



RATEIO DAS DESPESAS COM OS SERVIÇOS DE DISPONIBILIZAÇÃO DE ÁGUA

Brasília (DF), 25 de abril de 2026

1. Objeto

Este normativo estabelece os critérios para o rateio das despesas relativas aos serviços de disponibilização de água no âmbito do Condomínio Quintas da Alvorada I.

O valor cobrado mensalmente dos condôminos não caracteriza cobrança pela água enquanto bem ou mercadoria, mas exclusivamente como **rateio das despesas necessárias à disponibilização do serviço de água** em cada unidade consumidora do condomínio.

Esse rateio tem por finalidade custear **extração, tratamento, armazenamento, distribuição, manutenção, limpeza, energia, pessoal, tributos, encargos regulatórios e demais despesas operacionais**, de forma equitativa, transparente e sem qualquer finalidade lucrativa, conforme as premissas estabelecidas.

2. Premissas do Modelo

- I. Ausência de lucro – exclusivamente rateio de despesas;
- II. Equidade – contribuição proporcional ao uso do sistema;
- III. Transparência – divulgação prévia de critérios e valores;
- IV. Sustentabilidade – incentivo ao uso consciente da água; e
- V. Previsibilidade – estabilidade na formação dos custos ao longo do exercício.

3. Composição das Despesas

3.1. Despesas Fixas

Correspondem aos custos necessários à disponibilização do serviço, incluindo:

- Contratos de Serviço de Manutenção (preventiva)
- Pessoal – Salários e Encargos
- Telefone
- Contratos de Análise e Tratamento
- Impostos e Taxas (ADASA e outros)

3.2. Despesas Variáveis

Correspondem aos custos decorrentes do maior ou menor uso do sistema, incluindo:

- Energia elétrica
- Equipamentos
- Materiais
- Limpeza
- Outros Serviços de Manutenção (corretiva)

**RATEIO DAS DESPESAS COM OS SERVIÇOS DE DISPONIBILIZAÇÃO DE ÁGUA****4. Metodologia de Orçamentação**

O orçamento será elaborado anualmente, em conjunto com o orçamento do Condomínio, a partir da apuração do Volume Consumido em m³, das Despesas Fixas e Variáveis do período de abril a março, de forma que na AGO de abril ele possa ser analisado e votado.

O Plano de Contas do Serviços de Disponibilização de Água será o seguinte:

DESCRIÇÃO	CLASSIFICAÇÃO
CELULAR	Despesa Fixa
PESSOAL	Despesa Fixa
SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO	Despesa Fixa
TARIFA ADASA	Despesa Fixa
ENERGIA ELÉTRICA	Despesa Variável
EQUIPAMENTOS	Despesa Variável
LIMPEZA	Despesa Variável
MATERIAL	Despesa Variável
OUTROS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO	Despesa Variável
OUTRAS DESPESAS	Despesa Variável

A partir dos valores apurados serão obtidos o valor fixo da Taxa de Disponibilidade (TD) e a Taxa de Consumo (Valor do m³ - Vm³).

5. Metodologia de Cálculo da Taxa de Disponibilidade e da Taxa de Consumo (Vm³)

Após o levantamento das despesas e volume consumido, serão definidas:

- a **Taxa de Disponibilidade (TD)** – valor fixo anual, baseado nas despesas fixas, pago por todas as Quintas, ligadas ou não ao sistema de distribuição do condomínio, independentemente da existência de consumo.
- A **Taxa de Consumo (Vm³)** – a Taxa de Consumo terá valor fixo anual calculado com base no orçamento das despesas variáveis e será utilizado como parâmetro de uso do sistema, podendo sofrer ajustes conforme as definições deste normativo.

