interesse dos síndicos prestar todas as informações necessárias para a identificação das fraudes, de modo a reduzir o valor das faturas emitidas em seus nomes.

CONCLUSÃO

Considerando todo o exposto, entende-se a alternativa 6 como a mais adequada para endereçar o problema das fraudes internas nos condomínios e, de forma complementar, propõe-se implementar também as alternativas 3, 4 e 5.

Assim, a regra de faturamento será mais justa, isonômica e equilibrada, e espera-se que sejam reduzidos os problemas de inadimplência, de perdas físicas de água e de ligações clandestinas dentro dos condomínios.

9. ESTRATEGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E MONITORAMENTO:

A proposta será implementada com a edição de uma resolução normativa que irá alterar alguns trechos da Resolução Arsaie-MG nº 131/2019. Em função dessas alterações na Resolução Arsaie-MG 131/2019, outras regulamentações da agência também poderão ser modificadas.

A fiscalização ocorrerá normalmente por meio de análises de consistência e refaturamentos realizados pela Gerência de Informações Econômicas (GIE) e pela Gerência de Fiscalização Econômica (GFE), com a aplicação de sanções cabíveis em caso de descumprimento. Sendo verificada a ocorrência de cobrança indevida, poderá ser determinada a devolução dos valores aos usuários, em conformidade com a Resolução Arsaie-MG nº 184/2023.

10. TOMADA DE SUBSIDIOS (CONSIDERAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÕES ABERTAS AO PÚBLICO E RECEBIDAS EM PROCESSOS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL):

Esta AIR foi colocada para debate em consulta pública antes da elaboração de uma proposta específica para alteração de normativa. O objetivo inicial foi receber contribuições para as diferentes alternativas levantadas para a solução do problema discutido neste relatório. Após a análise das contribuições recebidas, foram selecionadas as alternativas mais adequadas e viáveis para endereçar o problema, conforme apresentado na seção 8.

A análise e as respostas a todas as contribuições recebidas está no Relatório CRE 02/2026, publicado junto a esta AIR na página da Consulta Pública nº 66/2026¹⁶.

Em resumo, foram registradas contribuições orais (Audiência Pública) e escritas (Consulta Pública) de três entidades (Copasa/Coponor, Prefeitura de Betim e Samotracia). De uma forma geral, as entidades apresentaram argumentos no sentido do acatamento das alternativas 3, 4 e 5, e para a desconsideração das alternativas 1, 2, 6 e 7. Ademais, as contribuições sinalizaram pelo desconsideração da sugestão de proibir a suspensão do abastecimento por inadimplência no caso de usuários da Tarifa Social.

Como se observa neste relatório, a Arsaie-MG optou por manter no documento da AIR todas as alternativas, com a apresentação das suas vantagens e desvantagens, uma vez que são opções levantadas e discutidas no processo de consulta pública e que foram objeto desta análise de impacto regulatório, merecendo o registro dessa avaliação. Somente a sugestão de proibição da suspensão do abastecimento de água para usuários da Tarifa Social foi excluída do relatório final da AIR pelas razões expostas no Relatório de Contribuições da Consulta e Audiência Pública 66/2026 (Relatório Técnico CRE 02/2026).

¹⁶ www.arsae.mg.gov.br/consultas-publicas-2026/#CP66

Ainda, algumas informações e argumentos apresentados durante o processo de consulta pública foram incorporados a este documento, e a Alternativa nº 6 foi aprimorada, buscando endereçar melhor alguns dos aspectos que foram criticados.

Finalmente, o próximo passo será a elaboração da efetiva proposta de alteração normativa, que será colocada em debate em uma próxima consulta pública. Entende-se que essa abordagem em duas etapas é mais adequada para evitar retrabalho por parte da Agência, ampliar o espaço de discussão e alcançar a solução mais adequada.

Ricardo Luiz Vilela de Castro

Analista Fiscal e de Regulação de Serviços Públicos
Masp 1.371.488-6

Ivana Villefort de Bessa Porto

Analista Fiscal e de Regulação de Serviços Públicos
Gerente de Informações Econômicas
Masp 1.477.613-2

Vanessa Miranda Barbosa

Analista Fiscal e de Regulação de Serviços Públicos
Assessora da Coordenadoria Técnica de Regulação e Fiscalização Econômico-Financeira
Masp 1.371.788-9

Raphael Castanheira Brandão

Analista Fiscal e de Regulação de Serviços Públicos
Coordenadoria Técnica de Regulação e Fiscalização Econômico-Financeira
Masp 1.288.895-4