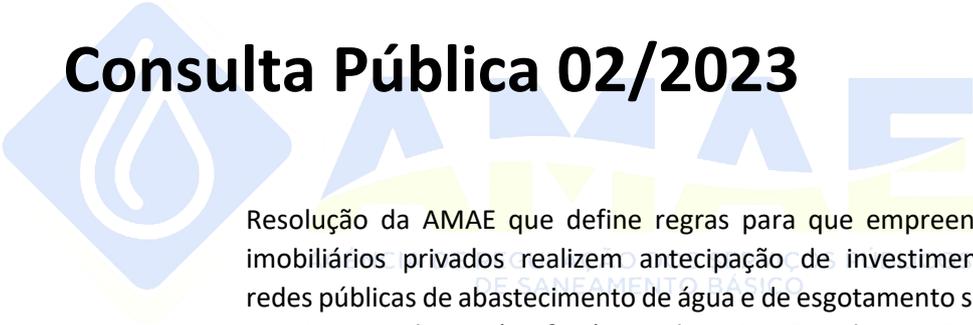


NOTA TÉCNICA

Consulta Pública 02/2023



Resolução da AMAE que define regras para que empreendedores imobiliários privados realizem antecipação de investimentos nas redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, nos termos do parágrafo único do art. 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007, bem como estabelece os critérios para ressarcimento dos investimentos de atendimento obrigatório do operador local e define o que é interesse restrito do empreendedor imobiliário.

Processo AMAE nº 63950/2023

Sumário

1 INTRODUÇÃO.....	2
1.1 Sobre a AMAE	2
1.2 Contexto da questão regulatória	2
1.3 Objetivos.....	3
2 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.....	4
2.1 Resolução Normativa nº 08/2021 - AMAE	5
3 ASPECTOS TÉCNICOS DA MINUTA DE RESOLUÇÃO	6
3.1 Descrição Da Minuta De Resolução Normativa	6
3.2 Abrangência	7
3.3 Definições	7
3.4 Objetivos.....	7
3.5 DAS CONDIÇÕES GERAIS.....	8
3.5.1 Interesse restrito do empreendedor imobiliário.....	8
3.5.2 Critérios para ressarcimento dos investimentos de atendimento obrigatório	8
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
5 CONSULTA PÚBLICA	12

NOTA TÉCNICA À MINUTA DE RESOLUÇÃO

DA CONSULTA PÚBLICA 02/2023 DA AMAE

REGRAS PARA QUE EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS FAÇAM INVESTIMENTOS EM REDES DE ÁGUA E ESGOTO, EM ATENDIMENTO AO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 18-A DA LEI FEDERAL Nº 11.445/2007.

1 INTRODUÇÃO

1.1 Sobre a AMAE

A **Agência de Regulação dos Serviços Públicos de Saneamento Básico – AMAE**, entidade autárquica da administração pública indireta de Rio Verde – GO, criada pela Lei Complementar nº 130/2018, é dotada de independência decisória, autonomia administrativa, orçamentária e financeira, cumprindo assim o que estabelece o Marco Nacional do Saneamento Básico (Lei Federal nº 11.445/2007) busca o atendimento aos princípios da transparência, tecnicidade, celeridade e objetividade das decisões.

A AMAE tem, entre suas finalidades, exercer as atividades de regulação, controle e a fiscalização dos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e gerenciamento de resíduos sólidos urbanos no município de Rio Verde e de outros entes da Federação com os quais celebrar contrato ou convênio. Atualmente atende três municípios.

Atenta às disposições da Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007 a AMAE iniciou diagnósticos e proposta de norma para regular a situação prevista no parágrafo único do artigo 18-A, que foi inserido pela Lei Federal nº 14.026/2020 (Novo Marco Legal do Saneamento).

1.2 Contexto da questão regulatória

O parágrafo único do artigo 18-A norma Federal estabelece a obrigação das entidades reguladoras instituírem regras para que os empreendedores imobiliários façam investimentos em infraestrutura de redes de água e esgoto, identificando situações que representam antecipação de atendimento obrigatório do prestador local fazendo jus ao ressarcimento futuro por parte da concessionária, bem como, das situações em que os investimentos configurem como interesse restrito do empreendedor imobiliário, ocasião que não fará jus o ressarcimento.

Registra que o município instituidor da AMAE, bem como diversos outros em Goiás tem passado por crescente expansão urbana com loteamentos, bem como, processo de verticalização, incentivando à AMAE e outras agências reguladoras a incluírem em suas agendas regulatórias e trabalhem na elaboração da norma prevista no parágrafo único do art. 18-A da Lei 11.445/2007.

A confecção da minuta de resolução normativa foi precedida de reuniões entre três Agências de Regulação do Estado de Goiás¹ e ainda contou com as contribuições da SEINFRA². Além disso, a equipe técnica da AMAE estudou relatório de Análise de Impacto Regulatório e resoluções normativas publicadas por outras agências de regulação infranacionais³ a fim de analisar experiências regulatórias mais consolidadas no cenário nacional. Os estudos e os trabalhos juntamente as demais agências, bem como o atendimento à legislação nacional, resultaram na minuta que a AMAE apresenta para controle social neste ato. Registra que o trabalho conjunto das agências resultou em duas minutas com uniformidade regulatória.