Os valores serão definidos da seguinte forma:

Taxa de Disponibilidade	Taxa de Consumo (Vm ³)
$TD = DF \div Q \div 12$	$Cm^3 = (DV - S) \div VC$
Onde: TD = Taxa de Disponibilidade DF = Despesas Fixas (orçadas) Q = Quintas	Onde: Cm ³ = Custo do m ³ DV = Despesas Variáveis (orçadas) S= Superávit VC = Volume Consumido

**RATEIO DAS DESPESAS COM OS SERVIÇOS DE DISPONIBILIZAÇÃO DE ÁGUA****6. Definição dos valores para o período Maio/2026 a Abril/2027:**

Aplicando-se a nova metodologia, os valores que passam a vigorar a partir de 01/05/2026 são os seguintes:

Taxa de Disponibilidade (TD)	Taxa de Consumo (Vm ³)
R\$ 72,44	R\$ 3,11

Os valores acima foram obtidos por meio dos seguintes valores:

Despesas	Valor
FIXAS	R\$ 159.086,38
VARIÁVEIS	R\$ 225.333,75
Total	R\$ 384.420,13
Volume Consumido	72.406,40 m ³
Número de Quintas	183

7. Estrutura de Cobrança do Rateio

A cobrança do rateio das despesas relativas aos serviços de disponibilização de água será feita mensalmente no mesmo boleto de cobrança da Taxa Ordinária.

A apuração dos valores a serem rateados se dará mensalmente, a partir das leituras dos hidrômetros realizadas pela Administração.

A leitura dos hidrômetros será feita no mesmo dia da leitura dos medidores de energia (realizada pela Neoenergia), permitindo análise conjunta da energia consumida para a distribuição de água.

8. Consumo Responsável

A metodologia busca o consumo responsável, adequando os parâmetros às outorgas concedidas pela ADASA ao Condomínio, que prevê consumo de até 3m³/dia por unidade.

A partir deste volume o valor do m³ será alterado na forma da tabela abaixo:

Faixa de Consumo (m ³ /dia)		m ³	Multiplicador	Vm ³
Inicial	Final			
0	3	3	1	R\$ 3,11
3	4	1	2	R\$ 6,22
4	5	1	3	R\$ 9,33
5	6	1	4	R\$ 12,44
6	8	2	5	R\$ 15,55
8	9.999.999	>8	6	R\$ 18,66

Os multiplicadores são aplicados nos volumes excedentes.

**RATEIO DAS DESPESAS COM OS SERVIÇOS DE DISPONIBILIZAÇÃO DE ÁGUA**

Obs.: Faz parte dos procedimentos da Administração notificar os moradores quando for detectada leitura anormal do volume consumido. Este procedimento é fundamental para que o Condômino possa solicitar revisão do rateio em casos de vazamentos ocultos, regulamentado em norma específica.

8.1. Tabela de Contingência para Consumo Responsável

De forma a garantir o funcionamento do sistema, a metodologia prevê ainda uma tabela de contingência caso os indicadores de gestão do sistema apontem para riscos de desabastecimento. O acionamento desta tabela está condicionado às regras definidas no item 9 abaixo.

Faixa de Consumo (m ³ /dia)		m ³	Multiplicador	Vm ³
Inicial	Final			
0	3	3	1	R\$ 3,11
3	4	1	2,5	R\$ 7,77
4	5	2	3,5	R\$ 10,88
5	6	2	4,5	R\$ 13,99
6	8	2	5,5	R\$ 17,10
8	9.999.999	>8	6,5	R\$ 20,21

Os multiplicadores são aplicados nos volumes excedentes.

**RATEIO DAS DESPESAS COM OS SERVIÇOS DE DISPONIBILIZAÇÃO DE ÁGUA****9. Indicadores de acompanhamento**

Serão adotados os seguintes indicadores de acompanhamento, a serem avaliados mensalmente pela Administração e pelo Conselho Consultivo Fiscal, a partir do fechamento dos números mensais:

