

À

AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS DELEGADOS DE SANTA CRUZ DO SUL-RS

PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 2022/58

OBJETO: SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO À PROPOSTA DE RESOLUÇÃO QUE ESTABELECE CRITÉRIOS REGULATÓRIOS DE AVALIAÇÃO DE ANTECIPAÇÃO DE INVESTIMENTOS EM REDES DE ÁGUA E DE ESGOTO CLOACAL POR EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS NO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO SUL-RS

MATHEUS LIMBERGER, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB/RS sob nº 63.453 e no CPF sob o nº 939.348.820-72, portador da Carteira de Identidade nº 8077533761, com escritório profissional na Rua Marechal Deodoro, n. 40, Bairro Centro, na cidade de Santa Cruz do Sul-RS, CEP 96.810-022, vem, respeitosamente, apresentar manifestação nos termos que seguem:

CONSIDERANDO QUE a Lei Federal n. 14.026 de 2020 atualizou o Marco Legal do Saneamento, promovendo alterações na Lei 11.445 de 2007;

CONSIDERANDO QUE, por meio do Novo Marco Legal do Saneamento, foi introduzido o art. 18-A na Lei Federal n. 11.445 de 2007, estabelecendo que o prestador de serviços públicos de saneamento deve disponibilizar 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.

CONSIDERANDO QUE a Companhia Riograndense de Saneamento (CORSAN) exerce a função de prestadora dos serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário no Município de Santa Cruz do Sul-RS, conforme contrato público firmado em 02 de julho de 2014;

CONSIDERANDO QUE a Lei da Liberdade Econômica (Lei Federal 13.874 de 2019) garante o direito básico aos empreendedores de não ser exigida medida ou prestação compensatória ou mitigatória abusiva, em sede de estudos de impacto ou outras liberações de atividade econômica no direito urbanístico, entendida como aquela que:

- a) requeira medida que já era planejada para execução antes da solicitação pelo particular, sem que a atividade econômica altere a demanda para execução da referida medida;
- b) utilize-se do particular para realizar execuções que compensem impactos que existiriam independentemente do empreendimento ou da atividade econômica solicitada;
- c) requeira a execução ou prestação de qualquer tipo para áreas ou situação além daquelas diretamente impactadas pela atividade econômica; ou

CONSIDERANDO QUE a obrigação legal dos empreendedores em obras de parcelamento de solo e de incorporação imobiliária é executar as redes de abastecimento de água e de tratamento de esgoto apenas dentro da gleba na qual o empreendimento está sendo executado, uma vez que o dever legal de disponibilizar 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 compete ao prestador do serviço (CORSAN);

CONSIDERANDO QUE, de acordo com o parágrafo único do art. 18-A introduzido pelo Novo Marco Legal do Saneamento, cabe à Agência Reguladora definir regras para ressarcimento dos investimentos efetuados pelos empreendedores imobiliários na execução de obras expansão de redes de água e de esgoto, entendidas como aquelas que representem antecipação de atendimento obrigatório do operador local;

CONSIDERANDO QUE a proposta de Resolução está em desacordo com o conceito estabelecido no art. 18-A da Lei, que determina a obrigação legal do prestador do serviço em 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 parcelas de solo;

CONSIDERANDO QUE na audiência pública realizada no dia 20 de outubro de 2022 foi deferido ao requerente o prazo de 10 dias para apresentar sugestões de alteração à proposta de Resolução:

O requerente, no exercício do direito e função que lhe foi conferida na audiência pública realizada no dia 20 de outubro de 2022, apresenta as seguintes sugestões de alteração à Proposta de Resolução:

1) Art. 2º - Item 3 (INVESTIMENTO PASSÍVEL DE RESSARCIMENTO)

1.1. No item 3 do art. 2º da Proposta de Resolução, o conceito de “INVESTIMENTO PASSÍVEL DE RESSARCIMENTO” está, em nosso entendimento, em desacordo com o disposto no art. 18-A da Lei Federal n. 11.445 de 2007 (introduzido pelo Novo Marco Legal do Saneamento), visto que condiciona o ressarcimento do investimento efetuado pelo empreendedor à antecipação de metas de atendimento contratadas (previstas no Plano de Investimentos entre CORSAN e o Município).

1.2. Ocorre que o art. 18-A da Lei Federal n. 11.445 de 2007 prevê a obrigação legal do prestador em disponibilizar a infraestrutura até os respectivos **pontos de conexão** necessárias à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária e de parcelas de solo. Assim sendo, não é legítimo condicionar o ressarcimento à antecipação de metas de atendimento contratadas previamente entre CORSAN e Município, pois contraria objetivamente o espírito da norma, fugindo ao poder regulamentar da AGERST;

1.3. Dessa forma, sugere-se que no item 3 do art. 2º da proposta de resolução seja excluído o trecho a partir de *“e que represente antecipação de metas de atendimento contratadas, abrange as obras e serviços já previstos no Plano de Investimento da CORSAN e PMSB”*

2) Art. 4º :

2.1. De acordo com a redação do art. 4º da proposta de resolução, não serão ressarcidos os investimentos efetuados pelo empreendedor na execução de redes de água e esgoto de interesse restrito ao empreendimento, ou seja, aquelas projetadas exclusivamente para viabilizar o empreendimento.