Dessa forma, a minuta elaborada pela AMAE busca abarcar todas as variáveis que incidem na demanda regulatória em questão, com vistas a garantir o direito do usuário à universalização dos serviços públicos de água e esgotamento sanitário, respeitando os anseios e direitos do titular, do prestador e dos empreendedores imobiliários.

1.3 Objetivos

O objetivo deste documento é apresentar a análise técnica realizada pela **Agência de Regulação dos Serviços Públicos de Saneamento Básico – AMAE** com os fundamentos para esta entidade reguladora editar resolução normativa com as regras previstas no parágrafo único do art.18-A da Lei Federal nº11.445/2007, cujo texto foi dado pela Lei Federal nº 14.026/2020, culminando na minuta de resolução que segue para o controle social, por meio de consulta pública.

Como objetivos gerais da proposta de resolução que a AMAE, cuja minuta é apresentada

¹ Foram realizadas reuniões em ambiente virtual com a participação de técnicos das seguintes agências: Agência Goiana de Regulação, Controle e Fiscalização dos Serviços Públicos (AGR), Agência de Regulação de Goiânia (AR) e Agência de Regulação dos Serviços Públicos de Saneamento Básico (AMAE).

² Ofício nº 252/2023 enviado às agências em 08/05/2023.

³ ARES-PCJ – Agência de Reguladora PCJ e Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento do Rio Grande do Sul (AGESAN-RS).

ao controle social, são:

- A delimitação de maneira clara e assertiva, dos direitos e deveres mínimos a serem observados nas relações entre os prestadores de serviços de água e esgoto regulados pela agência e empreendedores imobiliários privados que necessitem fazer investimentos para viabilidade de seu empreendimento;
- Promover a justa observância das regras definidas em contrato de concessão ou de programa, quando for o caso, para os serviços municipais de água e esgoto.

Os objetivos específicos da norma proposta, consistem em:

- Estabelecer critérios regulatórios, conforme previsão do parágrafo único do art. 18-A da Lei Federal 11.445/2007, para que empreendedores imobiliários privados possam fazer investimentos em rede de água e/ou esgoto e possam ser ressarcidos pelo operador dos serviços local;
- Evitar a remuneração indevida, via tarifa, de investimentos por parte do prestador dos serviços regulados, quando forem executados por empreendedores imobiliários privados;
- Evitar a oneração excessiva de empreendimentos imobiliários pelo custeio de obras já previstas e remuneradas em contratos com os prestadores dos serviços;
- Identificar situações em que o investimento realizado pelo empreendedor individual representa antecipação de investimento assumido pelo prestador de serviços, fazendo jus ao ressarcimento.

2 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Como já mencionado, o fundamento para que a entidade reguladora normatizar a questão de que trata o presente processo está na Lei Federal nº 11.445/2007, cujo texto é da Lei Federal nº 14.026/2020, e atribuiu à entidade reguladora a definição das regras aplicáveis ao ressarcimento de investimentos em infraestrutura de redes de água e esgotamento sanitário, implantados por empreendedores imobiliários, de forma antecipada ao atendimento obrigatório do prestador de serviços. Salienta que a Lei nº 11.445/2007 deve ser observada em toda a transação a ser desenvolvida pelos prestadores dos serviços regulados e não apenas o dispositivo fundamentador da proposta de resolução.

Necessário transcrever o que dispõe o fundamento do trabalho desta agência, o artigo 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007:

Art. 18-A. O prestador dos serviços públicos de saneamento básico deve disponibilizar infraestrutura de rede até os respectivos pontos de

conexão necessários à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo urbano. (Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020)

Parágrafo único. A agência reguladora instituirá regras para que empreendedores imobiliários façam investimentos em redes de água e esgoto, identificando as situações nas quais os investimentos representam antecipação de atendimento obrigatório do operador local, fazendo jus ao ressarcimento futuro por parte da concessionária, por critérios de avaliação regulatórios, e aquelas nas quais os investimentos configuram-se como de interesse restrito do empreendedor imobiliário, situação na qual não fará jus ao ressarcimento. (Incluído pela Lei nº 14.026, de 2020)

Vale dizer, a resolução proposta exige dos envolvidos a necessária observância de disposições específicas de outros diplomas legais, como se vê no seu texto, entre eles: **Leis Federais nº 6.766/1979 (sobre parcelamento de solo urbano), nº 8.987/1995 (sobre regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal,)** e **Lei Estadual 14.939/2004 (Institui o marco regulatório da prestação de serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário em Goiás).**

2.1 Resolução Normativa nº 08/2021 - AMAE

A execução de obras por terceiros à prestação dos serviços de água e esgotos foi considerada na Resolução Normativa nº 08/2021 da AMAE que regulamenta as condições gerais para prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário nos municípios regulados pela agência.

No entanto, ela (RN 08/2021) não se ocupou da previsão de situações indicadas no parágrafo único do art. 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007, sobre a antecipação de investimentos por empreendedores individuais, de forma que foi necessário o presente processo para normatizar dentro do que foi previsto na lei federal.

