PARECER 20261114 – DN

Análise da solicitação do SEMAE e da Resolução CSR nº 27/2026. REFIS especial do Condomínio Villa Germânica. Processo Administrativo AGESAN-RS nº 4179/2026.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A presente manifestação técnica examina a solicitação encaminhada em 11 de novembro de 2026 pelo Procurador Adjunto do Serviço Municipal de Água e Esgotos de São Leopoldo (SEMAE), relativa à instituição de condições excepcionais para regularização dos débitos tarifários do Condomínio Villa Germânica, bem como a minuta encaminhada e o texto da Resolução CSR nº 27/2026.

A proposta é autônoma em relação à continuidade geral do REFIS/SEMAE 2026, objeto da Resolução CSR nº 26/2026. Seu fundamento é uma situação individualizada, relacionada a investigação policial sobre interferência criminosa na gestão do condomínio e a alegações de arrecadação de valores dos moradores sem correspondente pagamento das contas de água e esgoto. A análise utiliza o caderno documental de reportagens e comunicado oficial da Polícia Civil, sem atribuir a essas fontes força de decisão penal definitiva.

A versão examinada da Resolução CSR nº 27/2026 contém data de 27 de novembro de 2026, posterior à presente análise. Assim, sua apreciação é técnico-propositiva, sem pressupor publicação, vigência ou deliberação já concluída.

2. OBJETIVOS

Avaliar a competência regulatória, a fundamentação fática da excepcionalidade, as evidências documentais sobre os fatos investigados, a adequação das condições de parcelamento, a preservação dos créditos do SEMAE e a delimitação estrita da medida ao Condomínio Villa Germânica, para subsidiar a deliberação do Conselho Superior de Regulação (CSR).

AGESAN – RS
CNPJ: 32.466.876/0001-14
Rua Félix da Cunha, n. 1.009 – Sala 802, Moinhos de Vento – Porto Alegre/RS – CEP: 90570-001

3. ANÁLISE REGULATÓRIA

3.1. COMPETÊNCIA REGULATÓRIA

Os arts. 22, 23 e 29 da Lei Federal nº 11.445/2007 estabelecem fundamentos para a atuação regulatória sobre a prestação dos serviços, a proteção dos usuários e a sustentabilidade econômico-financeira. Os arts. 124 e 125 do Regulamento dos Serviços de Água e Esgoto do SEMAE, homologado pela Resolução CSR nº 012/2024, autorizam o parcelamento de débitos tarifários, conforme norma específica do prestador, e estabelecem a necessidade de formalização do Termo de Reconhecimento de Dívida e Compromisso de Pagamento, com incidência dos encargos legalmente previstos.

Nesse contexto, compete à AGESAN-RS avaliar a compatibilidade regulatória das condições excepcionais propostas para o Condomínio Villa Germânica, considerando as circunstâncias específicas que motivaram a solicitação, a continuidade dos serviços e a sustentabilidade econômico-financeira da prestação. A autorização regulatória não substitui as responsabilidades administrativas, jurídicas, contábeis e econômico-financeiras do SEMAE pela apuração, validação, cobrança e negociação de seus créditos.

Ressalta-se que os arts. 124 e 125 não estabelecem autorização expressa para redução de multas e juros de mora, cabendo ao SEMAE demonstrar a fundamentação legal e a competência administrativa para a concessão desses benefícios, inclusive sobre créditos inscritos em dívida ativa, bem como assumir a responsabilidade pelos respectivos efeitos patrimoniais e financeiros.

3.2. SOLICITAÇÃO DO SEMAE E FINALIDADE DO REGIME ESPECIAL

No e-mail de 11/11/2026, o SEMAE encaminha duas minutas distintas: a primeira referente à continuidade do REFIS geral e a segunda destinada exclusivamente ao Condomínio Villa Germânica. Para a segunda, invoca circunstâncias extraordinárias de administração e seus reflexos financeiros, com a finalidade de viabilizar a recuperação de créditos da Autarquia e resguardar o interesse público.

