



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro

## **RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA AGENERSA/CASAN N° 52/2022**

**CONCESSIONÁRIA:** CEDAE

**ASSUNTO:** VISTORIA EM EDIFICAÇÃO – SÃO JOÃO DA BARRA (RJ)

**REFERÊNCIAS:** SOLICITAÇÃO DE APOIO - AGENERSA/OUVIDORIA

RECLAMAÇÃO CONTRA CEDAE

**PROCESSO:** SEI-220007/002852/2022

### **INTRODUÇÃO**

O presente despacho tem por finalidade registrar vistoria realizada pelo Signatário em edificação localizada na **Rua Amaro Belmiro da Silva, 10, Grussaí (3º distrito), São João da Barra (RJ)**.

A vistoria foi realizada no dia 23/08/2022, por solicitação da Ouvidoria da AGENERSA e tinha como objetivo levar informações sobre ocorrência registrada na Ouvidoria, na qual Jomacre Bruno Caetano, doravante Reclamante, se insurge contra alteração na classificação de tarifa de água cobrada pela CEDAE.

A CEDAE alterou a classificação do imóvel, de RESIDENCIAL para COMERCIAL, fato que resultou no aumento das contas de água do Reclamante, motivo de sua irrisignação.

A vistoria foi realizada em conjunto com equipe da CEDAE formada pelos servidores Rodrigo das Chagas Gonçalves, Valdinei Batista de Almeida e Salomé de Lima Sá.

### **VISTORIA**

Primeiramente, cabe esclarecer mal entendido em relação à identificação do imóvel.

Na inicial a rua está identificada como Rua **Amaro Delmiro da Silva**, mas no local a mesma está identificada como Rua **Amaro Belmiro da Silva**.

O Sr. João Batista Caetano, pai do Reclamante possui dois terrenos, de n<sup>os</sup> 10 e 08.

Ambos os terrenos contem edificações, principalmente o terreno n<sup>o</sup> 08.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro

A frente do terreno de nº 08 está registrada nas FOTOS 1 e 2.

Nas FOTOS 1 e 2 é possível ver um número 10 pintado no muro, levando a crer que se trata do terreno nº 10, entretanto, o muro está localizado na frente do terreno nº 08.

**A edificação objeto da questão está localizada no terreno nº 08 e não 10!**

O número 10 pintado no muro frontal do terreno nº 08, inclusive, induziu os técnicos da CEDAE a atrelarem a edificação alvo da querela, incorretamente, ao nº 10 (erro que deve ser corrigido).

O terreno de nº 10 está localizado à esquerda do número 10 pintado no muro (visto pelo ângulo do fotografo), registrado nas FOTOS 1 e 2.

No momento da vistoria não havia muro em frente ao terreno nº 10.

A edificação alvo da vistoria está destacada na FOTO 1.

Uma vez esclarecido o mal-entendido quanto à numeração dos terrenos e o nome da rua, passemos a questão de fundo.



FOTO 1 – TERRENO Nº8



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro



FOTO 2 - O TERRENO Nº 10 ESTÁ À ESQUERDA DO NÚMERO PINTADO

No centro do terreno de nº 08 existe uma edificação de um pavimento com características residenciais (registrada nas FOTOS 3, 4, 5 e 6).



FOTO 3- EDIFICAÇÃO TIPO RESIDENCIAL ERGUIDA NO Nº08



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro



FOTO 4 - IDEM



FOTO 5 - IDEM



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro



FOTO 6–FUNDOS EDIFICAÇÃO SITUADA N° 08

Nos fundos da edificação citada (FOTO 6) esta uma caixa d'água utilizada nas obras de construção da edificação alvo (informação confirmada pelo Reclamante).

Ainda no nº 08 existe uma segunda edificação, tipo residencial, que avança sobre o terreno de nº 10, conforme registrado na FOTO 7.

O muro registrado na FOTO 7 divide os terrenos de nºs 10 e 08 e foi parcialmente derrubado para que uma varanda fosse construída na segunda edificação.



