



Adasa

Agência Reguladora de Águas, Energia e
Saneamento Básico do Distrito Federal

Hidrometração Individualizada em Condomínios Verticais Residenciais e de Uso Misto do Distrito Federal

2016

Hidrometração Individualizada em Condomínios Verticais Residenciais e de Uso Misto do Distrito Federal

Apresenta os resultados do monitoramento da Hidrometração Individualizada em condomínios verticais residenciais e de uso misto do Distrito Federal realizado pela Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal, no período de 2006 a março de 2016, tendo por normativos principais a Lei Distrital n. 3.557/2005 e a Resolução ADASA n. 15 de 2011.



Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA

Diretor-Presidente:

Paulo Sérgio Brêtas de Almeida Salles

Diretores:

Diógenes Mortari

Israel Pinheiro Torres

José Walter Vazquez Filho

Superintendência de Abastecimento de Água e Esgoto (SAE)

Celso da Silva Fernandes

Superintendente

Carlos Francisco Pena Ribeiro

Superintendente Substituto

Coordenação de Fiscalização (COFA)

Igor Medeiros da Silva

Coordenador

Leandro Antonio Diniz Oliveira

Regulador

Rossana Santos de Castro

Reguladora

Daniel de Lucena Matos

Regulador

Sumário

1	Introdução	4
2	Legislação	5
3	Resultados	7
3.1	Resultado Absoluto em Relação ao Total de Individualizações	7
3.2	Resultado Acumulado nos Últimos 24 meses	11
3.3	Resultado Relativo em Relação ao Total de Condomínios Verticais	13
4	Conclusão	16

1 Introdução

A Lei Federal n. 9.433, de 8 de janeiro de 1997, que instituiu a Política Nacional de Recursos Hídricos trouxe a cobrança pelo uso dos recursos hídricos como um dos principais instrumentos para fomentar o consumo racional da água com o objetivo de assegurar à atual e às futuras gerações a necessária disponibilidade de água.

Com o crescimento demográfico, o aumento da renda das famílias e a diminuição da pobreza – segundo o Instituto de Pesquisa Aplicada (IPEA) entre 2004 e 2014, o Brasil reduziu a pobreza em pelo menos 63% – tem-se conseqüentemente um aumento do consumo de água. Se no passado a preocupação com a disponibilidade hídrica se concentrava em regiões áridas do País, hoje a preocupação com o uso racional da água é um tema nacional.

No começo de 2015, o Sudeste do Brasil teve uma clara percepção da importância de uma adequada gestão do uso da água, em função da seca que atingiu e ainda atinge a região. Outras regiões ou Estados do Brasil, como o Nordeste, já vivenciam o problema há muito tempo, e até o Amazonas e o Pantanal têm sofrido, esporadicamente, com a estiagem. Além da questão climática, os especialistas apontam outros culpados para o problema da falta de água: os governos e os cidadãos de um modo geral. Por isso, muita gente tem dito que um dos pontos positivos da seca atual é aprendermos com ela e começarmos a tratar com mais cuidado a água de que dispomos e nossos recursos hídricos.

A hidrometração individualizada em condomínios vem no sentido de fomentar o consumo racional da água por meio da cobrança exata de cada unidade, fazendo com que o proprietário se torne mais consciente, pagando um valor socialmente justo pelo uso da água fornecida. No caso do Distrito Federal, a competência regulatória exercida pela Adasa, teve participação ativa na evolução e na regulamentação das disposições técnicas relativas ao tema.

2 Legislação

A Lei Distrital n. 3.557/2005 tornou obrigatória a instalação de hidrômetro individualizado para cada unidade habitacional, nas edificações verticais residenciais e de uso misto, assim como nos condomínios residenciais do DF. Sendo que, as edificações habitacionais e de uso misto já existentes teriam o prazo de cinco anos para proceder com a instalação individualizada dos hidrômetros, contados da data da publicação da Lei, ou seja, até 19 de janeiro de 2010.

O Decreto n. 26.535, de 17 de janeiro de 2006 e o Decreto n. 26.742, de 20 de abril de 2006 regulamentaram a referida Lei. Entre outros pontos restou definido que a partir de agosto de 2006, todos os projetos de edificação deveriam obedecer às condições e procedimentos estabelecidos na Lei n. 3.557/2005. Determinou ainda que caberia a Adasa estabelecer as disposições técnicas relacionadas à instalação de hidrômetros individuais.

