



RESOLUÇÕES ARES-PCJ CONSULTA PÚBLICA

RESSARCIMENTO A EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS

CONTRIBUIÇÕES:
ABCON SINDCON

2022

Em atenção à Consulta pública nº 03/2022, realizada de 15 de março a 02 de maio de 2022, no âmbito da Resolução ARES-PCJ nº 161/2016 - cujo objeto foi a apresentação da minuta da resolução que dispõe sobre o ressarcimento de empreendedores imobiliários no caso de antecipação de investimentos em contratos de Concessão e Parcerias Público-Privadas – esta Agência Reguladora vem expor o resultado da análise das contribuições enviadas pela ABCON/SINDCON¹.

Desde já, agradecemos as contribuições recebidas, no intuito de, cada vez mais, implementar a visão desta Agência Reguladora de que o controle social é instrumento primordial à eficiência da política regulatória de saneamento no país.

Foram enviadas contribuições ao texto da minuta de resolução. Não foram enviadas contribuições em relação ao conteúdo da Análise de Impacto Regulatório – AIR realizada.

Diante disso, segue análise feita pela ARES-PCJ em relação as contribuições recebidas sobre a minuta de resolução.

¹ Associação e Sindicato Nacional das Concessionárias Privadas de Serviços Públicos de Água e Esgoto. Rua Fidêncio Ramos 223, Cj 73 - Vila Olímpia - São Paulo - abconsindcon.com.br.

ITEM DA MINUTA DE RESOLUÇÃO	CONTRIBUIÇÃO – ABCON SINDCON	ANÁLISE – ARES-PCJ	
		Comentário	Definição
<p><u>Art. 1º e parágrafo único.</u></p> <p>CAPÍTULO I DO OBJETO</p> <p>Art. 1º. Esta Resolução estabelece critérios regulatórios de avaliação da antecipação de investimentos em redes de água e esgoto por empreendedores imobiliários, a serem observados pelas entidades privadas prestadoras de serviços públicos de água e de esgotamento sanitário nos municípios vinculados à regulação e fiscalização.</p> <p>Parágrafo único. As condições, critérios e metodologias previstas nesta Resolução não se aplicam aos prestadores dos serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, sob administração direta, indireta (autárquica) ou de economia mista.</p>	<p>Sugestão: Sugere-se excluir, do “caput”, o termo “privadas” e excluir o parágrafo único deste art. 1º, por dois motivos principais: deve-se garantir o princípio da isonomia entre todos os prestadores de serviços e deve ser regulado, pelas agências reguladoras, o ressarcimento ao empreendedor por qualquer prestador, sob pena de haver um “vácuo” regulatório quanto a esse aspecto previsto no art. 18-A, parágrafo único, da Lei nº 11.445/2007.</p> <p>Justificativa: Muito embora o parágrafo único do art. 18-A, da Lei nº 11.445/2007 utilize a palavra “concessionária”, antes se refere a “operador local”, ficando claro que a referência a “concessionária” é genérica e não somente ao prestador sujeito ao regime de concessão dos serviços públicos. A interpretação restrita da Lei seria contrária ao princípio da isonomia.</p> <p>Ademais, ainda nas situações em que se aplica a regulação discricionária a entidades da Administração Pública que prestam diretamente os serviços e a empresas estatais que prestam serviços via contrato de programa, eventual ressarcimento do prestador ao empreendedor deve ser regulado por meio de resolução. As consequências de eventual ressarcimento para o prestador e para as tarifas cobradas dos usuários nessas situações podem sim ser reguladas via regulação discricionária.</p>	<p>A contribuição em pauta não merece colhimento, em razão de dois enfoques cruciais:</p> <p>1. <u>A própria lei, em seu texto, trouxe o termo expícito “privadas”, restringindo a aplicação de seus comandos aos prestadores públicos.</u></p> <p>O art. 18-A, parágrafo único, da Lei federal nº 11.445/2007, é claro em seu texto:</p> <p><i>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)</i></p> <p><i>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) (Grifo no original)</i></p> <p>Assim, o texto de lei é claro que o ressarcimento deve ser realizado apenas pelas concessionárias dos serviços públicos de saneamento.</p> <p>Mais a mais, o termo operador local, diferentemente do que invoca a concessionária contribuinte, não tem o condão de afastar o termo seguinte “concessionária”, mas apenas o complementa, no sentido de que somente os investimentos que configurem antecipação de escopo de atendimento obrigatório do operador local (concessionário), deverá ser ressarcido.</p> <p>2. <u>A própria dinâmica diferenciada de tratamento dos prestadores públicos impede que eles sejam abarcados.</u></p> <p>No caso do operador privado, a tarifa é o resultado de uma previsão de longo prazo de receitas, despesas e investimentos. Quando um empreendedor imobiliário antecipa um desses investimentos previstos, desequilibra financeiramente o contrato, uma vez que o operador privado não necessita mais realizar um investimento já remunerado em tarifa. A intenção do legislador foi permitir o ressarcimento do empreendedor imobiliário, que recebeu via tarifa o montante necessário para o referido investimento.</p> <p>No caso da operação pública, a regulação é discricionária e a definição de tarifas pela ARES-PCJ acontece em horizontes curtos e auditados, de forma que não acontece a remuneração em duplicidade por qualquer investimento.</p>	<p>INDEFERIDA</p>