A excepcionalidade não decorre da simples inadimplência, da dimensão do débito ou da condição de condomínio residencial. Decorre da combinação singular de investigação policial formal, relatos de intimidação e controvérsia sobre a destinação de recursos

AGESAN – RS
CNPJ: 32.466.876/0001-14
Rua Félix da Cunha, n. 1.009 – Sala 802, Moinhos de Vento – Porto Alegre/RS – CEP: 90570-001

arrecadados dos condôminos, exigindo motivação individualizada e conferência financeira específica.

3.3. CONDIÇÕES DE PARCELAMENTO E PRESERVAÇÃO DO CRÉDITO

O art. 2º da Resolução CSR nº 27/2026 prevê até 240 parcelas mensais, sem entrada, com redução de 40% sobre multas e juros de mora. O art. 3º preserva o principal e prevê incidência dos juros legais sobre o saldo parcelado, além de atualização monetária quando cabível. A disciplina busca tornar a regularização exequível sem perdoar o valor originário do consumo faturado.

A longa duração do parcelamento amplia a exposição ao inadimplemento e torna relevante a demonstração técnico-financeira exigida pelo art. 9º. Antes da assinatura, o SEMAE deverá validar o saldo exigível, discriminar encargos, descontos e pagamentos anteriores e avaliar a compatibilidade do fluxo de recebimentos com sua sustentabilidade econômico-financeira.

3.4. FORMALIZAÇÃO, FATURAMENTO E INADIMPLEMENTO

Os arts. 4º e 5º exigem representante legitimado, termo formal de reconhecimento de dívida e identificação separada das parcelas nas faturas mensais. O acordo anterior não é substituído automaticamente; pagamentos já realizados devem ser abatidos conforme sua imputação contábil, sem duplicidade de cobrança. As tarifas correntes permanecem devidas independentemente do parcelamento.

O art. 6º admite cancelamento após três parcelas não pagas, mediante comunicação prévia, e ressalva os limites legais para suspensão do fornecimento de água. A rescisão do acordo não autoriza, por si, interrupção automática do serviço essencial como coerção por débitos pretéritos.

4. EVIDÊNCIAS DOCUMENTAIS DOS FATOS CRIMINAIS

O caderno documental apresentado reúne cinco reportagens e um comunicado institucional da Polícia Civil do Rio Grande do Sul. A fonte oficial registra que, em 12 de novembro de 2025, a 2ª Delegacia de Polícia de São Leopoldo deflagrou a Operação Villa

AGESAN – RS
CNPJ: 32.466.876/0001-14
Rua Félix da Cunha, n. 1.009 – Sala 802, Moinhos de Vento – Porto Alegre/RS – CEP: 90570-001

Germânica para apurar suspeitas de extorsão, ameaça, apropriação indébita e associação criminosa. Segundo a nota, foram expedidos 13 mandados de prisão preventiva e 31 de busca e apreensão, com mobilização aproximada de 190 policiais e oito prisões noticiadas até a divulgação inicial.

O comunicado policial comprova documentalmente a existência da investigação e das medidas de polícia judiciária. As reportagens do Correio do Povo, Terra e GaúchaZH contextualizam a dimensão da operação, as suspeitas de interferência na administração e as ameaças atribuídas aos investigados. A matéria do G1 menciona áudios de intimidação, mas o próprio caderno ressalva que seu conteúdo integral não foi recuperado na consulta que o originou.

A reportagem do ABC+, de 1º de março de 2026, registra manifestação de moradores contra cobranças de água vinculadas à gestão anterior. Segundo os relatos jornalísticos, condôminos afirmaram ter pago suas obrigações internas sem que os valores fossem repassados ao prestador. A estimativa de dívida divulgada na imprensa não substitui os registros contábeis e financeiros do SEMAE.