FOTO 7 - CONSTRUÇÃO SITUADA NOS N°s 10 e 08



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro

A primeira (FOTO 3) e a segunda (FOTO 7) edificações recebem água através do hidrômetro registrado na FOTO 8.



*FOTO 8- AMBOS OS IMÓVEIS SÃO HIDROMETRADOS*

A FOTO 9 registra o hidrômetro do terreno N° 10.



*FOTO 9- IDEM*

A CEDAE caracterizava os dois imóveis como RESIDÊNCIAS e cobrava a tarifa correspondente.

O proprietário construiu uma terceira edificação, junto ao passeio público, em frente no terreno de nº 08, cujo exterior está identificado nas FOTOS 1, 10, 11, 12 e 13.



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro



FOTO 10- TERCEIRA EDIFICAÇÃO À ESQUERDA DA IMAGEM



FOTO 11- TERCEIRA EDIFICAÇÃO (ALVO) – VISTA DE DENTRO DO TERRENO



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro



FOTO 12- IDEM



FOTO 13 – FACHADA OPOSTA À FACHADA DA FOTO 11





Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro

Registrando o interior da terceira edificação:



FOTO 14- ACESSO PELOS FUNDOS DA TERCEIRA EDIFICAÇÃO



FOTO 15- IDEM



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro

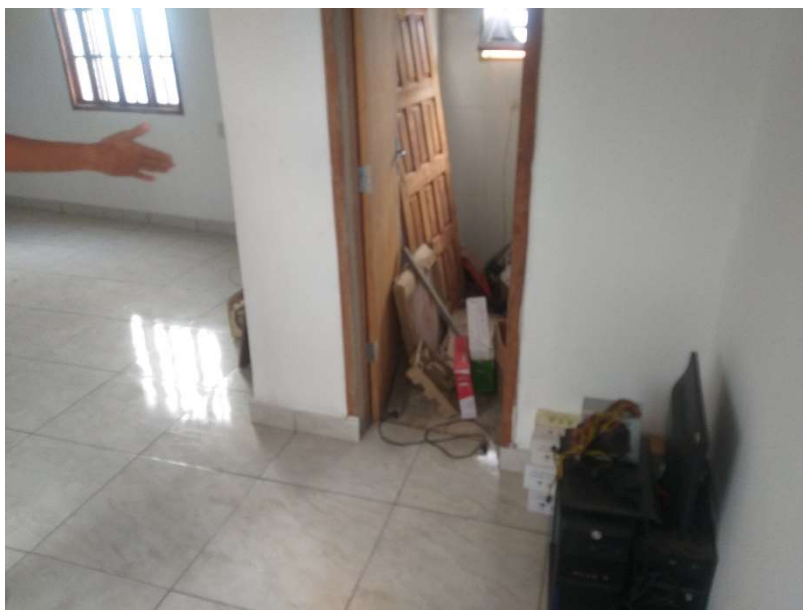


FOTO 16- BANHEIRO (NÃO HÁ COZINHA)