Salienta que a proposta de resolução não silencia quanto à Resolução Normativa nº 8/2021, da AMAE, visto que determina a observância dela, em especial na Seção XII, Capítulo I, Título III e ainda prevê que se houver divergência, devem ser aplicadas as regras da resolução específica:

Art. 17º. Devem ser observadas as regras previstas na Resolução Normativa nº 8/2021, desta agência, que regulamenta as condições gerais para prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e

esgotamento sanitário nos municípios regulados pela AMAE, em especial na Seção XII, Capítulo I, Título III.

Parágrafo único. Considerando a especificidade desta resolução, em caso de divergência entre dispositivos desta norma e a Seção XII, Capítulo I, Título III da Resolução Normativa nº 08/2021, serão aplicadas as disposições aqui previstas para todos os casos que haverá ressarcimento pelo prestador dos serviços ao empreendedor imobiliário. (texto da minuta de resolução, deste processo)

3 ASPECTOS TÉCNICOS DA MINUTA DE RESOLUÇÃO

3.1 Descrição Da Minuta De Resolução Normativa

Em atendimento ao Novo Marco Legal do Saneamento Básico (Lei Federal nº 14.026/2020) que incluiu na Lei Federal 11.445/2007 o art.18-A, foi elaborada e apresentada a Minuta de Resolução Normativa que institui regras para o ressarcimento dos investimentos na infraestrutura dos sistemas de abastecimento de água e esgotamentos sanitários realizados por empreendedores imobiliários, nos municípios regulados pela AMAE.

Em seu aspecto formal a Minuta de Resolução Normativa foi estruturada em 5 capítulos, e observou a organização indicada da Lei Complementar Federal nº 95/1998 que estabelece diretrizes para elaboração, redação, alteração e consolidação das leis, aplicável a esta agência por força da Instrução Normativa n.º 06/2023:

- ✓ CAPÍTULO I - DO OBJETO E OBJETIVO DA NORMA
- ✓ CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES
- ✓ CAPÍTULO III - DAS CONDIÇÕES GERAIS
- ✓ CAPÍTULO IV - DO RESSARCIMENTO
- ✓ CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O capítulo que trata das condições da norma, estabeleceu – se o que é considerado **Interesse restrito do empreendedor imobiliário** e, portanto, não passíveis de ressarcimento. Também no mesmo capítulo, constou os **Critérios para ressarcimento dos investimentos de atendimento obrigatório**.

Seguidamente, aborda critérios e prazos para o processo de ressarcimento e, por último, as disposições finais, onde foram estabelecidos os critérios de desapropriação e indenizações, de livre acesso nas vistorias e de publicidade e temporariedade da aplicação da norma.

Os trabalhos para a construção da Minuta de Resolução Normativa consideraram os aspectos técnicos presentes no arcabouço da legislação já mencionada, nas experiências advindas de outras agências reguladoras infranacionais, nas sugestões recebidas previamente como já indicado, bem como na troca de informações e conhecimento entres as agências reguladoras no Estado de Goiás.

3.2 Abrangência

A Resolução Normativa da AMAE que dispõe sobre as regras para que empreendedores imobiliários façam investimentos em infraestrutura de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário será aplicável no âmbito em todos os municípios regulados e/ou fiscalizados pela AMAE.

3.3 Definições

As definições constantes na Minuta de Resolução são termos constantes no seu texto que possuem relevância no entendimento do documento, mas sempre observando os significados atribuídos a essas definições estão consolidados nas legislações pertinentes.

3.4 Objetivos

A determinação dos objetivos se embasou na estratégia para o atendimento ao disposto no parágrafo único do art. 18-A da Lei Federal 11.445/2007. Nesse sentido, a equipe de elaboração listou três objetivos específicos que devem ser abordados na Minuta:

- I. Instituir regras para que os empreendedores imobiliários façam investimentos em redes de água e esgotamentos sanitário;
- II. Identificar as situações nas quais os investimentos representam antecipação de atendimento obrigatório do operador local, fazendo o empreendedor imobiliário investidor jus ao ressarcimento futuro por parte do prestador; e
- III. Identificar as situações nas quais os investimentos configuram-se como interesse restrito do empreendedor imobiliário, situação na qual o investidor privado não fará jus ao ressarcimento.

Além do mais, os empreendedores imobiliários, que realizam investimentos em redes de água e esgotamentos sanitário nos municípios regulados pela AMAE, atualmente, não dispõe de regras sobre o ressarcimento dos seus investimentos, que represente antecipação de atendimento obrigatório do prestador local.

3.5 DAS CONDIÇÕES GERAIS

O Prestador é responsável por disponibilizar a infraestrutura de rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário até ponto de ligação e/ou conexão, necessárias ao fornecimento dos serviços nas edificações e nas unidades imobiliárias.

Página | 8

Para o cumprimento das metas estabelecidas no Plano de Gestão do Prestador e/ou do Contrato de Programa/Concessão, referente a implantação da infraestrutura, que esteja planejada para a execução do prestador, o mesmo não poderá retardar, com intuito de atribuir os investimentos a terceiros, cenário ao qual não se aplica o mecanismo de ressarcimento.

3.5.1 Interesse restrito do empreendedor imobiliário

A definição do que é “interesse restrito ao empreendedor imobiliário” e, portanto, não passível de ressarcimento decorre da análise conjunta das leis Federais nº 6.766/1979 e 11.445/2007 e constou no artigo 6º da proposta de Resolução.

