

**DIRETRIZES NACIONAIS PARA O SANEAMENTO BÁSICO
COBRANÇA DE TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO POR UNIDADE DESOCUPADA
EM EDIFICAÇÕES COM MEDIDOR COLETIVO - “LEI DO QUARTO VAZIO”**

*Rodrigo Reis De Faria
Advogado*

Encontra-se em tramitação no Congresso Nacional, Projeto de Lei 1182/2026, introduzindo alterações na Lei nº 11.445/2007, que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico e para a política federal de saneamento básico, para proibir a cobrança de tarifa de água e esgoto por unidade desocupada em edificações com medidor coletivo, a exigência de instalação de hidrômetros individualizados por unidade quando inviável, a exigência de lacramento de poços artesianos regularmente outorgados como condição contratual, e para obrigar a manutenção de atendimento presencial ao usuário em cada município atendido; e dá outras providências. Esta Lei é conhecida como "Lei do Quarto Vazio".

O projeto em questão visa estabelecer as diretrizes nacionais para o saneamento básico com o objetivo de:

I – vedar, nas edificações com múltiplas unidades de uso rotativo ou sazonal desprovidas de medição individualizada de consumo de água por unidade, a cobrança de tarifa, encargo ou exação calculada por unidade, admitindo-se exclusivamente a cobrança baseada no consumo efetivamente medido pelo medidor coletivo do imóvel;

II – proibir a exigência, pela concessionária ou pelo poder público, de instalação de hidrômetros individualizados por unidade habitacional ou de uso como condição contratual, quando a individualização for tecnicamente inviável ou economicamente desproporcional;

III – proibir que concessionárias, permissionárias, autorizatárias ou o poder público exijam o lacramento, a desativação ou a interdição de poços artesianos regularmente outorgados ou em processo regular de outorga como condição para a celebração, a renovação ou a manutenção de contrato de prestação de serviços de saneamento básico.

De acordo com o projeto, nos contratos de prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário celebrados com meios de hospedagem de qualquer categoria, como hotéis, apart-hotéis, flats, albergues, pensões, hostels, residências universitárias e alojamentos estudantis, alojamentos para trabalhadores, instituições de longa

permanência para idosos, casas de recuperação e clínicas de reabilitação, internatos e colégios com alojamento, colônias de férias e imóveis destinados à locação por temporada, é vedado:

I – cobrar tarifa, taxa, encargo, parcela fixa, demanda mínima garantida ou qualquer outra exação calculada por unidade habitacional ou por unidade de uso, sendo a cobrança admitida exclusivamente com base no consumo efetivamente medido pelo medidor coletivo do imóvel;

II – exigir a instalação de hidrômetros individualizados por unidade habitacional ou de uso como condição para a celebração, a renovação ou a manutenção do contrato, quando a individualização da medição for tecnicamente inviável em razão da infraestrutura da edificação ou economicamente desproporcional para o usuário, nos termos do art. 8º, § 2º, do Decreto nº 7.217, de 21 de junho de 2010;

III – exigir o lacramento, a desativação, a interdição ou qualquer restrição de uso de poços artesianos regularmente outorgados pelos órgãos competentes ou cujo processo de outorga esteja em tramitação perante o órgão gestor competente.

O autor do PL¹ justifica o projeto no fato de que:

“O setor hoteleiro brasileiro enfrenta, desde meados de 2025, grave incerteza jurídica e econômica decorrente da combinação de dois fenômenos:

(a) a revisão, pelo Superior Tribunal de Justiça, da jurisprudência sobre a metodologia de cálculo da tarifa de água e esgoto em imóveis com múltiplas economias e hidrômetro único (REsp 1.937.887/RJ, Tema 414/STJ, julgado em 20/06/2024, e

(b) a oferta, por parte de concessionárias estaduais de saneamento, de contratos especiais ao setor hoteleiro que, além de calcularem uma demanda mínima garantida com base em estimativas por unidade habitacional (quarto), exigem o lacramento de poços artesianos como condição de adesão.