A ADASA, por sua vez, publicou a Resolução n. 175, de 19 de dezembro de 2007, considerando a necessidade de adequar os procedimentos para instalação, estabelecendo, entre outros pontos, a obrigatoriedade de envio de declaração à ADASA de implantação da hidrometração individualizada, no prazo de 15 dias, após a conclusão da obra, bem como da decisão da assembleia geral, para apreciação e homologação, da justificativa de inviabilidade de implantação de projeto de hidrometração individualizada.

A Lei n. 4.126, de 02 de maio de 2008, suprimiu o parágrafo único do art. 6º da Lei n. 3.557, acrescentando ao mesmo artigo os §§ 1º, 2º e 3º, com novas redações, no sentido de, caso decidido em assembleia geral de condôminos ou órgão equivalente pela inviabilidade técnica e/ou econômica de instalação de hidrômetros individuais, os condomínios poderiam optar, dentro do prazo inicial, por formas alternativas de medição individual de consumo de água, uma vez aprovadas pela CAESB.

Tendo em vista a necessidade de adequar o disposto na Resolução ADASA n. 175/2009, às alterações introduzidas na Lei n. 4.126/2008, a ADASA publicou a Resolução n. 99, de 16 de novembro de 2009.

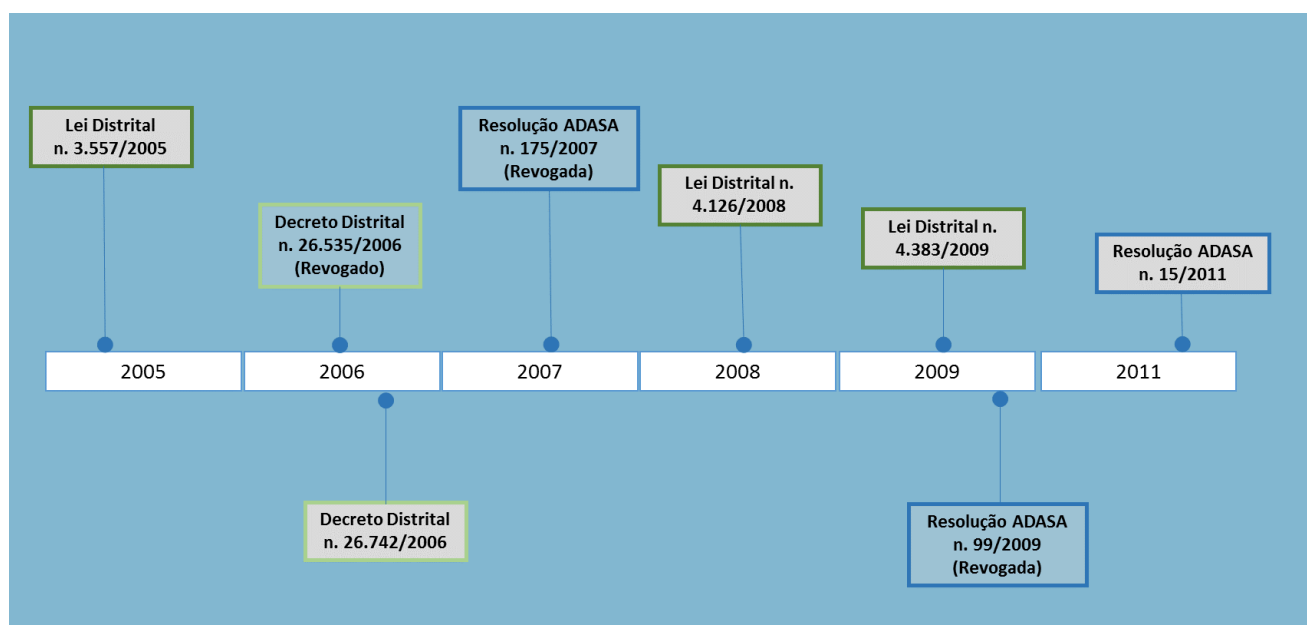
A Lei n. 4.383, de 28 de julho de 2009, também alterou a Lei n. 3.557/2005 e por sua vez, definiu que o condomínio ou empreendedor poderia optar pelo modelo de hidrometração normatizado pela concessionária ou por outro modelo tecnológico de hidrometração individualizada em que o serviço de leitura e rateio da fatura fosse feito pelo próprio condomínio. A alteração mais significativa que a Lei n. 4.383/2009 ocasionou foi a prorrogação do prazo inicial, que passou a ser 19 de janeiro de 2015.

5 | Hidrometração Individualizada

Considerando o disposto na Lei Distrital n. 3.557/2005, com as alterações introduzidas pela Lei n. 4.383/2009, a ADASA publicou a **Resolução n. 15, de 10 de novembro de 2011**, que atualmente estabelece os procedimentos e condições gerais para a instalação de hidrômetros individualizados para cada unidade nos condomínios verticais residenciais e de uso misto localizados no Distrito Federal.

Além de atualizar as regulamentações sobre o referido tema, a ADASA ainda procura promover a individualização das instalações hidráulicas por meio de ações publicitárias como folders e cartilhas entregues aos condomínios.

Figura 1 - Linha do Tempo da Legislação sobre Hidrometração Individualizada



3 Resultados

Os resultados da Hidrometração Individualizada no Distrito Federal são analisados em termos absolutos referente ao total de individualizações, no qual se verifica as regiões administrativas mais aderentes ao processo, assim como em termos relativos referente ao total de condomínios verticais, sendo que neste caso, verifica-se o percentual relativo de individualizações em relação ao total de condomínios verticais existentes na região.

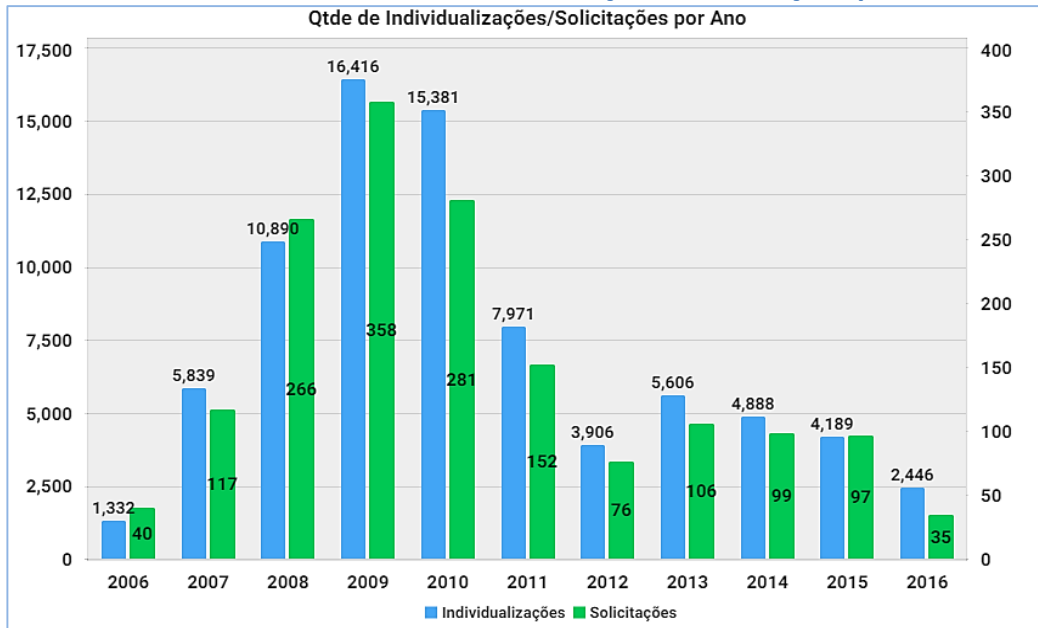
Foram utilizadas as informações sobre os processos de Hidrometração Individualizada solicitados à CAESB e acompanhados mensalmente pela ADASA, como também os processos de dispensa de implantação da individualização devido à inviabilidade técnica recebidos e aprovados por esta agência reguladora entre os anos de 2006 e março de 2016. Os dados deste relatório se aplicam somente as edificações verticais, não se aplicando aos condomínios horizontais.

3.1 Resultado Absoluto em Relação ao Total de Individualizações

Desde o advento da legislação distrital, com a obrigatoriedade da individualização em 2006 até março de 2016, foram realizadas **1.627** solicitações de individualização junto à CAESB que resultaram em um total **78.864** unidades individualizadas.

Analisando-se a quantidade de individualizações ao longo do tempo (**Gráfico 1**), observa-se que ocorreu um pico de individualizações durante os anos de 2009 (**16.416**) e 2010 (**15.381**), próximo ao período de vencimento do prazo que tornou obrigatória a individualização para todos os edifícios. Após a alteração na legislação que desobrigou a individualização para os edifícios construídos anteriores a 2006, desde que estes justificassem a inviabilidade técnica ou econômica, ocorreu uma diminuição significativa dos pedidos de individualização.