Não deve se perder de vista que a infraestrutura básica dos parcelamentos de solo urbano é constituída, conforme § 5º do art. 2º da L. nº 6.766/1979, “*por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável (grifo nosso), energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação”.*

Dessa forma a Resolução da AMAE esclarece que não é passível de ressarcimento as obras necessárias à implantação dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário internos e/ou exclusivos do empreendimento imobiliário ou que por sua natureza ou localização não configurem antecipação de atendimento obrigatório.

3.5.2 Critérios para ressarcimento dos investimentos de atendimento obrigatório

Devido a exigência de investimentos na infraestrutura de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, a fim de ampliar a disponibilidade e a qualidade desses serviços, a agência reguladora deve estabelecer critérios claros e justos para o ressarcimento dos investimentos antecipados aos empreendedores imobiliários. Neste sentido, os seguintes critérios foram propostos no art. 7º da Minuta:

- I. os investimentos realizados pelo empreendedor imobiliário em redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário fora dos domínios do empreendimento até o ponto de conexão, indicado pela prestadora, com a finalidade de a ele dar viabilidade, quando superior a 5% (cinco por cento) do total da extensão da rede de água e/ou da rede esgoto construídas dentro do

- empreendimento;
- II. as redes sejam projetadas para atender outras economias além daquelas localizadas dentro do empreendimento imobiliário, atendendo assim a necessidade de expansão dos serviços de água ou de esgoto no município;
 - III. as obras, cujos investimentos são ressarcíveis, devem ser passíveis de reversão ao titular dos serviços.

Ressalta-se que as obras de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, estabelecidas no *caput* do art. 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007, quando não gerarem ônus ao prestador de serviços, não são passíveis de crédito perante o titular, conforme dispõe o §1º, art. 42 da Lei Federal nº 11.445/2007:

Art. 42. Os valores investidos em bens reversíveis pelos prestadores constituirão créditos perante o titular, a serem recuperados mediante a exploração dos serviços, nos termos das normas regulamentares e contratuais e, quando for o caso, observada a legislação pertinente às sociedades por ações.

§ 1º Não gerarão crédito perante o titular os investimentos feitos sem ônus para o prestador, tais como os decorrentes de exigência legal aplicável à implantação de empreendimentos imobiliários e os provenientes de subvenções ou transferências fiscais voluntárias.

Dessa forma, os investimentos passíveis de ressarcimento são aqueles feitos na execução de obras dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário de forma onerosa, de interesse do empreendedor imobiliário, que representem ativos reversíveis no Contrato de Programa ou de Concessão e por fim representem antecipação de atendimento obrigatório do prestador dos serviços local.

Considerando que o empreendedor imobiliário necessita realizar o investimento, para viabilizar a implantação das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário de seu interesse, e esse seja passível de ressarcimento, é indispensável que o mesmo manifeste ao prestador de serviço o interesse na antecipação, por meio de formalização de processo, contendo no mínimo:

- I. demonstração de que a obra decorrente do investimento, proposto pelo empreendedor, configura como antecipação do atendimento obrigatório, com indicação legal ou contratual da previsão de obrigação;
- II. parecer técnico emitido por profissional/pessoa jurídica legalmente habilitada com anotação de responsabilidade técnica, atestando-se o dimensionamento das

- redes necessárias ao atendimento do empreendimento, possui capacidade técnica, ou não, de atender outras economias/empreendimentos/regiões;
- III. análise da vantajosidade financeira da proposta, apresentada pelo empreendedor, com base em seus custos mais recentes realizados em obras similares;
- IV. análise da viabilidade técnica e operacional dos sistemas e o alcance progressivo da universalização do acesso aos serviços prestados;
- V. impacto da implantação do investimento nas metas estabelecidas pelo Plano de Gestão do Prestador e no equilíbrio econômico-financeiro do Contrato de Programa ou de Concessão;
- VI. parecer jurídico que declare a regularidade do procedimento para a antecipação de investimentos e ressarcimento e da minuta do termo de compromisso, bem como da legalidade do negócio jurídico; e
- VII. os requisitos técnicos para serem seguidos pelo investidor na construção da obra, inclusive o projeto aprovado pelo prestador.

Mediante a formalização do processo pelo empreendedor imobiliário com todos os requisitos cumpridos, o prestador de serviços deverá concluí-lo em até 60 (sessenta) dias. Em seguida, classificado como passível de ressarcimento, constará de termo de compromisso que tenham regras negociadas entre as partes e indicará no mínimo as seguintes cláusulas:

- I. a descrição das obras, os projetos executivos, o cronograma de implantação e o orçamento detalhado;
- II. o descritivo do investimento, valor orçado pelo empreendedor imobiliário, a ser ressarcido pelo prestador, bem como o impacto projetado nas condições de atendimento do contrato de prestação dos serviços públicos de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário, em vigor;
- III. o prazo e a forma de ressarcimento, inclusive a quantidade e valores de parcelas, respeitados os prazos mínimos e máximos fixados nesta resolução;
- IV. a obrigação de acompanhamento e fiscalização da obra pelo prestador a fim de garantir a adequação de suas normas;
- V. a indicação dos profissionais legalmente habilitados, com registro nos conselhos de classes, responsáveis pela execução e acompanhamento das obras;
- VI. a obrigação de que os materiais e equipamentos a serem utilizados na implantação da obra deve atender as especificações técnicas do prestador de serviços;
- VII. a vedação a utilização de materiais reaproveitados ou reformados;
- VIII. a obrigação de o empreendedor imobiliário fornecer ao prestador de serviços todas as notas fiscais e termos de garantia dos materiais e serviços utilizados na implantação da obra;
- IX. a previsão de medidas e sanções em caso de descumprimento do pactuado; e

- X. a definição de hipótese de rescisão e formas de execução do termo de compromisso.