	Indicador	Descrição	Medição	Nº Atual	Meta/Sinalização	
1	Capacidade do Sistema	Relação entre o volume extraído na última leitura e o volume outorgado para o período	Mensal, nos hidrômetros dos poços	33,1%	<= 40%	●
					> 40% e < 60%	●
					Acima de 60%	●
2	Nível de Extração	Relação entre o volume extraído na última leitura e o total das 4 leituras anteriores	Mensal, nos hidrômetros dos poços	16,7%	<= 30%	●
					> 30% e < 40%	●
					Acima de 40%	●
3	Tendência de Consumo	Número de Quintas com consumo acima de 2m³/dia na última leitura	Volume individual consumido dividido pelo número de dias lidos	14	<= 8	●
					> 8 e < 20	●
					> 20	●
4	Consumo acima de 3m³	Número de Quintas com consumo acima de 3m³/dia na última leitura	Volume individual consumido dividido pelo número de dias lidos	0	<= 3	●
					> 3 e <= 10	●
					> 10	●
5	Sazonalidade/ Condição Técnica	Sinaliza riscos de desabastecimento por questões climáticas e/ou técnicas	Clima: Período chuvoso ou seca Técnica: problemas graves na manutenção	Seca	Período chuvoso (out a mar)	●
					Período de seca (abr a set)	●
					Seca severa (cfe. GDF) ou falha técnica grave	●

● Normal ● Atenção ● Crítico

**RATEIO DAS DESPESAS COM OS SERVIÇOS DE DISPONIBILIZAÇÃO DE ÁGUA**

A partir das sinalizações, medidas de contingência serão acionadas da seguinte forma:

Gatilho	Conceito	Ações
3 ou + indicadores ● ou até 2 indicadores em ● (por 2 medições consecutivas)	Atenção	Comunicação preventiva aos moradores Reforço no monitoramento de vazamentos na rede
3 ou + indicadores em ●	Crítico	Redução do tempo de fornecimento e acionamento da Tabela de Contingência no mês seguinte à ocorrência

Regra de retorno: Retorno ao nível inferior após a normalização dos indicadores.

10. Conta do Sistema

Será mantida conta corrente específica para receitas e despesas dos Serviços de Disponibilização de Água, de forma a dar maior transparência e controle à utilização dos recursos.

11. Déficits e Superávits

Em caso de Superávit, o valor será incorporado ao cálculo dos custos do ano seguinte, revertendo em redução na nova Taxa de Consumo (Vm^3).

Mensalmente será apurado o Índice de Cobertura das Despesas (IDC) de forma que a Administração e o Conselho avaliem a necessidade de ajustes a serem levados à apreciação de AGE para implementação de medidas corretivas, de forma que não haja prejuízo ao condomínio. O IDC será apurado da seguinte forma:

$$IDC = \frac{\text{Despesas Totais} - \text{Receitas Totais}}{\text{Despesas Totais}} \times 100$$

Se:

IDC ≤ 5% - desvio aceitável

IDC > 5% e ≤ 10% - Atenção – As despesas variáveis provavelmente estão crescendo mais que o esperado. Ação: Verificar vazamentos na rede, funcionamento das bombas e comunicar aos condôminos.

IDC > 10% - Crítico – Déficit no sistema. Ação: Analisar informações e elaborar proposta de ajuste para apreciação de AGE.

12. Transição entre os modelos

De forma a não onerar os condôminos no período de transição entre os modelos, fica estabelecido que os valores apurados no 1º Trimestre de 2026, referentes ao período de



RATEIO DAS DESPESAS COM OS SERVIÇOS DE DISPONIBILIZAÇÃO DE ÁGUA

15/12/2025 a 17/03/2026, que deveriam ser pagos nos boletos referentes aos meses de abril, maio e junho serão parcelados da seguinte forma:

- 1ª parcela: cobrada integralmente no boleto referente ao mês de março/2026 (vencimento em 15/04/2026); e
- 2ª e 3ª parcelas: cobrada em 12 vezes, nos boletos referentes aos meses de abril/2026 a março/2027 (vencimentos de 15/05/2026 a 15/04/2027).

13. Casos Omissos

Casos excepcionais ou que fujam às regras deste normativo serão analisados pela Administração e pelo Conselho Consultivo Fiscal para deliberação em AGE específica ou “*ad referendum*” da próxima AG, de forma a não gerar prejuízo ao condomínio e/ou aos condôminos.

14. Vigência

A partir de 01/05/2026, após aprovação em Assembleia Geral, contemplando a leitura realizada no dia 15/04/2026, que será cobrada no boleto referente a 04/2026 (vencimento em 15/05/2026).