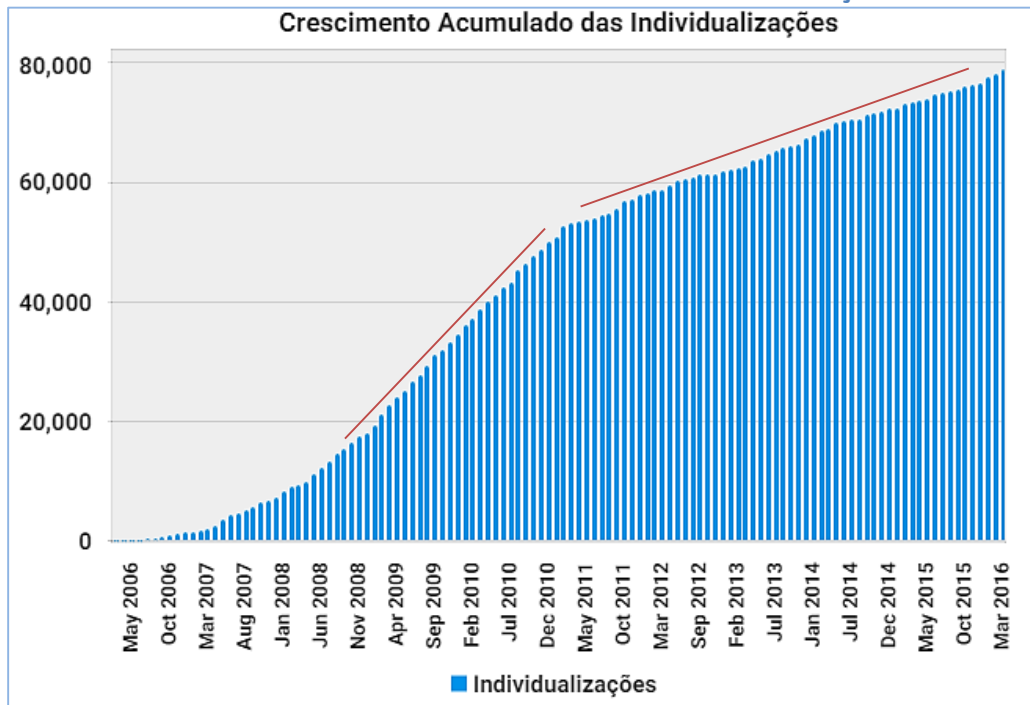
Gráfico 1 - Quantidade de Individualizações e Solicitações por Ano



Legenda: Vírgula representa separador de milhares

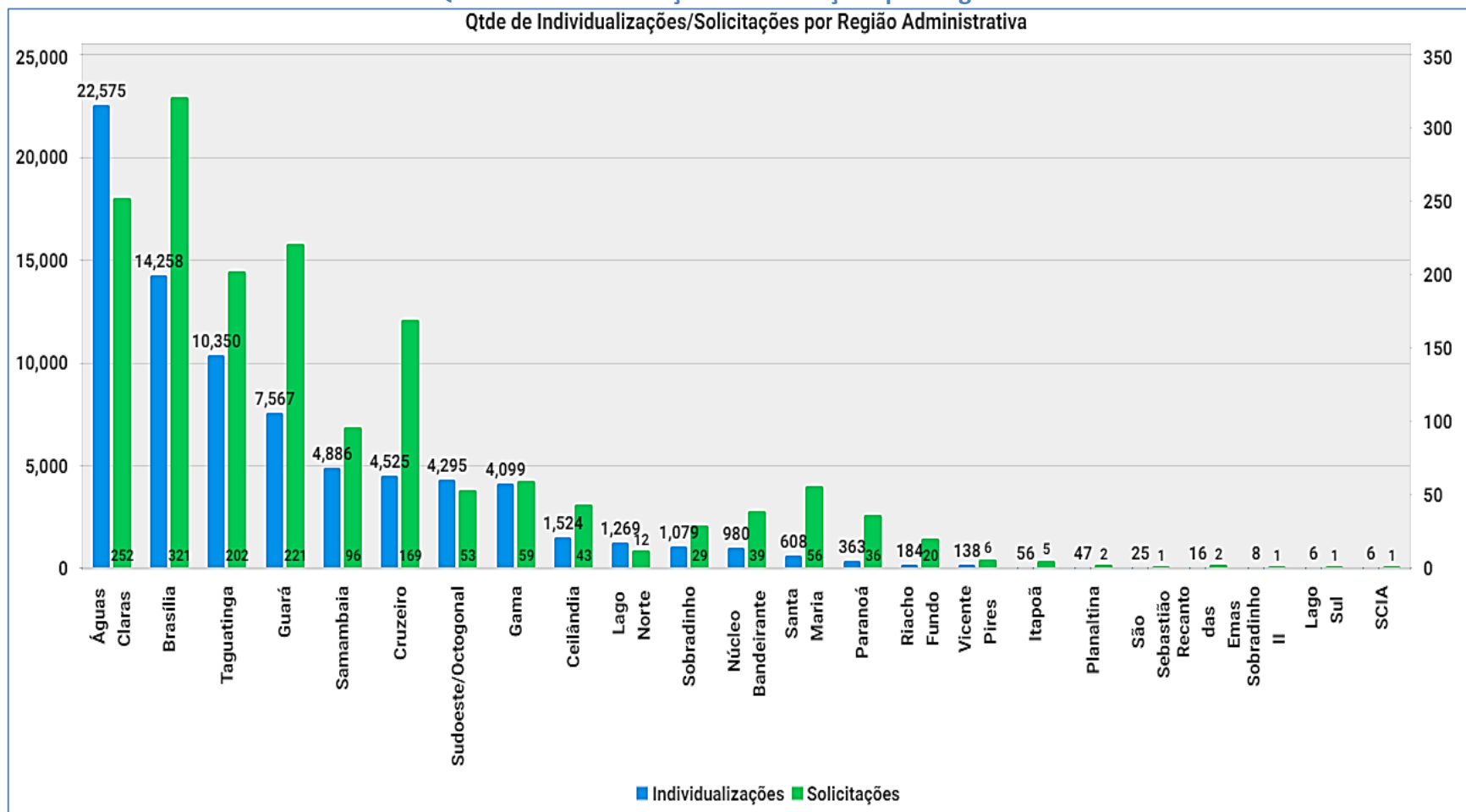
A evolução acelerada do processo de individualização durante os primeiros anos é visualizada de forma evidente por meio do **Gráfico 2**, que demonstra o crescimento acumulado do total de individualizações. Após o ano de 2010, ocorreu uma tendência de decréscimo, entretanto o resultado acumulado ainda foi bastante satisfatório.

