

Medição de água individual agora é lei

A obrigatoriedade só passa a valer daqui cinco anos e não atinge condomínios construídos antes disso

Juliana Gonçalves
Especial para a FOLHA

Agora é lei: todos os prédios construídos a partir de 2021 em todo o Brasil terão de contar com um sistema de medição individual de água. Ou seja, o consumo será medido por apartamento. A obrigação, que já existe em algumas cidades, foi determinada pela lei federal 13.312, sancionada neste mês pelo presidente interino Michel Temer. Ela altera a Lei 11.445, de 2007, que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico. A obrigatoriedade, entretanto, só passa a valer daqui cinco anos e não atinge condomínios construídos antes disso.

A medida, segundo divulgou o governo federal, tem o objetivo de promover a sustentabilidade ambiental e fazer justiça àqueles que economizam água. Segundo estudos do Conselho Brasi-

leiro de Construção Sustentável (CBCS), a medição individualizada pode derrubar o consumo de água de um prédio em até 40%. Em Londrina, onde já houve uma tentativa de aprovar uma lei semelhante, as construtoras se anteciparam para agregar valor aos empreendimentos.

Atualmente, nos condomínios mais antigos, a medição é feita de forma coletiva e o valor total é rateado entre os condôminos. Com isso, o que é cobrado nem sempre corresponde ao que os moradores de cada apartamento realmente consumiram. “Sem o medidor individual, cria-se uma cultura de desperdício. Um morador solteiro, que vive sozinho no apartamento, sabe que a família vizinha, que tem várias pessoas, gasta mais que ele, mas paga o mesmo valor. Então, ele vai tomar um banho mais demorado, vai se importar menos em economizar água”, exemplifica o

gerente regional da Plaenge, Olavo Batista.

Da mesma forma, aquele que gasta mais e acaba elevando a média do consumo no prédio acaba tendo uma conta de água mais “salgada” quando a medição é individual. “Por isso, a instalação de hidrômetros individuais tem a tendência de

trabalhamos dessa forma há mais de uma década, porque a preocupação com os recursos naturais faz parte da cultura da empresa. Somando as regionais, já são 150 prédios construídos dessa forma”, conta o gerente da Plaenge.

Na Vectra, a individualização dos medidores tam-

des custos para a obra e resolve um problema”, argumentou o coordenador de projetos da Vectra, Márcio Giocondo.

Em Londrina, até mesmo alguns empreendimentos mais populares já vêm sendo construídos com hidrômetros individuais. Ayticon, por exemplo, que desde a sua criação tem instalado hidrômetros individuais nos empreendimentos, trabalha da mesma forma nos empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida. Segundo o gerente Leonardo Schibelsky, a rotina dos condomínios com hidrômetros individuais pouco difere dos outros. “A Sanepar faz uma medição única em um hidrômetro da entrada de água no prédio. O condomínio tem uma planilha onde é feita a medição de cada apartamento pelo zelador. O que sobra em relação à medição da Sanepar, é consumo da área comum do condomínio”.

PROJETO PARADO
EM LONDRINA

Londrina poderia não ter de esperar por esse longo prazo se já tivesse essa obrigatoriedade na legislação municipal, como ocorre em Porto Alegre e Curitiba, por exemplo. “Em 2015, um projeto de lei foi proposto pelo vereador Rony Alves, mas em outubro foi deferido um requerimento de interrupção de tramitação por tempo indeterminado. Está parado desde então”, lembra o assessor jurídico do Sindicato da Habitação e Condomínios (Secovi) Regional Norte do Paraná, Danilo Serra Gonçalves.

Ele avalia que, tendo as construtoras já adaptadas à mudança e uma expectativa antiga da sociedade, Londrina poderia ter se antecipado. “A sociedade já vem pedindo por isso há tanto tempo. Hidrômetro único é injusto, encarece o valor do condomínio e agride o meio ambiente.”

Medição individualizada pode derrubar o consumo de água de um prédio em até 40%

reduzir o consumo geral de água nos prédios”, afirma Batista.

Muito antes da proposição dessa lei, algumas construtoras já adaptaram seus projetos para a medição individual da água, como uma forma de agregar valor aos empreendimentos. “Nós já

bém não é novidade. Isso porque a reclamação dos moradores já era bastante antiga. “Quando a distribuição era linear, muita gente reclamava, porque sempre tem alguns moradores que consomem mais água e outros menos. A mudança na distribuição não traz gran-



Equipamentos individuais já existem em algumas cidades, mas agora foram determinados pela lei federal 13.312, sancionada neste mês pelo presidente interino Michel Temer

PAINEL IMOBILIÁRIO

Devedor de aluguel tem direito de permanecer no imóvel

O contrato de locação, que pode dar-se inclusive verbalmente, é um dos mais consagrados dentro do direito. Mesmo após o advento do Código Civil de 2002, o aluguel de imóveis urbanos residenciais e comerciais continuaram regidos pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) e, por sua vez, os imóveis rurais orientados pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), nos chamados contratos de arrendamento rural. Portanto, aplica-se o Código Civil de 2002 somente de forma supletiva nas locações prediais urbanas (Art. 79, da Lei nº 8.245/91), e nos arrendamentos rurais (Art. 92, § 9º, da Lei nº 4.504/64).

Um dos assuntos mais intrigantes, e ao mesmo tempo desconhecidos, que permeiam o aluguel de imóveis urbanos é sobre o direito do inquilino (locatário) de permanecer no imóvel mesmo que tenha passado alguns meses sem pagar aluguel.

Logo que o inquilino não consegue honrar com o pagamento no dia aprazado, inicia-se uma fase de tensão e constrangimento. De um lado o proprietário/imobiliária cobrando, e noutro o

inquilino ansiando por maiores prazos e medo de ser despejado.

Adianta-se que é totalmente lícito, e age no exercício regular do direito, o proprietário ou imobiliária administradora que realiza cobranças nesse sentido, dentro dos limites legais. Todavia, o inquilino não pode ser exposto a cobranças vexatórias, a atos que violem sua dignidade ou coloquem em risco sua integridade física e daqueles que coabitam o imóvel.

Não havendo pagamento e consenso quanto à desocupação do imóvel, de certo que o locador ingressará com Ação de Despejo e Cobrança dos aluguéis em atraso. Recebendo a notificação de despejo, o inquilino (e o fiador, se for o caso) poderão evitar a rescisão do contrato efetuando, dentro de quinze dias, o pagamento do débito atualizado, mediante depósito judicial que ficará vinculado ao processo, acrescido de multas, juros, custas e honorários do advogado, tal como prescreve o Art. 62, inciso II, da Lei nº 8.245/91.

A isso dá-se o nome de purgação da mora, que só

“

Em tempos de crise no setor imobiliário, vale a pena entender mais sobre direitos e deveres no contrato de locação

será admitida se o inquilino já não houver utilizado dessa faculdade nos vinte e quatro meses imediatamente anteriores à propositura da ação. Em outras palavras, esse poder dado ao locatário, permite que ele permaneça no imóvel, mesmo que o locador seja contrário, desde que cumpram-se os requisitos acima mencionados.

A forma como o inquilino conseguirá levantar essa quantia, para purgar a mora, aí vai da engenhosidade de cada um.