A cobrança de encargos fixos sobre quartos vazios impõe custos desproporcionais a hotéis e pousadas que enfrentam alta sazonalidade, penalizando especialmente os pequenos e médios empreendimentos.

¹BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei n. 1.182, de 2026. Autor: Paulo Pimenta. Brasília, DF, 16 mar. 2026. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2609057>>. Acesso em: 7 jul. 2026.

A presente Lei aplica-se exclusivamente a edificações com múltiplas unidades de uso rotativo ou sazonal que não disponham de medidor individualizado de consumo de água por unidade. O recorte é necessário: quando cada unidade possui seu próprio hidrômetro, a concessionária cobra de cada uma pelo seu consumo real individual – problema inexistente. A distorção objeto desta Lei ocorre apenas quando um único medidor coletivo afere o consumo de todo o imóvel e a concessionária, em vez de cobrar pelo consumo total medido, passa a calcular encargos multiplicando valores por unidade interna, independentemente de sua ocupação.”

Durante audiência pública na Câmara dos Deputados em 5 de maio de 2026, a presidente do Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares do Rio Grande do Sul, sra. Ivone Ferraz Teixeira, defendeu perante a Comissão de Defesa do Consumidor que “...o setor depende de uma alta temporada concentrada em apenas três meses. No restante do ano, a ocupação média dos estabelecimentos varia de 10% a 12%, chegando ao fechamento temporário durante a baixa temporada, não sendo justo pagar por quartos vazios.”

A cobrança por “economias”, que considera o número de quartos e não o consumo efetivo, compromete a sustentabilidade de pequenos e médios empreendimentos, transferindo aos empresários do turismo custos que não lhes cabem, penalizando um setor já fortemente impactado por fatores climáticos, econômicos e sazonais.

O recente entendimento do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema 414, aplica-se a condomínios residenciais, onde a ocupação é permanente e não é possível individualizar o consumo por unidade, realidade distinta dos hotéis e similares, tornando a cobrança manifestamente desproporcional.

Ainda segundo o legislador, a proposta encontra fundamento nos seguintes dispositivos constitucionais²:

(a) art. 175, parágrafo único, II, que impõe ao poder público o dever de fixar os direitos dos usuários de serviços públicos concedidos ou permitidos, conferindo ao legislador ordinário a competência para delimitar o conteúdo mínimo obrigatório dos contratos de saneamento básico; e

²BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [1988]. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> . Acesso em: 7 jul. 2026.

(b) art. 5º, XXXVI, que protege o ato jurídico perfeito – a outorga regularmente concedida pelo órgão gestor competente para uso de poço artesiano não pode ser esvaziada por exigência contratual superveniente imposta pela concessionária.

A proposta observa o princípio da proporcionalidade em seus três subprincípios:

(a) adequação – a vedação à cobrança por unidade desocupada é apta a eliminar custo fixo desproporcional que penaliza empreendimentos sazonais;

(b) necessidade – a assimetria de poder entre concessionárias monopolistas e usuários impede a negociação equânime em sede regulatória ordinária, tornando a intervenção legislativa imprescindível;

(c) proporcionalidade em sentido estrito – a restrição imposta às concessionárias não elimina a receita sobre o consumo real e preserva a sustentabilidade econômico-financeira dos contratos de concessão.

Na hipótese, a conjunção desses dois fatores – sustentabilidade econômico-financeira tanto dos contratos de concessão quanto dos usuários –, tornam o Projeto de Lei 1182/2026 extremamente relevante para o setor de turismo, representado pela CNC.

Nesse sentido, medidas semelhantes são importantes para fomentar a atividade econômica, reduzindo custos para o empresário, independentemente do tamanho do seu negócio, especialmente no cenário atual de crise nacional, em que se busca estimular a economia, com a manutenção de empregos e estímulo à atividade empresarial, no interesse de toda a sociedade e em especial das categorias representadas pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo.