



## Proposta Modificativa

(Proposta de Alteração da RESOLUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA Nº XX/2023 – AGR/AR)

O Fórum Goiano de Habitação, agradece o convite e a possibilidade de participação neste estimável e qualificado debate, promovido pela AGR e AR. A título contributivo, comparecemos por meio desta proposta modificativa, propondo alterações no texto da Resolução Normativa em debate, com a finalidade de equacionalização das previsões normativas à atual Lei que trata do Marco Regulatório do Saneamento Básico (Lei Federal nº 14.026/2020), bem como, tornar mais eficiente os mecanismos de investimento do particular, contribuindo por uma elevação da segurança jurídica para que se realize as antecipações de investimento e seus respectivos reembolso/ressarcimento.

### I - DA CONCEITUALIZAÇÃO PRÉVIA

“A água é essencial à vida humana”. Essa consideração autoexplicativa é repetida em publicações oficiais em praticamente todos os nossos continentes. Nos últimos trinta anos emergiram debates sobre a importância de ser reconhecer o acesso à água tratada como direito humano e ponto imprescindível ao desenvolvimento sustentável. Em 2010 o pragmatismo foi consolidado na resolução A/RES/64/292 da Assembleia Geral da ONU que reconheceu que o *“Direito à água segura e potável e o saneamento básico são direitos essenciais ao pleno gozo do direito à vida e todos os demais direitos humanos.”*

No prisma da proposta de regulamentação do art. 18-A da citada lei do Marco Regulatório, é impérios trazeremos ao debate um dos princípios de sustentação daquele diploma legal – Princípio da Universalização. Este princípio é muito bem conceitualizado pelo lecionador e entusiasta da matéria Dr. João Negrini Neto em sua obra “O novo Marco Regulatório do Saneamento Básico” traz a seguinte rotulação *“O acesso universal aos serviços referidos deve compreender o conjunto de atividades e componentes de cada um dos serviços de saneamento que propicie à população o*

acesso a eles em conformidade com suas necessidades e maximize a eficácia das ações e dos resultados`

Sob esta conceptualização, vamos análise sistêmica e literal do citado dispositivo legal.

*“ [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.*

*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.”*

É imprescindível rememorar que no Brasil, a elaboração e a redação das leis e normas jurídicas em geral devem seguir certas regras, contidas na Lei Complementar 95, de 26 de fevereiro de 1998. Por esse dispositivo legal extraímos que um parágrafo de um artigo deve servir para tratar de aspectos específicos do artigo que está subordinado (caput), não podendo este ter interpretação extensiva ou modificativa aos limites postos no caput de um artigo de lei.

O caput do art. 18-A estabelece claramente que o prestador deve **disponibilizar pontos de conexão necessário à implementação** dos serviços nas edificações e nas unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo urbano. **Ou seja, o prestador é obrigado a fornecer ponto de conexão que atenda a necessidade e viabilize o empreendimento (parcelamento do solo ou incorporação imobiliária) à ser desenvolvido pelo empreendedor.** É esse o atendimento **obrigatório do operador local**, tratado no Parágrafo Único, que por sua vez sua antecipação, por meio de investimentos em redes de água e esgoto para essa finalidade

(disponibilizar pontos de conexão necessário à implementação...) é identificando como investimentos representam antecipação, carecedor de ressarcimento futuro por parte da concessionária.

Já o **interesse restrito do empreendedor** é aquilo que transcende o atendimento **obrigatório do operador**.

Os órgãos regulatórios, possuem um desafio enorme na regulamentação desse citado dispositivo, pois, o ato regulatório além de não poder limitar ou tolher direito consagrado na legislação federal específica, sustentado pelo citado princípio da universalização, deve criar parâmetros e critérios para o atendimento obrigatório do prestador na disponibilização de ponto de conexão viável e necessário a implantação de empreendimento imobiliário. É imperioso que pela regulação, não venhamos a retroagir, ou até mesmo ferir dispositivos constitucionais, infraconstitucionais e condições principiológicas postas.

A ocupação do solo urbano seja ela em qualquer das suas diversas formas é regulada e definida por leis orgânicas municipais. Uma delas, senão a mais importante é aquelas que estabelecem nas cidades os conhecidos Planos Diretores. Complementarmente temos muitas das vezes a legislação que trata da ocupação dos vazios urbanos situados na Macrozona Construída, aquelas que instituem normas de controle das atividades econômicas na Macrozona Construída do Município, outras que dispõem sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, dentre outras.