Gráfico 2 - Crescimento Acumulado das Individualizações



Em relação à quantidade de individualizações por Região Administrativa (**Gráfico 3**) durante o período em análise (2006 a março de 2016), observa-se que as RAs de Águas Claras (**22.575**), Brasília (**14.258**), Taguatinga (**10.350**) e Guará (**7.567**) foram as regiões com melhores resultados.

Gráfico 3 - Qtde de Individualizações e Solicitações por Região Administrativa



Legenda: Vírgula representa separador de milhares.

A **Tabela 1** detalha o resultado das individualizações por ano e quantifica o total por Região Administrativa durante o período de 2006 a março de 2016.

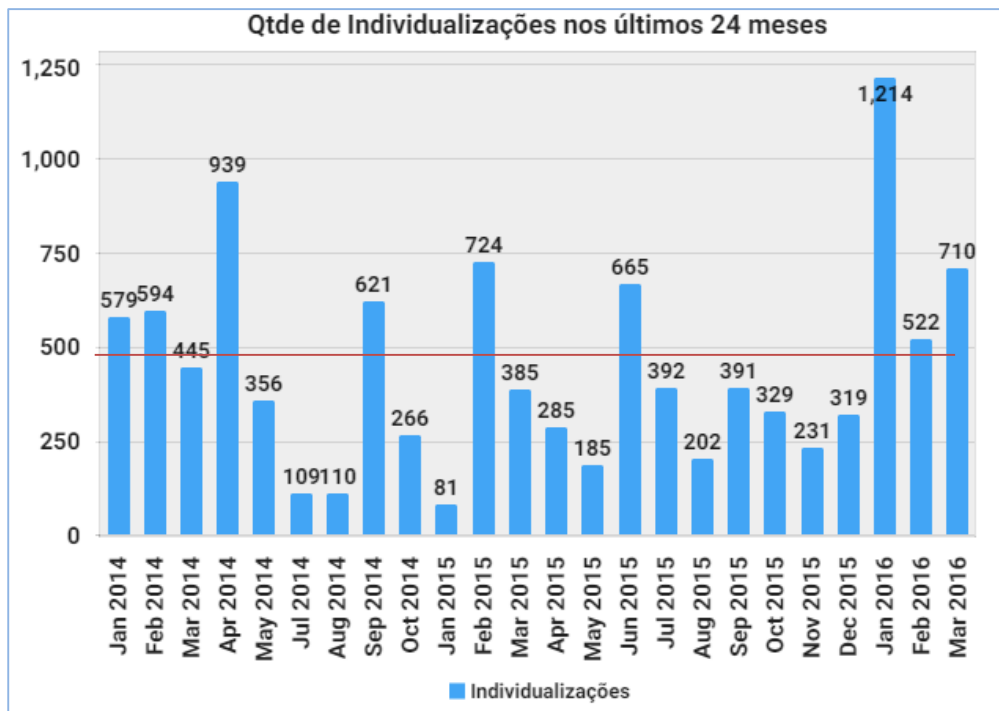
Tabela 1 - Qtde de Individualizações por Região Administrativa