FOTO 17- EDIFICAÇÃO POSSUI SOMENTE BANHEIRO ALÉM DO COMODO PRINCIPAL



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro

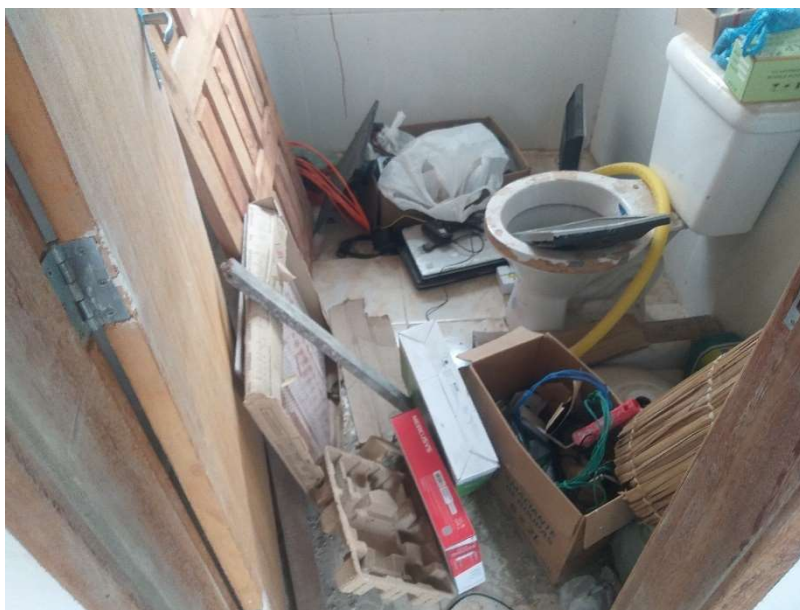


FOTO 18 – INTERIOR DO BANHEIRO (MATERIAL DE OBRA E EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS)

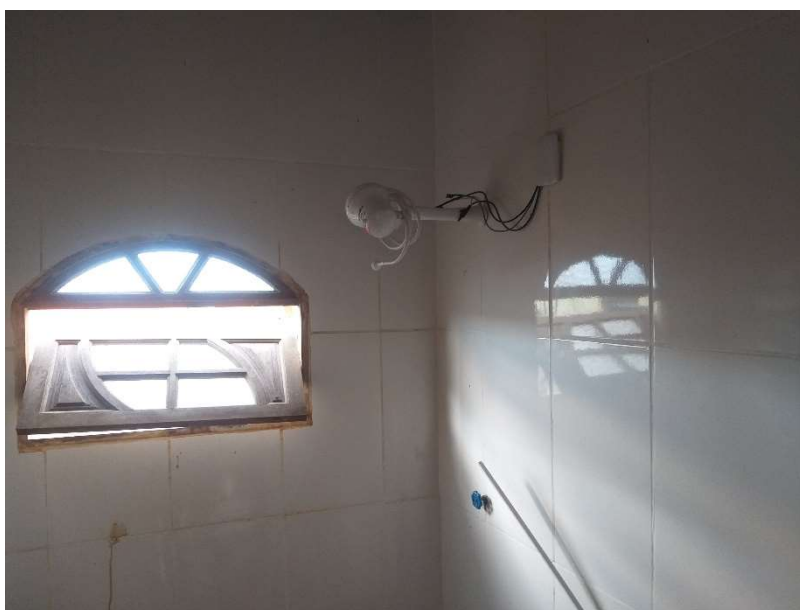


FOTO 19- INSTALAÇÃO DE CHUVEIRO NO BANHEIRO



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro



FOTO 20 –INTERIOR DA TERCEIRA EDIFICAÇÃO (VISTA DOS FUNDOS)



FOTO 21- COMPLEMENTO DA FOTO 20



## **OBSERVAÇÕES**

Alguns pontos chamaram atenção do vistoriante:

- 1) A terceira edificação possui porta de enrolar (*porta rollup*), permitindo acesso direto a via pública. Esse tipo de porta é muito utilizada em galpões, garagens, áreas industriais e estabelecimentos comerciais. não sendo usual seu emprego em projetos residenciais (FOTO 22).

Descarta-se o emprego da edificação como garagem, uma vez que existe degrau na calçada diante da porta de enrolar, não há guia rebaixada na calçada e existe uma coluna (FOTO 23) bem no centro da sala (impossibilitando que um carro seja guardado no local)



FOTO 22- PORTA DE ENROLAR



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro



FOTO 23– COLUNA O MEIO DA SALA

- 2) Na calçada, bem em frente ao muro do nº 8 existia uma placa indicando “assistência técnica” de equipamentos eletrônicos