Sob esse arcabouço legislativo é que o Município indica o que se pode e o que se não pode desenvolver em cada área (*lato sensu*) contida em seu perímetro. Sendo que o atendimento integral pelos serviços de saneamento, na área do município ora licitada, deve acontecer em até 31 de dezembro de 2033, nos termos do § 2º do art. 11-B da Lei n.º 11.445, de 5 de janeiro de 2007, **ou dentro dos limites estabelecido do plano de investimento do prestador, o que ocorrer primeiro.**

Com isso há se se concluir que todo e qualquer investimento com a finalidade de antecipar a positivada universalização tratada no citado art. 11-B, com o intuito *“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. Art 18 - A”*, empreendimentos esses com o eu desenvolvimento imediato devidamente autorizado, é passível ressarcimento futuro por parte da concessionária.

Com isso, resulta-se na necessidade de regulamentação por parte dos órgãos competentes do(s) critério(s) para estabelecer onde deve estar o ponto de conexão para que se atenda o comando legal contido no art. 18 – A. Nessa regulamentação há de considerar diversas nuances para que a normatização venha a contribuir para que se atinja o preceituado legal. A exemplo, tipologia do empreendimento e dimensão, produto à ser desenvolvido, destinatário e condições mercadológicas, e por fim, a capacidade de absorção do custo de interligação e **interesse público**. Pois, como já reiteradamente dito, o ponto de conexão não pode ser um limitador do desenvolvimento de nenhum empreendimento pretendido e autorizado pelos órgãos licenciadores competentes. A exemplo os empreendimentos destinados a habitação de interesse social e **de interesse público**. Os custos de interligação no ponto de conexão, a depender da distância e condições para essa ligação pode inviabilizar aquele empreendimento. Situação essa refutada pela legislação competente.

A fim de anular as variáveis da celeuma acima aprestada esta Pronunciante, vem apresentar sugestões de textos modificativos ao texto primitivo contido na minuta disponibilizada, partindo do pressuposto inicial que as obras que ligam a rede interna do empreendimento até o ponto de conexão também são de atendimento obrigatório passíveis ressarcimento:

Dispositivos	Texto base	Texto modificativo
Art. 2º II	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, no Contrato de Programa ou de Concessão;	II - antecipação de atendimento obrigatório: investimento a ser realizado pelo empreendedor imobiliário para antecipar temporalmente, a obrigação de atendimento do prestador dos serviços <b>aos empreendimentos e atividades econômicas autorizados no plano diretor municipal</b> , bem como, as obrigações indicadas no plano municipal de saneamento básico, no Plano de Gestão do Prestador, no Contrato de Programa ou de Concessão;

Art. 2º IX	IX - investimento passível de ressarcimento: execução de obras de infraestruturas de redes 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/Concessão, desde que represente antecipação das metas estabelecidas no Plano de Gestão do Prestador ou nos Planos de Investimentos de cada Contrato;	IX - investimento passível de ressarcimento: execução de obras de infraestruturas de redes 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/Concessão, desde que represente antecipação das metas estabelecidas no Plano de Gestão do Prestador ou nos Planos de Investimentos de cada Contrato, <b>bem como. no atendimento das necessidades dos empreendimentos e atividades econômicas permitidos no plano diretor municipal.</b>
Art. 2º X	X - obras de interesse não restrito: aquelas cuja projeção e dimensionamento possibilitem atender outras economias para além daquelas localizadas em determinado empreendimento imobiliário;	<b>X - obras de interesse não restrito: obras de rede de água e esgoto que disponibilizem o(s) ponto(s) de conexão(ões) necessário(s) à interligação e implantação de um empreendimento imobiliário ou atividade econômica específica, tudo em conformidade com o art. 18-A da LEI Nº 14.026, DE 15 DE JULHO DE 2020 ;</b>
Art. 2º XIV	XIV - 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.	XIV - 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, <b>onde não envolverá a participação do prestador no aporte de valores, materiais, equipamentos e/ou serviços no objeto.</b>