Considerando as competências atribuídas às agências de regulação e os dispositivos presentes na Resolução Normativa, que irá regulamentar o parágrafo único do art. 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007, a AMAE em até 30 (trinta) dias após receber do prestador dos serviços o processo integral, emitirá parecer sobre o termo de compromisso. Somente após o parecer favorável da entidade reguladora o termo de compromisso poderá ser finalizado e assinado pelas partes.

A execução das obras por parte do empreendedor imobiliário não pode ser condicionada ao fornecimento de equipamentos, de materiais ou serviços pelo prestador. Sendo que as mesmas, quando concluídas, deverão ser aprovadas pela prestadora, por meio de Laudo/Parecer Técnico que atestará a funcionalidade da obra. Posteriormente as mesmas serão incorporadas aos sistemas públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário e doadas ao titular, que fará a cessão de uso ao prestador de serviços para fins de operação e manutenção.

O processo de ressarcimento deverá incidir somente na parcela da obra que atender as necessidades do município onde o empreendimento estiver localizado, excluindo o investimento em obras que atendam exclusivamente o empreendimento específico, onde a conclusão do ressarcimento ao empreendedor imobiliário não poderá ultrapassar o prazo final do Contrato de Programa ou Concessão

O prazo para o ressarcimento estará previsto e acordado no Termo de Compromisso negociado entre as partes e sua liquidação não ultrapassará o prazo final do contrato de concessão ou de programa, entre a prestadora de serviços e o Titular, para o atendimento do município /região/bairro/distrito onde se localiza o empreendimento específico atendido pela referida obra.

Outras formas de parcelamentos poderão ser alteradas pela Agência Reguladora, caso ocorra impacto tarifário significativo;

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O dispositivo do art. 18-A da Lei nº 11.445/2007 alterada pela Lei Federal nº 14.026/2020, bem como a Minuta da Resolução Normativa descrita por essa Nota Técnica, procuram subscrever, portanto, situações em que o empreendedor Imobiliário, por manifestação voluntária, antecipa determinado investimento em infraestrutura de redes pública de água e esgotamento sanitário que, a priori, seriam necessariamente providos pelo prestador serviços. Em outras palavras, procura-se, para estes casos, definir as obrigações e responsabilidades dos

agentes envolvidos (do titular, do prestador de serviços e dos empreendedores imobiliário).

Postas as considerações, segue anexo Minuta de Resolução de Regulamentação do Art. 18-A da Lei Federal nº11.445/2007 alterada pela Lei Federal nº14.026/2020.

5 CONSULTA PÚBLICA

A consulta pública do texto da Resolução Normativa da AMAE, que dispõe sobre as regras para que empreendedores imobiliários façam investimentos em infraestrutura de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário nos municípios regulados pela AMAE, nos termos do parágrafo único do artigo 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007 ficará vigente pelo **período de 30 (trinta dias)** para o recebimento sugestões ou comentários.

Após encerrada à Consulta Pública, a AMAE analisará as contribuições e decidirá sobre o seu acolhimento ou não, disponibilizando um relatório com as respectivas justificativas de sua decisão em 30 dias úteis após a reunião da instância colegiada para deliberação final da matéria, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução Normativa 06/2023 da AMAE.

Juliete de Sousa da Silva
Analista de Normatização e Regulação
Matrícula nº 3010571

Carlos Henrique Maia
Coordenador de Normatização
Matrícula nº 1045383 / Dec. 1323/2020

Keila Maria Vieira
Diretora de Normatização, Fiscalização e Controle
Matrícula nº 3008854/ Dec. 3257/2022

MINUTA

RESOLUÇÃO NORMATIVA Nº XX/2023

Dispõe sobre as regras para que empreendedores imobiliários façam investimentos em infraestrutura de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário nos municípios regulados pela AMAE, nos termos do parágrafo único do artigo 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007.

A **AGÊNCIA DE REGULAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DE SANEAMENTO BÁSICO - AMAE**, no uso de suas atribuições que a Lei Complementar nº 130, de 03 de julho de 2018 e atualizações lhe conferem e;

Considerando que a Lei Complementar nº 130, de 03 de julho de 2018, instituidora da AMAE, atribui-lhe as funções de regulação, o controle e a fiscalização da prestação de serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e gerenciamento de resíduos sólidos de Rio Verde e nos Municípios conveniados;

Considerando que o artigo 23 da Lei Federal nº 11.445 de 05 de janeiro de 2007, alterada pela Lei Federal nº 14.026 de 15 de julho de 2020 confere ao ente regulador competência para editar normas regulatórias de natureza técnica, econômica e social;

Considerando que o artigo 18-A, parágrafo único, da Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, alterada pela Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020, estabelece que a entidade reguladora instituirá regras para que empreendedores imobiliários façam investimentos em redes de água e esgoto, identificando situações que representam antecipação de atendimento obrigatório do prestador local fazendo jus ao ressarcimento futuro por parte do prestador de serviço, bem como, das situações que os investimentos configurem como de interesse restrito do empreendedor imobiliário e que não fará jus ao ressarcimento, **RESOLVE** publicar a presente Resolução Normativa, nos seguintes termos:

CAPÍTULO I

DO OBJETO E OBJETIVO DA NORMA

Art. 1º Ficam instituídos os critérios de avaliação regulatórios para realização de antecipação de investimentos nas redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário por empreendedores imobiliários privados, que são de observância obrigatória nos municípios regulados e/ou fiscalizados por esta agência reguladora, em atendimento ao parágrafo único do art. 18-A da Lei Federal 11.445/2007.

Art. 2º. A presente resolução tem por objetivos:

I - instituir regras para que os empreendedores imobiliários façam investimentos em redes públicas de água e esgoto;

II - identificar as situações nas quais os investimentos representam antecipação de atendimento obrigatório do operador local, fazendo o empreendedor imobiliário investidor jus ao ressarcimento futuro por parte do prestador dos serviços;

III - identificar as situações nas quais os investimentos configuram-se como de interesse restrito do empreendedor imobiliário, situação na qual o investidor privado não fará jus ao ressarcimento.

Art. 3º. Esta Resolução é aplicável aos empreendimentos imobiliários iniciados a partir da entrada em vigor da Lei Federal nº 14.026 de 15 de julho de 2020 e a antecipação do investimento, a qual se postula o ressarcimento, aconteça a partir da publicação desta norma.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º. Para fins de cumprimento desta Resolução serão adotadas as seguintes definições:

I - **abastecimento de água:** constituído pelas atividades e pela disponibilização e manutenção de infraestruturas e instalações operacionais necessárias ao abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais e seus instrumentos de medição;

II - **antecipação de atendimento obrigatório:** investimento a ser realizado pelo empreendedor imobiliário para antecipar temporalmente obrigação de atendimento do prestador dos serviços prevista no plano diretor municipal, no Plano Municipal de Saneamento Básico, no Plano de Gestão do Prestador ou no Contrato de Programa ou de Concessão;

III - **base de ativos regulatórios:** corresponde ao acervo de ativos, tangíveis e intangíveis, originários dos investimentos prudentes, entendidos como aqueles estritamente necessários à prestação do serviço público de abastecimento de água tratada e esgotamento sanitário.

IV - **esgotamento sanitário:** constituído pelas atividades e pela disponibilização e manutenção de infraestrutura e instalações operacionais necessárias à coleta, ao transporte, ao tratamento e à disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até sua destinação final para produção de água de reuso ou seu lançamento de forma adequada no meio ambiente;

V - **plano de gestão do prestador :** plano documentado e vinculado ao Contrato de Programa ou Concessão, em que deve estar estabelecido o planejamento da expansão e melhoria dos sistemas públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário e, nos termos do inc. III do art. 12 da Lei Estadual 14.939/2004, tem um cronograma detalhado de metas de expansão dos serviços e de diversos indicadores de desempenho, que permitam avaliar a eficiência do prestador e a dos serviços prestados, bem como o cronograma de investimentos e outras medidas a implementar para o atendimento dos objetivos;

VI - **ressarcimento:** ato de devolução do valor investido, por empreendedores imobiliários em redes de água e esgoto, nos quais os investimentos representem antecipação de atendimento obrigatório do operador local;

VII - **termo de compromisso**: instrumento por meio do qual é formalizado o conjunto de direitos, responsabilidades e obrigações decorrentes de relação jurídica estabelecida formalmente entre o prestador e o empreendedor ou conjunto de empreendedores em comunhão recíproca de interesses, devidamente justificados, mediante a execução de obras, serviços e fornecimento de materiais e/ou equipamentos, onde não envolverá a participação do prestador no aporte de valores, materiais, equipamentos e/ou serviços no objeto;

VIII - **universalização**: ampliação progressiva do acesso de todos os domicílios ocupados à efetiva prestação dos serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

CAPÍTULO III

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Seção I

Art. 5º. Para fins de aplicabilidade desta resolução, conforme *caput* do art. 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007, o prestador dos serviços públicos de saneamento básico deve disponibilizar infraestrutura de rede até os respectivos pontos de conexão necessários à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo urbano.

§ 1º Nos termos do art. 29 da Resolução Normativa nº 8/2021 desta agência, o prestador dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário tem obrigação de, até o padrão de ligação de água e/ou dispositivo de ligação de esgoto, elaborar os projetos, executar as obras necessárias e participar financeiramente, nos termos do Plano Municipal de Saneamento Básico e das normas legais, regulamentares e pactuadas, bem como operar e manter seus sistemas de água e de esgoto.

§ 2º O prestador não poderá retardar a execução de investimentos a ele cabível, com o objetivo de aguardar a incorporação de um empreendimento e a realização de investimentos por terceiros para posterior ressarcimento.

§ 3º Caso o prestador descumpra § 2º, deste artigo e ultrapasse o prazo de execução da obra de sua obrigação para além do originalmente previsto, não poderá utilizar o mecanismo de ressarcimento previsto nesta norma.