Região Administrativa	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Soma
Águas Claras	205	793	1895	3897	5964	2515	1849	1784	693	1523	1457	22.575
Brasília	233	947	2441	2937	2102	1463	1029	1580	1016	411	99	14.258
Taguatinga	213	1184	1689	1558	1878	1257	152	499	1092	499	329	10.350
Guará		302	919	1853	1202	1343	212	422	372	626	316	7.567
Samambaia	152	178	759	685	1166	299	286	500	597	252	12	4.886
Cruzeiro	417	1070	1461	986	287	86	52	26	89	51		4.525
Sudoeste/Octogonal	48		664	2367	637	69		37	228	245		4.295
Gama	64	1048	240	500	957	429	147	102	389	178	45	4.099
Ceilândia		102	162	127	340	38	98	381	102	44	130	1.524
Lago Norte		133	136	739	97	164						1.269
Sobradinho			132	286	199	175	26	58	80	73	50	1.079
Núcleo Bandeirante		31	154	247	306	13	33	137	15	44		980
Santa Maria		26	130	139	112	54	14	55	7	71		608
Paranoá			45	76	116	39	8		28	43	8	363
Riacho Fundo			35	6	18	2		25	41	57		184
Vicente Pires				13					69	56		138
Itapoã									56			56
Planaltina			22			25						47
São Sebastião		25										25
Recanto das Emas										16		16
Sobradinho II									8			8
Lago Sul			6									6
SCIA									6			6
Soma	1.332	5.839	10.890	16.416	15.381	7.971	3.906	5.606	4.888	4.189	2.446	78.864

3.2 Resultado Acumulado nos Últimos 24 meses

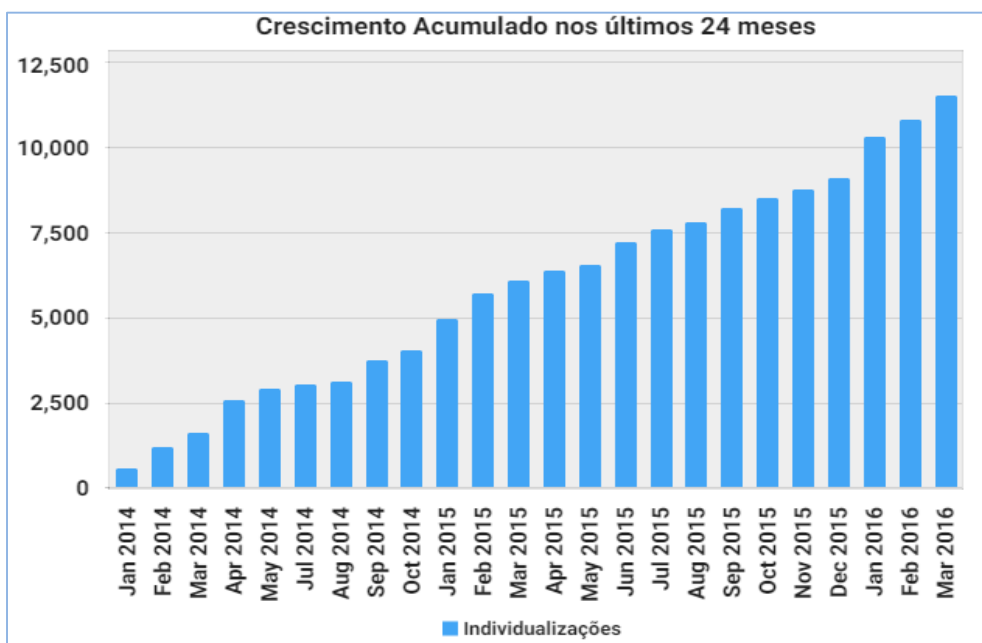
Analisando-se os resultados dos últimos 24 meses nos quais ocorreram individualizações verifica-se uma oscilação entre o mínimo de **81** (jan 2015) e o máximo de **1.214** (jan 2016), com resultado médio de **443** individualizações, conforme **Gráfico 4**. Destaca-se o bom resultado obtido nos 03 primeiros meses de 2016, os quais tiveram média de **815** individualizações.