Art. 4º	Art. 4º. Para fins da aplicabilidade desta Resolução, nos termos dos regulamentos emitidos pelos reguladores, o prestador de serviços tomará a seu total e exclusivo encargo a execução das ligações de água e esgoto sanitário, desde o ponto de tomada na rede pública disponível, no logradouro em que se localiza a propriedade a ser atendida, até a linha limite (testada) do terreno, em conformidade com os padrões e cronogramas definidos no Plano de Gestão do Prestador ou Plano de Investimentos conforme Contrato celebrado.	<p>Texto corrobora com o que se pretende com as alterações acima.</p> <p>Art. 4º. Para fins da aplicabilidade desta Resolução, nos termos dos regulamentos emitidos pelos reguladores, o prestador de serviços tomará a seu total e exclusivo encargo a execução das ligações de água e esgoto sanitário, desde o ponto de tomada na rede pública disponível, no logradouro em que se localiza a propriedade a ser atendida, até a linha limite (testada) do terreno, em conformidade com os padrões e cronogramas definidos no Plano de Gestão do Prestador ou Plano de Investimentos conforme Contrato celebrado, <b>bem como, as possibilidades de desenvolvimento urbano previsto no respectivo Plano Diretor</b></p>
Art. 6º II	II - as obras de implantação de infraestruturas redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário projetadas para atenderem exclusivamente a determinado empreendimento imobiliário, sendo estas obras, caracterizadas como de interesse restrito;	II - as obras de implantação de infraestruturas redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário projetadas para atenderem exclusivamente a determinado empreendimento imobiliário, sendo estas obras, caracterizadas como de interesse restrito, <b>apenas na proporção da utilização pelo empreendedor na rede a ser executada. Na eventualidade de haver excedente, esse será objeto de restituição na proporção do excedente (ociosidade da rede) por parte da concessionária.</b>
Art. 8º § 5º	§ 5º. Após aprovação do investimento apresentado/ajustado o prestador de serviços deverá emitir o orçamento definitivo a ser utilizado como referência para o ressarcimento.	§ 5º. Após aprovação do investimento apresentado/ajustado o prestador de serviços deverá emitir o orçamento definitivo a ser utilizado como referência para o ressarcimento, <b>corrigido pelo INCC até o efetivo reembolso ao empreendedor.</b>


<p>Art. 9º</p>	<p>Art. 9º. O ressarcimento do valor investido pelo empreendedor, resultante da celebração de Termo de Compromisso, de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º desta Resolução, incidirá somente na parcela da obra que atender às necessidades do município onde o empreendimento estiver localizado, excluindo o investimento em obras que atendam exclusivamente o empreendimento específico.</p>	<p>Art. 9º. O ressarcimento do valor investido pelo empreendedor, resultante da celebração de Termo de Compromisso, de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º desta Resolução, <b>incidirá na integralidade do que for investido, exceto as obras caracterizadas como de interesse restrito, apurando-se nesse último caso a proporção da utilização por parte do empreendedor da obra necessária.</b></p>
<p>Art. 10.</p>	<p>Art. 10. A mensuração do percentual a ser indenizado deverá constar no Termo de Compromisso, considerando os seguintes critérios, sem prejuízo de outros: I - proporção de vazão; II - volume de reservação; III - distância de adução; IV - distância de emissário; V - implementação/melhoria de Estação de Tratamento de Água e/ou Estação de Tratamento de Esgoto; VI - implementação de elevatórias/boosters; VII - o grau de compartilhamento de demais estruturas.</p>	<p>EXCLUIR na integra visto o conceito que se indeniza tudo exceto as obras restritas</p>
<p>Art. 20</p>	<p>Art. 20. O prestador de serviços poderá realizar credenciamento de empresas para a realização das obras de que trata esta Resolução.</p>	<p>EXCLUIR na integra visto pode se estabelecer um cartel ou monopólio.</p>




**Atenciosamente,**

Na expectativa de especial atenção de V.Exa., antecipamos agradecimentos e deixamos aqui registrados os nossos protestos da mais elevada estima e apreço e nos colocando à disposição através de nossa secretária executiva Cláudia Flores, pelos telefones 62 3239-0824 / 9 9347-4585 ou e-mail [presidencia@secovigo.com.br](mailto:presidencia@secovigo.com.br).

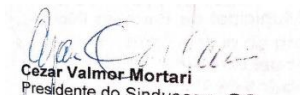
**Atenciosamente,**




**Fernando Coe Razuk**  
Presidente da Ademi-GO



**Antônio Carlos da Costa**  
Presidente do Secovi-GO



**Cezar Valmor Mortari**  
Presidente do Sinduscon- GO



**João Victor de Araújo**  
Presidente ADUGO