Seção II

Interesse restrito do empreendedor imobiliário

Art. 6º. São considerados de interesse restrito ao empreendimento imobiliário e, portanto, não passíveis de ressarcimento:

I - nos termos do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766/1979 as obras necessárias à implantação dos sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário internos aos empreendimentos imobiliários;

II - as obras de implantação de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário

projetadas para atenderem exclusivamente a determinado empreendimento imobiliário, sendo estas obras caracterizadas como de seu interesse restrito;

III - as obras de implantação de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, que por sua natureza ou localização não configurem antecipação de atendimento obrigatório por parte da concessionária.

Seção III

Critérios para ressarcimento dos investimentos de atendimento obrigatório

Art. 7º. Serão passíveis de ressarcimento de investimentos em redes de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário as obras caracterizadas como antecipação do atendimento obrigatório do operador do serviço público e de interesse não restrito do empreendimento imobiliário, que atendam os seguintes critérios:

I - sejam realizadas pelo empreendedor imobiliário fora dos domínios do seu empreendimento até o ponto de conexão indicado pela prestadora, com a finalidade de a ele dar viabilidade, quando superior a cinco por cento (5%) do total da extensão da rede de água ou de esgoto de interesse restrito, observados:

a) se a obra a ser ressarcida for inerente ao sistema de esgotamento sanitário, o percentual indicado neste inciso deve ser calculado sobre a extensão total da rede de esgoto construída dentro do empreendimento;

b) se a obra a ser ressarcida for inerente ao sistema de abastecimento de água, o percentual indicado neste inciso deve ser calculado sobre a extensão total da rede de água construída dentro do empreendimento;

II - as redes sejam projetadas para atender outras economias além daquelas localizadas dentro do empreendimento imobiliário, atendendo assim a necessidade de expansão dos serviços de água ou de esgoto no município;

III - as obras, cujos investimentos são ressarcíveis, devem ser passíveis de reversão ao titular dos serviços.

§ 1º Integram as obras de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário toda a infraestrutura de rede nos termos do caput do art. 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007.

§ 2º Não gerarão crédito perante o titular os investimentos feitos sem ônus para o prestador, tais como os decorrentes de exigência legal aplicável à implantação de empreendimentos imobiliários e os provenientes de subvenções ou transferências fiscais voluntárias, nos termos do § 1º do art. 42 da Lei Federal nº 11.445/2007.

CAPÍTULO IV

DO RESSARCIMENTO

Art. 8º O investimento passível de ressarcimento é aquele feito na execução de obras dos

sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, de forma onerosa e de interesse não restrito ao empreendedor imobiliário, em termos de despesa de capital em ativos reversíveis no Contrato de Programa ou de Concessão, desde que represente antecipação de atendimento obrigatório do prestador dos serviços local.

Parágrafo único. A manifestação de interesse em antecipar investimentos em infraestrutura de redes deverá partir do empreendedor imobiliário, por meio de proposta apresentada ao prestador de serviços, que estabelecerá os requisitos e documentos a serem apresentados.

Art. 9º Após manifestação de interesse do empreendedor imobiliário, o prestador de serviços deverá formalizar processo específico, com no mínimo:

I - demonstração de que a obra decorrente do investimento, proposto pelo empreendedor, configura como antecipação do atendimento obrigatório, com indicação legal ou contratual da previsão de obrigação;

II - parecer técnico emitido por profissional/pessoa jurídica legalmente habilitada com anotação de responsabilidade técnica, atestando-se o dimensionamento das redes necessárias ao atendimento do empreendimento tem capacidade técnica, ou não, de atender outras economias/empreendimentos/regiões;

III - análise da vantajosidade financeira da proposta, apresentada pelo empreendedor, com base em seus custos mais recentes realizados em obras similares;

IV - análise da viabilidade técnica e operacional dos sistemas e o alcance progressivo da universalização do acesso aos serviços prestados;

V - impacto da implantação do investimento nas metas estabelecidas pelo Plano de Gestão do Prestador e no equilíbrio econômico-financeiro do Contrato de Programa ou de Concessão;

VI - parecer jurídico que declare a regularidade do procedimento para a antecipação de investimentos e ressarcimento e da minuta do termo de compromisso, bem como da legalidade do negócio jurídico;

VII - Os requisitos técnicos para serem seguidos pelo investidor na construção da obra, inclusive o projeto aprovado pelo prestador.

Parágrafo único. A conclusão do processo pelo prestador dos serviços ocorrerá em até 60 (sessenta) dias após a entrega da solicitação, pelo empreendedor imobiliário, com todos os requisitos cumpridos.