Gráfico 4 - Qtde de Individualizações nos últimos 24 meses



O resultado acumulado nos últimos 24 meses (**Gráfico 5**) apresenta tendência de crescimento estatística, demonstrando que ainda não ocorreu saturação do processo de individualização.

Gráfico 5 - Crescimento Acumulado nos últimos 24 meses

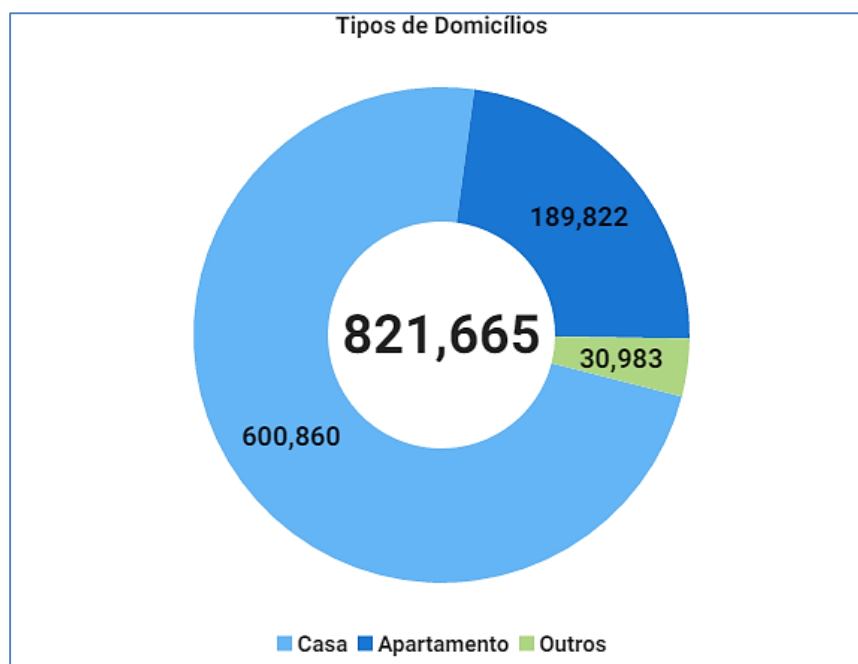


3.3 Resultado Relativo em Relação ao Total de Condomínios Verticais

Além do resultado em relação do total de solicitações realizadas é relevante visualizar o resultado em relação ao total de condomínios verticais do Distrito Federal. Tendo em vista que os condomínios verticais são compostos por unidades de consumo de água e que cada unidade corresponde a 1 (um) apartamento, foi realizada a comparação do número total de individualizações (novas unidades usuárias) com o número total de apartamentos do DF obtido a partir PDAD 2013/2014 – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios. Destaca-se que os dados da PDAD/2015 ainda não foram disponibilizados, portanto os dados de hidrometração individualizada apresentados podem estar superestimados.

Segundo a PDAD/2013, o tipo predominante de domicílios no DF é a “casa” (**600.860**), correspondendo a **73,13%** do total, seguido pelos “apartamentos” (**189.822**), **23,1%** do total. Os demais tipos (Barraco, Cômodo, Flat, Kitnette, Uso Misto) são pouco expressivos e juntos correspondem a **3,7%** (**30.983**) do total. (**Gráfico 6**).

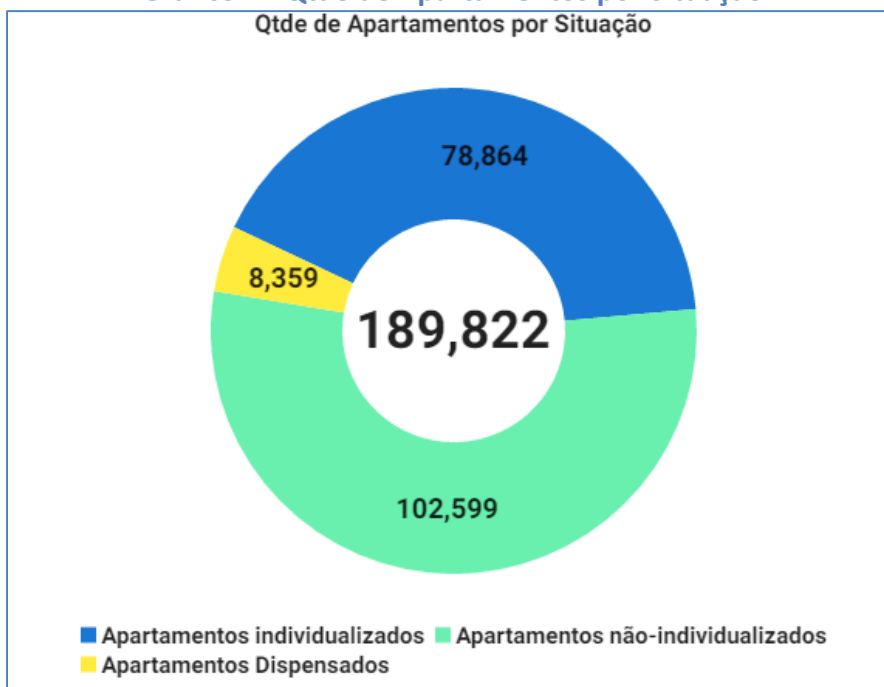
Gráfico 6 - Qtde de Domicílios no DF por Tipo



