

Condomínios e serviços de água e esgotamento sanitário

Autor(a): Egon Bockmann Moreira

Publicado em: 20 de setembro de 2021

Publicação: jota_import

Link JurisTube: <https://juristube.com.br/colunistas/egon-bockmann-moreira/condominios-e-servicos-de-agua-e-esgotamento-sanitario>

Fonte original:

<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/condominios-e-servicos-de-agua-e-esgotamento-sanitario>

Identificador citável: juristube.com.br/colunistas/egon-bockmann-moreira/condominios-e-servicos-de-agua-e-esgotamento-sanitario#ep-cdc46a66

Resumo

O dever legal de os condomínios se conectarem às redes de serviços públicos

Texto integral

Dentre os serviços públicos que habitam o nosso cotidiano, os de água e de esgotamento sanitário despertam atenção especial, eis que produzem vários de seus efeitos para além da relação entre prestador e usuários. Ambos os serviços, quando bem prestados, geram externalidades positivas, especialmente quanto à saúde pública. Cidades com serviços adequados de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos são ambientes sociais com índices positivos de salubridade coletiva. Tais serviços transcendem os custos intersubjetivos e geram benefícios econômicos em outros setores – como na educação, no trabalho e renda, no segmento imobiliário, no turismo e, reitere-se, na saúde. Não é devido a um acaso, portanto, que as autoridades públicas se preocupam tanto com temas como a universalização dos serviços de saneamento e a qualidade físico-química da água. Essas premissas não são aleatórias nem individualistas, mas interessam à coletividade. Isso sem se falar que os recursos hídricos são bens escassos, cujo uso racional e diminuição de perdas devem ser estimulados. O desperdício de água gera danos coletivos muitas vezes irreparáveis, espalhando-se por outros setores (saúde pública, energia elétrica, educação, etc.). Não se está diante de um conjunto de relações bilaterais autônomas (entre concedente e concessionário, ou concessionário e usuário), mas sim de atividades que necessitam ser compreendidas holisticamente. Essa ordem de preocupações foi positivada com clareza em vários dispositivos do Novo Marco Legal do Saneamento Básico – NMLSB (Lei 11.445/2007, em especial depois das alterações advindas da Lei 14.026/2020). Por exemplo, a “universalização do acesso e a efetiva prestação do serviço” e o “abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos realizados de forma adequada à saúde pública, à conservação dos recursos naturais e à proteção do meio ambiente” são dois dos “princípios fundamentais” estampados no art. 2º do NMLSB. A preocupação do legislador é universalizar os serviços para o maior número de pessoas, devendo 99% da população ser atendida pelo sistema público de abastecimento de água e 90% pelo sistema de coleta e tratamento de esgoto, sempre atento à saúde coletiva e à preservação dos recursos escassos da natureza. A universalização, inclusive, é a razão por detrás de normas regulamentares que pretendem criar incentivos para que investidores privados e empresas estatais

comproven sua capacidade econômico-financeira para a prestação de serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário (conforme percentuais e prazo definidos no art. 11-B do NMLSB). Tudo isso em cenário de respeito: (i) à sustentabilidade econômico-financeira dos serviços de saneamento disponibilizados pelo prestador de serviços (art. 29 do NMLSB), que deve ser subsidiada pelo uso decorrente da conexão de todos os imóveis situados em locais atendidos por redes públicas de água e esgoto, inclusive prédios, edifícios e condomínios (§§ 3º e 5º do mesmo art. 29); (ii) ao equilíbrio econômico-financeiro dos contratos de concessão – a pedra fundamental dessa ordem de contratação administrativa. Importante entender que, nessa ordem de negócios jurídico-administrativos, não existe mágica nem almoço de graça. As metas de universalização aumentam o investimento fixo e, em contrapartida, exigem que a população não só se torne usuária dos serviços públicos de saneamento básico disponibilizados, como também siga adimplente com os demais direitos e deveres relacionados a esses serviços. Assim, tem a concessionária obrigação de fazer chegar água e/ou esgotamento sanitário aos domicílios ocupados – estes, em contrapartida, devem se conectar, usufruir dos serviços e cumprir com suas obrigações legais e contratuais. Nesse cenário institucional é que se pode entender os preceitos do Capítulo VII – “Dos Aspectos Técnicos” – do NMLSB, em especial os §§ 11 e 12 do art. 45. O caput do art. 45 define a regra geral do assunto relativo às edificações urbanas permanentes prescrevendo que elas “serão conectadas às redes públicas de água e esgotamento sanitário disponíveis e sujeitas ao pagamento de taxas, tarifas e outros preços públicos, decorrentes da disponibilização e manutenção da infraestrutura e do uso desses serviços”. Note-se bem o tempo e o modo verbal positivados em lei: o art. 45 definiu obrigações imediatas às pessoas privadas proprietárias de “edificações permanentes urbanas”, que devem se conectar. Essa é a regra geral a ser obrigatoriamente levada a efeito para interpretação dos §§ 11 e 12 do mesmo artigo. Isso porque tais parágrafos, que apenas excetam a norma do caput do art. 45, preveem que “edificações para uso não residencial ou condomínios” poderão se utilizar “de fontes e métodos alternativos de abastecimento de água, incluindo águas subterrâneas, de reuso ou pluviais, desde que autorizados pelo órgão gestor competente e que promovam o pagamento pelo uso de recursos hídricos, quando devido” (NMLSB, art. 45, § 11). Como excepcional que é, tal regra deve ser interpretada restritivamente: *exceptio est strictissimae applicationis*. Logo, ela não se estende às residências e aos habitantes do condomínio, que devem ter o abastecimento de água potável prestado diretamente pelo titular dos serviços públicos de saneamento básico ou, no limite, por meio de empresa contratada pelo titular para esse fim, conforme estabelece o NMLSB (arts. 10 e 11). Não seria apenas um despropósito ou mera interpretação assistemática, mas sim grave ilegalidade supor que as unidades habitacionais dos condomínios – muitos deles verdadeiras cidades – equivaleriam a unidades não residenciais. A exceção prevista no § 11, art. 45, do NMLSB, apenas se aplicada para utilização de água (pluvial, de reuso ou subterrânea) pelo “coletivo condominial” (assim compreendidos a área comum, as academias, quadras esportivas, churrasqueiras, estacionamentos, piscinas, etc.), estando esta hipótese vinculada à negativa do prestador de serviços públicos de fornecer água para tais edificações, seja por não estar obrigado contratualmente, seja por não ser tecnicamente viável. Com base ainda no § 11 do art. 45 do NMLSB e nas disposições da lei que rege os condomínios – Lei 4.591/1964 (“Lei do Condomínio”), a exceção para utilização de sistema alternativo de abastecimento de água por condomínios se aplica unicamente a “edificações para uso não residencial” definidas no art. 1º da Lei 4.591/1964. Mais avante, a própria Lei do Condomínio preceitua que todas as unidades condominiais devem estar ligadas aos serviços públicos, inclusive se este for prestado por concessionárias: “Quando o serviço público for explorado mediante

concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.” (Lei 4.591/1994, art. 51, par. ún.). Isto é, desde o seu nascimento, o “contrato de construção” do condomínio haverá de prever as ligações com os serviços de água e saneamento. Portanto, acerca da (im)possibilidade de utilização de sistema alternativo de abastecimento de água, por parte de condomínios, conclui-se que: a) Os condomínios, assim como as demais edificações urbanas, estão obrigados a se conectar à rede pública de abastecimento de água disponível, bem como sujeitos às tarifas de conexão e uso desses serviços (art. 3º, XVII c/c art. 29, caput e §§ 3º e 5º, e art. 45, § 1º, todos do NMLSB); b) É permitido aos condomínios utilizar-se de sistema alternativo de abastecimento de água somente nas hipóteses de ausência de rede pública de abastecimento de água ou de recusa da concessionária em disponibilizar os serviços (art. 51, par. ún., da Lei 4.591/1964). Imaginar além ou contrariamente a essas conclusões não dialoga com o propósito do Novo Marco Legal de Saneamento Básico, de universalização do acesso e efetiva prestação de serviços de saneamento básico, uma vez que este objetivo só é possível de ser alcançado se for mantida a sustentabilidade econômico-financeira que decorre do pagamento das tarifas correspondentes a conexão e uso dos serviços. Por fim, vale considerar que seria um desatino imaginar que a lei criou duas categorias de cidadãos: aqueles que necessitam se preocupar com a saúde pública e com a universalização do saneamento (os que moram do lado de fora dos condomínios) e os que não precisam ter em conta os princípios fundamentais do NMLSB (os que vivem do lado de dentro dos condomínios).

Como citar este documento

As citações abaixo seguem os padrões ABNT NBR 6023:2018, APA 7ª edição, Chicago Author-Date (17ª ed.) e BibTeX (LaTeX). Copie o formato exigido pelo periódico ou gerenciador bibliográfico (Zotero, Mendeley, EndNote).

ABNT (NBR 6023:2018)

MOREIRA, Egon Bockmann. Condomínios e serviços de água e esgotamento sanitário. jota_import, 20 set. 2021. Disponível em:
<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/condominios-e-servicos-de-agua-e-esgotamento-sanitario>. Acesso via: JurisTube — Acervo Digital de Direito. Disponível em: <https://juristube.com.br/colunistas/egon-bockmann-moreira/condominios-e-servicos-de-agua-e-esgotamento-sanitario>. Acesso em: 26 ago. 2026.

APA 7ª edição

Moreira, E. B. (2021, September 20). Condomínios e serviços de água e esgotamento sanitário. *jota_import*. <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/condominios-e-servicos-de-agua-e-esgotamento-sanitario>

Chicago Author-Date (17ª ed.)

MOREIRA, Egon Bockmann. 2021. "Condomínios e serviços de água e esgotamento sanitário." *jota_import*, September 20.
<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/condominios-e-servicos-de-agua-e-esgotamento-sanitario>

BibTeX

```
@article{egon-bockmann-moreira-condom-nios-e-servi-os-de-gua-e-esgotame-2021,  
author = {Moreira, Egon Bockmann},  
title = {Condomínios e serviços de água e esgotamento sanitário},  
journal = {jota_import},  
year = {2021},  
url = {https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/condominios-e-servicos-de-agua-e-esgotamento-sanitario},  
urldate = {2021-09-20}  
}
```



Licença de Uso — CC BY-NC-SA 4.0

Este conteúdo está licenciado sob a licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial-CompartilhaIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0). O uso para fins acadêmicos e educacionais é permitido, desde que citada a fonte original (JurisTube) conforme as normas técnicas indicadas neste documento.

Termos completos:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.pt-br>