Art. 10º O investimento realizado, por empreendedor imobiliário, classificado como passível de ressarcimento pelo prestador dos serviços de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário local, constará de termo de compromisso que tenha as regras negociadas entre as partes, e, indicará no mínimo cláusulas com:

I - a descrição das obras, os projetos executivos, o cronograma de implantação e o orçamento detalhado;

II - o descritivo do investimento, valor orçado pelo empreendedor imobiliário e que será

ressarcido pelo prestador, bem como o impacto projetado nas condições de atendimento do contrato de prestação dos serviços públicos de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário, em vigor;

III - o prazo e a forma de ressarcimento, inclusive a quantidade e valores de parcelas, respeitados os prazos mínimos e máximos fixados nesta resolução;

IV - a obrigação de acompanhamento e fiscalização da obra pelo prestador a fim de garantir a adequação às suas normas;

V - a indicação dos profissionais legalmente habilitados, com registro nos conselhos de classes, responsáveis pela execução e acompanhamento das obras;

VI - a obrigação de que os materiais e equipamentos a serem utilizados na implantação da obra deve atender às especificações técnicas do prestador de serviços;

VII - a vedação a utilização de materiais reaproveitados ou reformados;

VIII - a obrigação de o empreendedor imobiliário fornecer ao prestador de serviços todas as notas fiscais e termos de garantia dos materiais e serviços utilizados na implantação da obra;

IX - a previsão de medidas e sanções em caso de descumprimento do pactuado;

X - definição de hipóteses de rescisão e formas de execução do termo de compromisso.

§ 1º A execução da obra pelo empreendedor imobiliário não poderá ser condicionada ao fornecimento de equipamentos, de materiais ou de serviços pelo prestador de serviços.

§ 2º A entidade reguladora emitirá seu parecer sobre a viabilidade de formalização do termo de compromisso em até 30 (trinta) dias após receber do prestador dos serviços o processo, indicado nos artigos 9º e 10º, desta resolução.

§ 3º Somente após o parecer favorável da entidade reguladora o termo de compromisso poderá ser finalizado e assinado pelas partes.

§ 4º Após a assinatura do termo de compromisso, o prestador dos serviços enviará à entidade reguladora e ao titular dos serviços, uma cópia do instrumento assinado.

§ 5º A conclusão do ressarcimento ao empreendedor imobiliário não ultrapassará prazo final do contrato de concessão ou de programa.

§ 6º Os valores do ressarcimento somente serão considerados, pelas agências reguladoras, na composição da tarifa após o efetivo desembolso pelo prestador e no ciclo tarifário subsequente.

Art. 11º. Todas as estruturas implantadas pelos empreendedores imobiliários, de interesse restrito e não restrito, serão incorporadas aos sistemas públicos de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário e doadas ao titular dos serviços, que fará cessão de uso ao prestador de serviços para fins de operação e manutenção.

Parágrafo único: Os investimentos de interesse restrito realizados pelos empreendedores imobiliários não farão jus a qualquer tipo de amortização tarifária e irão compor a Base de Ativos

Regulatórios como bens não onerosos.

Art. 12º. O prestador de serviços deverá realizar quantas vistorias na obra, forem necessárias, a fim de garantir sua funcionalidade e adequação às regras técnicas.

Art. 13º. Após a vistoria final e aprovação da obra executada, o prestador de serviços emitirá um Parecer/Laudo Técnico que ateste a funcionalidade da obra que é documento indispensável para a continuidade do processo de ressarcimento.

Parágrafo único. O prestador de serviços enviará à entidade reguladora e ao titular dos serviços, em até 30 dias, o documento mencionado no *caput* deste artigo.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14º. As desapropriações e indenizações eventualmente necessárias às obras de viabilização dos empreendimentos imobiliários deverão ser realizadas nos termos previstos nos contratos de concessão ou de programa, e quando aplicável na Lei 8.987/1995 em especial em seu inc. XII do art. 18 e incisos VIII e IX do art. 29 e demais leis aplicáveis.

Art. 15º. O empreendedor imobiliário deverá conceder à entidade reguladora o livre acesso para que ela realize vistorias, sempre que ela solicitar.

Parágrafo único. As vistorias à obra, pela entidade reguladora, não devem ser condicionadas e objetivarão melhor fiscalização futura, quando for operada pelo prestador de serviços fiscalizado.

Art. 16º. Cabe ao prestador de serviços dar ciência do conteúdo desta Resolução aos empreendedores imobiliários através de seus canais de atendimento, sítio eletrônico e em atendimentos presenciais.

Art. 17º. Devem ser observadas as regras previstas na Resolução Normativa nº 8/2021, desta agência, que regulamenta as condições gerais para prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário nos municípios regulados pela AMAE, em especial na Seção XII, Capítulo I, Título III.

Parágrafo único. Considerando a especificidade desta resolução, em caso de divergência entre dispositivos desta norma e a Seção XII, Capítulo I, Título III da Resolução Normativa nº 08/2021, serão aplicadas as disposições aqui previstas para todos os casos que haverá ressarcimento pelo prestador dos serviços ao empreendedor imobiliário.

Art. 18º. Esta resolução entrará em vigor em XX/XX/XXX (*no primeiro dia do mês seguinte à sua publicação, respeitado no mínimo sete dias*).

Agência de Regulação dos Serviços Públicos de Saneamento Básico - AMAE, aos XX dias do mês de XXXX de 20XX.



Agência de Regulação dos Serviços Públicos de Saneamento Básico- AMAE
Rua Comendador Leão, 145B, Setor Central, Rio Verde – GO, CEP 75.901-450
Contatos: (64) 3620-2065/ 99264-3896 / amae@rioverde.go.gov.br

Bruno Botelho Saleh
Presidente da Agência de Regulação dos
Serviços Públicos de Saneamento Básico - AMAE
Decreto nº 1574/2019