2.2. Contudo, a redação proposta no art. 4º contraria o disposto no art. 18-A da Lei Federal n. 11.445 de 2007, uma vez que está restringindo o conteúdo da norma federal, pois a obrigação do empreendedor imobiliário é executar as redes

dentro da gleba, isto é, a disponibilização de redes até o **ponto de conexão** cabe exclusivamente ao prestador local, não sendo obrigação do empreendedor imobiliário;

2.3. Assim, como a disponibilização de redes até os respectivos pontos de conexão é obrigação do prestador local e não do empreendedor imobiliário, ainda que não previstas no plano de metas entre CORSAN e Município, a redação do art. 4º da proposta de resolução deve ser ajustado, para se harmonizar com a norma matriz de regência (art. 18-A da Lei Federal 11.445 de 2007);

2.4. Dessa forma sugere-se a seguinte redação:

“Art. 4º. A execução de redes de água e de esgoto 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 compete ao prestador local (CORSAN), devendo ser ressarcido o investimento efetuado pelo empreendedor imobiliário para garantir a disponibilização de rede de água e de esgoto até os respectivos pontos de conexão do empreendimento, caso não tenha sido disponibilizada até então pelo prestador local.

Parágrafo Primeiro: Os investimentos realizados pelos empreendedores em obras para execução de redes de água e de esgoto a partir dos respectivos pontos de conexão disponibilizados pelo prestador local, isto é, aquelas que sejam realizadas exclusivamente no perímetro da gleba objeto do empreendimento imobiliário não serão objeto de ressarcimento, uma vez que são de interesse restrito do empreendimento imobiliário.

Parágrafo Segundo: As obras de reservação de água e de bombeamento e/ou tratamento de esgoto executadas no perímetro do empreendimento não serão, via de regra, ressarcidas, uma vez que são de interesse exclusivo do empreendimento, exceto se a capacidade dos sistemas executados for superior à necessária para atender às unidades imobiliárias objeto do empreendimento.

Parágrafo Terceiro: No caso previsto no parágrafo segundo, supra, se a capacidade dos sistemas executados for superior à necessária para atender às unidades imobiliárias objeto do empreendimento, o prestador local deverá ressarcir o empreendedor pela capacidade fornecida pelos sistemas executados que seja superior/excedente à demanda das unidades do empreendimento imobiliário.”

3) Art. 5º

- 3.1.** A redação do art. 5º da proposta de resolução contraria o teor do *caput* do art. 18-A da Lei Federal n. 11.445 de 2007, porque acaba por limitar o ressarcimento do empreendedor imobiliário por obras que deveriam ser efetivamente indenizadas.
- 3.2.** No inciso I do art. 5º, consta que não serão indenizadas obras de redes que beneficiem outros usuários não localizados no empreendimento, mas que sejam realizadas para viabilizar o referido empreendimento. Todavia, essa regra viola o disposto na norma de regência (art. 18-A), pois a sua finalidade é garantir ressarcimento em face do empreendedor por obras que não atendam unicamente o empreendimento, mas que sejam de obrigatoriedade do prestador local. Assim, as obras internas ao perímetro do empreendimento que beneficiem terceiros deverão ser, sim, ressarcidas, na proporção daquilo que exceder à demanda das próprias unidades do empreendimento.
- 3.3.** A mesma lógica também para os incisos II e III do art. 5º da proposta de resolução, uma vez que, conforme já ressaltado, a finalidade / espírito da norma (art. 18-A) é garantir ressarcimento diante de todas as obras e instalações efetuadas pelo empreendedor imobiliário que não sejam de sua responsabilidade. Dessa forma, prever que não serão indenizadas, significa contrariar o conteúdo da norma federal, o que extrapola do poder regulamentar da AGERST.
- 3.4.** Assim sendo, sugere-se que seja retirado o trecho do art. 5º a partir de *“ficando certo de que não serão objeto de ressarcimento pelo prestador ao empreendimento imobiliário...”*.

4) Desacordo entre empreendedor e CORSAN

4.1. Sugere-se incluir artigo na proposta de resolução, que preveja o encaminhamento do caso à AGERST, para fins de mediação, em situação de desacordo entre o empreendedor e a concessionária para assinatura do contrato especial referido no anexo II, nos seguintes termos.

“Art. – Em havendo desacordo entre o empreendedor imobiliário e a concessionária (prestador local) para assinatura do contrato especial referido no ANEXO II, qualquer das partes (empreendedor imobiliário ou CORSAN) poderá pleitear à AGERST que esta participe da negociação. A AGERST receberá a solicitação com informações da parte solicitante e, ato contínuo, notificará a outra parte para preste suas informações e, nos 30 dias seguintes, agendará reuniões com os interessados a fim de mediar a solução conciliatória.”

5) Fiscalização para recebimento de obras:

5.1. Sugere-se incluir artigo na proposta de resolução, que estabeleça um prazo máximo para fiscalização das obras pela CORSAN, com vistas ao recebimento das obras executadas pelo empreendedor imobiliário, nos seguintes termos:

“Art. – A CORSAN terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados do pedido apresentado pelo empreendedor imobiliário, para fiscalizar as obras executadas.

Parágrafo único: Decorrido o prazo, supra, sem que tenha ocorrido fiscalização pela CORSAN, o valor objeto do ressarcimento passará ser acrescido do juro de mora mensal de 1% sobre o valor devido, calculado pro-rata die”.

Santa Cruz do Sul-RS, 31 de outubro de 2022.

Matheus Limberger

OAB/RS 66.453