Esses elementos oferecem suporte objetivo à existência de uma situação institucional extraordinária, distinta da inadimplência ordinária. Entretanto, a operação policial, os mandados e as notícias não equivalem a sentença condenatória nem demonstram, isoladamente, a prática definitiva dos crimes, a autoria individual, o montante eventualmente desviado ou o nexo contábil entre cada pagamento condominial e os créditos tarifários reclamados.

Para a motivação administrativa, recomenda-se anexar ao processo a nota oficial da Polícia Civil e as publicações identificadas, bem como, quando acessíveis, certidões ou peças públicas da investigação. A prova do saldo exigível deverá ser produzida pelo SEMAE por meio de demonstrativo por competência, histórico de faturamento, registros de pagamentos, acordos anteriores e documentação da representação condominial. A ausência de conclusão penal definitiva não impede a análise regulatória da situação excepcional, desde que a motivação se limite aos fatos documentalmente demonstrados.

5. CARÁTER ESTRITAMENTE EXCEPCIONAL

A Resolução CSR nº 27/2026 deve ser interpretada como ato de alcance concreto, destinado exclusivamente ao Condomínio Villa Germânica e aos débitos que o SEMAE

AGESAN – RS
CNPJ: 32.466.876/0001-14
Rua Félix da Cunha, n. 1.009 – Sala 802, Moinhos de Vento – Porto Alegre/RS – CEP: 90570-001

identificar e validar como abrangidos pela negociação. Não institui categoria geral de benefício, não altera o regime ordinário de parcelamento e não modifica as condições do REFIS/SEMAE 2026 aplicáveis aos demais usuários.

A adoção de condições diferenciadas encontra justificativa na especificidade dos fatos investigados, na repercussão sobre a gestão condominial e na necessidade de viabilizar recuperação de créditos em cenário atípico. A igualdade regulatória não exige tratamento idêntico para situações materialmente distintas; exige, porém, fundamentação objetiva, proporcionalidade e vedação de favorecimento arbitrário.

Consequentemente, as condições de até 240 parcelas, dispensa de entrada e desconto de encargos não devem ser reproduzidas, estendidas ou utilizadas como parâmetro automático para outros condomínios, empreendimentos ou usuários inadimplentes. Qualquer hipótese futura dependerá de processo próprio, circunstâncias comprovadas, base jurídica específica e nova deliberação competente. A presente autorização não gera direito subjetivo de terceiros ao mesmo tratamento.

6. ANÁLISE DA RESOLUÇÃO CSR Nº 27/2026

Os arts. 1º a 3º delimitam o beneficiário, o objeto e os efeitos econômicos do parcelamento, preservando o principal e restringindo a redução aos encargos moratórios. Os arts. 4º e 5º disciplinam a legitimidade do representante, a formalização, a revisão de acordos anteriores e a discriminação das parcelas nas faturas. Os arts. 6º a 8º tratam do inadimplemento, das controvérsias judiciais e da impossibilidade de restituição automática de pagamentos anteriores. O art. 9º fixa prazo de 60 dias para adesão e condiciona a formalização à validação do débito e à justificativa técnico-financeira.

O cotejo com a minuta apresentada pelo SEMAE indica preservação substancial das condições e salvaguardas, com ajustes de identificação do ato, indicação do Processo Administrativo nº 4179/2026, apresentação e formalização. A solução é tecnicamente coerente com o objetivo declarado, desde que as verificações jurídicas, financeiras e documentais sejam realizadas antes da celebração do acordo.

Para reforçar a interpretação restritiva e prevenir pedidos de extensão, recomenda-se explicitar no ato, preferencialmente em parágrafo próprio do art. 1º, que o regime constitui medida excepcional e individualizada, motivada pelas circunstâncias

AGESAN – RS
CNPJ: 32.466.876/0001-14
Rua Félix da Cunha, n. 1.009 – Sala 802, Moinhos de Vento – Porto Alegre/RS – CEP: 90570-001

documentadas do Condomínio Villa Germânica, sem aplicação automática, analogia ou extensão aos demais usuários e condomínios atendidos pelo SEMAE.