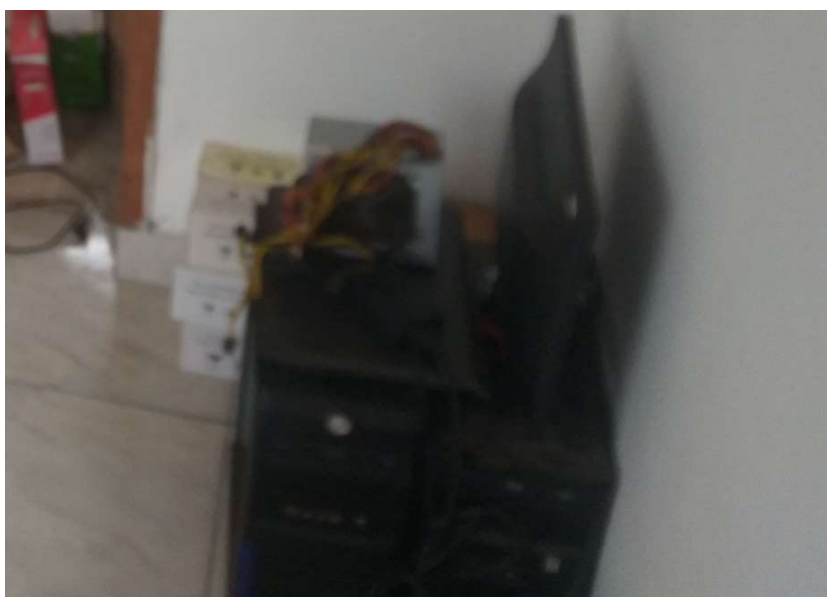


FOTO 24 – ANÚNCIO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM FRENTE AO IMÓVEL DO PAI DORECLAMANTE



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro

- 3) As FOTOS 16, 18, 20, 21, 25 e 26 registram a presença de equipamentos eletrônicos no interior da edificação alvo.



*FOTO 25 – COMPUTADORES E TELAS*



*FOTO 26 – TELEVISÃO EM DESTAQUE*



- 4) Apesar de o Reclamante defender que o imóvel não é de uso comercial, há indícios do uso irregular da edificação como assistência técnica de eletrônicos.
- 5) Pela exposição do Reclamante, em vários momentos, o Signatário ficou com a impressão que o mesmo “não queria a prestação do serviço de água” e desejava a secção do ramal e a remoção do hidrômetro. Perguntado se era essa a sua intenção, não obtivemos uma resposta coerente.

### **DETALHES**

- a) O Reclamante destacou ao Signatário que pesquisou todos os imóveis de uso comercial na Rua Amaro Belmiro da Silva e que somente ele estaria pagando tarifa COMERCIAL;
- b) O Reclamante apontou fisicamente para uma construção de edificação de vários pavimentos, em rua transversal, próxima e visível de sua residência e que, segundo sua pesquisa, estaria pagando tarifa RESIDENCIAL;
- c) O Reclamante mostrou sua indignação pelo fato da CEDAE ter enviado três funcionários para a vistoria enquanto a AGENERSA enviou apenas um servidor, considerando o fato como tentativa de intimidação por parte da empresa;
- d) O Reclamante demonstrou desagrado porque a AGENERSA teria levado “seis meses” para ir ao local da ocorrência;
- e) O Reclamante solicitou que fosse motivada a mudança da classificação da sua tarifa, uma vez que somente a instalação da porta de enrolar não caracterizaria sua edificação como um estabelecimento comercial (segundo o mesmo, ele poderia instalar no local um igreja);
- f) O Reclamante defendeu que até o limite do volume mínimo mensal ele poderia fazer o que quisesse com a água, inclusive utilizá-la em obras;





Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro

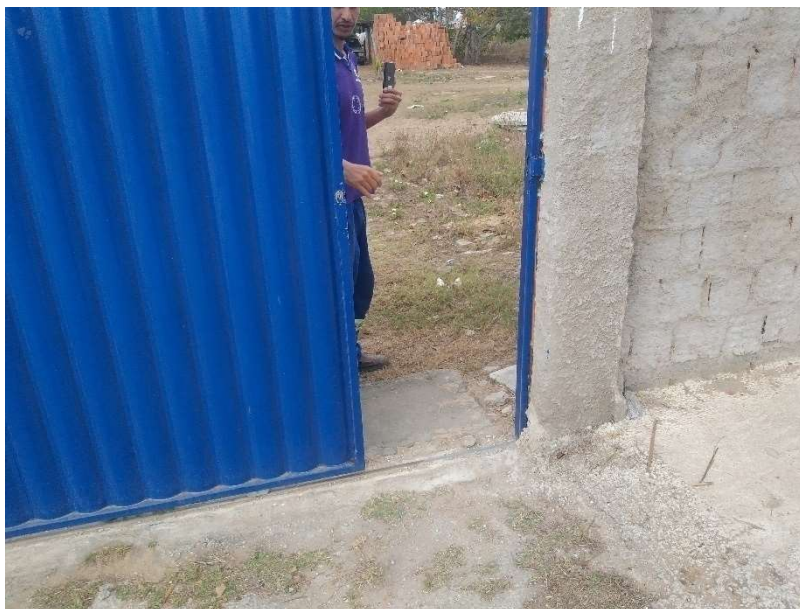
- g) O Reclamante defendeu que não tinha regularizado um comércio, o que não permitiria que a CEDAE mudasse sua classificação tarifária, baseada apenas na estrutura física da edificação;
- h) O Reclamante filmou toda a vistoria, ostensivamente, com a utilização de um celular.

### **FATO OBSERVADO NEGATIVO**

Após o relatório da ocorrência, cabe registrar para referências futuras.

Durante toda a vistoria, o Reclamante permaneceu com um telefone celular, na mão esquerda, na altura do peito, conforme registrado nas FOTOS 27, 28 e 29, registrando-a em áudio e vídeo.

Quando apresentava um argumento para sustentar sua oratória, apontava a lente da câmera do celular ostensivamente em direção ao rosto do Signatário.



*FOTO 27 – CELULAR EM POSIÇÃO OSTENSIVA NA MÃO ESQUERDA*



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Energia e Relações Internacionais  
Agência Reguladora de Energia e Saneamento Básico do Estado do Rio de Janeiro



FOTO 28 – IDEM



FOTO 29 – IDEM

O Reclamante portou-se de maneira mal-educada, deslegante e agressiva, tentando coagir o Signatário a concordar com suas alegações e dar suporte as acusações contra a CEDAE.

Registre-se que em momento algum os funcionários da CEDAE ou o Signatário foram consultados ou concordamos com o uso de nossas imagens para qualquer propósito.



## **CONCLUSÃO**

Como consequência da vistoria realizada e objetivando colaborar para solucionar a disputa em tela, o Signatário apresenta algumas sugestões de ações que podem indicar o caminho.

- 1) Deve ser informado ao Reclamante, de maneira objetiva, quais são os requisitos necessários e suficientes para a alteração da classe tarifária de RESIDENCIAL para COMERCIAL;
- 2) Deve ser informado ao Reclamante, de maneira objetiva, quais os passos para a instrução do processo de alteração da classe tarifária de RESIDENCIAL para COMERCIAL e se o procedimento pode ser iniciado por iniciativa da CEDAE ou somente quando provocado pelo proprietário;
- 3) Deve ser informado ao Reclamante o embasamento legal para obrigá-lo a se ligar na rede de água da CEDAE e as consequências de não fazê-lo;
- 4) Deve ser oferecido ao Reclamante a opção da tarifa especial para estabelecimentos comerciais de pequeno porte;
- 5) Deve ser informado se a CEDAE dispensa o mesmo tipo de tratamento tarifário comercial a uma loja de roupas e a uma lanchonete;
- 6) Deve ser verificado se todos os estabelecimentos comerciais da Rua Amaro Belmiro da Silva estão registrados no cadastro da CEDAE como COMERCIAL;
- 7) Deve ser verificado se existem obras no bairro utilizando água com tarifa RESIDENCIAL;

Em 31/08/2022.

**Wallace A. Santos**  
Analista de Regulação - Engenheiro  
ID 4186034-9

**Robson Cardinelli**  
Gerente da Câmara de Saneamento  
ID 4184220-0