Legenda: Vírgula representa separador de milhares.

Pela análise do **Gráfico 7**, constata-se que do total de **189.822** apartamentos existentes no DF, **78.864** contam com hidrometração individualizada, o que corresponde a **41,55%**. O total de **8.359 (4,4%)** apartamentos foi dispensado da individualização decorrentes de processos analisados pela ADASA. Por fim, **102.559 (54,05%)** apartamentos ainda não realizaram a individualização assim como não solicitaram dispensa junto à ADASA.

Gráfico 7 - Qtde de Apartamentos por Situação



Legenda: Vírgula representa separador de milhares.

Analisando a Hidrometração Individualizada por região administrativa (**Tabela 2**), tem-se que Águas Claras é a região com maior percentual de individualização ou dispensa com, 88%, seguida de Samambaia (72%), Gama, (62%), Cruzeiro (62%), Lago Norte (58%) e Taguatinga (52%). Destaca-se o baixo percentual de individualizações em regiões administrativas com grande quantidade de apartamentos como o caso de Brasília (25%), Sudoeste/Octogonal (29%) e Guará (41%), apesar de apresentarem boa posição em relação à quantidade absoluta de individualizações, conforme a Tabela 1.

Tabela 2 - Percentual de Individualização por Região Administrativa

Região Administrativa	Qtde Apartamento	Qtde Individualização	Qtde Dispensado	Perc. Individualização + Dispensa
Águas Claras	26.513	22.575	920	88%
Samambaia	6.750	4.886	0	72%
Gama	6.579	4.099	0	62%
Cruzeiro	7.455	4.525	166	62%
Lago Norte	2.240	1.269	68	58%
Taguatinga	20.370	10.350	283	52%
Ceilândia	3.195	1.524	0	48%
Guará	18.360	7.567	415	42%
Vicente Pires	1.012	138	660	39%
Paranoá	952	363	0	38%
Santa Maria	1.617	608	0	38%
Itapoã	147	56	0	38%
Sobradinho	3.975	1.079	245	29%

Sudoeste/Octogonal	16.900	4.295	1.928	29%
Núcleo Bandeirante	3.885	980	62	26%
Brasília	61.528	14.258	3.420	25%
Lago Sul	48	6	0	12%
Riacho Fundo	2.728	184	0	7%
Recanto das Emas	264	16	0	6%
São Sebastião	660	25	0	4%
Planaltina	1.507	47	0	3%
Sobradinho II	1.530	8	0	1%
Brazlândia	495	0	0	0%
Candangolândia	370	0	0	0%
Riacho Fundo II	240	0	0	0%
Varjão	252	0	0	0%
Park Way	72	0	0	0%
SIA	78	0	0	0%
Jardim Botânico	90	0	0	0%
Fercal	10	0	0	0%
SCIA	0	0	0	0%

4 Conclusão

A hidrometração individualizada em condomínios tem como objetivo principal fomentar o consumo racional da água por meio da cobrança exata de cada unidade, fazendo com o que o proprietário se torne mais consciente, pagando um valor socialmente justo pelo uso da água fornecida. É também um direito do usuário do serviço de pagar exatamente pelo volume de água que consome.

Os dados apresentados demonstram resultados satisfatórios para o processo de Hidrometração Individualizada, em termos absolutos, referentes a quantidade de solicitações/individualizações, nas regiões administrativas de **Águas Claras, Brasília, Taguatinga e Guará**.

Em termos relativos ao total de unidades usuárias (apartamentos), os melhores resultados estão nas regiões administrativas de **Águas Claras, Samambaia, Gama, Cruzeiro, Lago Norte e Taguatinga**.

Verifica-se elevado potencial de individualizações nas regiões administrativas de **Brasília, Sudoeste/Octogonal e Guará** que ainda apresentam elevada quantidade de edificações não individualizadas.