7. TRANSPARÊNCIA, PARTICIPAÇÃO SOCIAL E INSTRUÇÃO REGULATÓRIA

A proposta de regularização excepcional dos débitos tarifários do Condomínio Villa Germânica foi encaminhada pelo Serviço Municipal de Água e Esgotos de São Leopoldo (SEMAE), por meio de correspondência de 11 de novembro de 2026, para apreciação da Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento do Rio Grande do Sul (AGESAN-RS). A solicitação encontra-se vinculada ao Processo Administrativo nº 4179/2026 e fundamenta-se nas circunstâncias extraordinárias relacionadas à administração do condomínio, objeto de investigação pela Polícia Civil.

A instrução regulatória contempla a solicitação do prestador, a minuta da resolução e os documentos que registram a operação policial e a repercussão dos fatos investigados. Esses elementos permitem identificar circunstâncias específicas que justificam o exame de condições diferenciadas de regularização, sem afastar a responsabilidade do SEMAE pela apuração dos débitos e pela formalização dos respectivos acordos.

A publicidade da Resolução CSR nº 27/2026 deverá assegurar transparência quanto aos fundamentos da decisão, às condições de parcelamento e à natureza excepcional da medida. Ressalta-se que os benefícios são destinados exclusivamente ao Condomínio Villa Germânica, não constituindo regra geral ou precedente de aplicação automática aos demais condomínios e usuários dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

A documentação disponibilizada não permite confirmar a realização de consulta ou audiência pública específica. A verificação do cumprimento dos procedimentos de participação social e das demais exigências de instrução deverá observar as normas institucionais aplicáveis à matéria.

8. PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

Considerando a solicitação apresentada pelo SEMAE, os elementos documentais relativos à Operação Villa Germânica e as circunstâncias extraordinárias que envolveram a administração condominial, a Diretoria de Normatização entende tecnicamente adequada

a homologação da Resolução CSR nº 27/2026, recomendando ao Conselho Superior de Regulação sua homologação.

A proposta busca viabilizar a regularização de débitos tarifários acumulados em contexto excepcional, conciliando a recuperação de créditos pelo prestador com a continuidade dos serviços públicos essenciais. A medida preserva o valor principal dos débitos reconhecidos e estabelece condições específicas de parcelamento, cuja implementação permanece sob responsabilidade administrativa, jurídica e econômico-financeira do SEMAE.

Destaca-se que a autorização regulatória possui caráter estritamente excepcional, individualizado e restrito ao Condomínio Villa Germânica, fundamentado nas particularidades documentadas no Processo Administrativo nº 4179/2026. Portanto, não deverá ser interpretada como autorização para concessão de condições equivalentes aos demais condomínios ou usuários do SEMAE.

9. ENCAMINHAMENTO À SEGUNDA INSTÂNCIA

Diante da análise realizada, encaminha-se o presente parecer à instância competente da AGESAN-RS, para apreciação e deliberação quanto à homologação da Resolução CSR nº 27/2026, com manifestação técnica favorável à sua aprovação.

Ressalta-se que a excepcionalidade da medida decorre das circunstâncias específicas verificadas no Condomínio Villa Germânica, não sendo extensível automaticamente aos demais condomínios ou usuários do SEMAE.

A homologação regulatória não transfere à AGESAN-RS responsabilidades administrativas, jurídicas, contábeis ou econômico-financeiras relacionadas à apuração dos créditos, à formalização dos parcelamentos e à execução dos acordos, atribuições que permanecem sob responsabilidade do SEMAE.

Porto Alegre, 12 de novembro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
VAGNER GERHARDT MANCIO
Data: 13/11/2026 10:17:05-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Vagner Gerhardt Mâncio
Diretor de Normatização