ITEM DA MINUTA DE RESOLUÇÃO	CONTRIBUIÇÃO – ABCON SINDCON	ANÁLISE – ARES-PCJ	
		Comentário	Definição
<p>Art. 2º , inciso II.</p> <p>CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES</p> <p>Art. 2º Para os fins desta Resolução são adotadas as seguintes definições:</p> <p>I. ATENDIMENTO: critério objetivo de atendimento ou cobertura das infraestruturas de redes de água e/ou esgoto, estabelecido em Contrato de Concessão Plena ou Concessão Administrativa (PPP) enquanto meta de desempenho.</p> <p>II. CONTRATO ESPECIAL: instrumento estabelecido pela Resolução ARES-PCJ nº 50/2014, pelo qual o prestador de serviços e o usuário ajustam as características técnicas e as condições comerciais dos serviços de abastecimento de água e ou esgotamento sanitário.</p>	<p>Sugestão: sugere-se incluir, no fim do inciso II, a expressão “observado o conteúdo mínimo previsto em Anexo II da presente Resolução.”</p> <p>Justificativa: Apesar de a ARES-PCJ, na qualidade de entidade reguladora, eventualmente, se posicionar a respeito dos contratos especiais que serão celebrados, é importante que regras mínimas sejam definidas de antemão, para se diminuir o risco de impasses entre empreendedor e prestador e atrasos na concessão de viabilidade e no início das obras de empreendimentos, bem como demandas futuras quanto a ressarcimentos eventualmente devidos, que levarão a um custo regulatório maior, pois a ARES-PCJ será futuramente acionada na hipótese de haver tais demandas.</p>	<p>1. A contribuição exposta sobre o art. 2º, inciso II, no sentido de atribuir conteúdo mínimo aos contratos especiais, merece guarida.</p> <p>Devemos frisar apenas que referido rol – a ser inserido em anexo da Resolução -, apenas trará parâmetros (mínimos) que deverão obrigatoriamente constar nas cláusulas do contrato especial, a exemplo da estipulação do momento do ressarcimento. Caso referidos parâmetros mínimos estejam estampados no contrato especial, não há necessidade de homologação pela Agência Reguladora.</p> <p>Mais a mais, referido rol não adentrará nas minúscias da metodologia ou forma de ressarcimento por parte do concessionário, cujo conteúdo deverá ser disciplinado com liberdade entre concessionário e empreendedor, apenas seguindo os parâmetros mínimos fixados na resolução.</p> <p>2. Em que pese a estipulação de tais requisitos mínimos, há que ser frisado o fato de que, à princípio, os contratos especiais não necessitam vir à homologação da ARES-PCJ para vigorarem; a Agência Reguladora apenas os considerará, conforme periodicidade de envio de relatórios estipulada em resolução.</p> <p>No entanto, caso o contrato especial estabelecido entre concessionária e empreendedor não atenda o conteúdo mínimo definido na resolução, o instrumento só vigorará após o crivo da Agência Reguladora (homologação), com o intuito de atender o comando legal de controle pelo regulador dos parâmetros do ressarcimento.</p>	<p>DEFERIDA</p>
<p>Art. 2º , inciso III.</p> <p>CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES</p> <p>Art. 2º Para os fins desta Resolução são adotadas as seguintes definições:</p> <p>[...]</p> <p>III. INVESTIMENTO PASSÍVEL DE RESSARCIMENTO: execução de obra de redes de água e/ou esgoto de forma onerosa e de interesse não restrito ao empreendedor imobiliário, em termos de despesa de capital em ativos reversíveis no contrato de Concessão ou Parceria Público-Privada e que represente antecipação de metas de atendimento contratadas.</p>	<p>Sugestão: Sugere-se incluir definição de “redes de interesse não restrito”, nos seguintes termos:</p> <p><i>“REDES DE INTERESSE NÃO RESTRITO: redes projetadas para atender outras economias além daquelas economias localizadas em determinado empreendimento imobiliário.”</i></p>	<p>Concordamos. A definição de “redes de interesse não restrito” é algo primordial, e será incluída em inciso (a definir) do art. 2º.</p>	<p>DEFERIDA</p>

ITEM DA MINUTA DE RESOLUÇÃO	CONTRIBUIÇÃO – ABCON SINDCON	ANÁLISE – ARES-PCJ	
		Comentário	Definição
<p>Art. 2º , inciso IV.</p> <p>CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES</p> <p>Art. 2º Para os fins desta Resolução são adotadas as seguintes definições:</p> <p>[...]</p> <p>IV. PLANO DE NEGÓCIOS: composição de investimentos e intervenções previstas em um Contrato de Concessão ou Parceria Público-privada.</p>	<p>Sugestão: O termo “PLANO DE NEGÓCIOS” não é utilizado ao longo de Resolução e, ainda, esse termo tem uma definição específica e nem sempre é anexa ao contrato de concessão ou de parceria público-privada, razão pela qual se sugere a sua exclusão.</p>	<p>Concordamos. De fato, a contribuição da ABCON/SINDCON acerca da utilização do termo “PLANO DE NEGÓCIOS” deve ser acatada.</p>	<p>DEFERIDA</p>
<p>Art. 2º , inciso V.</p> <p>CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES</p> <p>Art. 2º Para os fins desta Resolução são adotadas as seguintes definições:</p> <p>[...]</p> <p>V. RESSARCIMENTO: ato de devolução, acordado em Contrato Especial entre empreendedor imobiliário e prestador privado, de montante investido em redes de água e esgoto que representem antecipação de metas de atendimento constantes em Contrato de Concessão Plena ou Concessão Administrativa (PPP).</p>	<p>Sugestão:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sugere-se incluir, após os termos “rede de água e esgoto” a expressão que “sejam REDES DE INTERESSE NÃO RESTRITO e...”, se for acatada a sugestão de inclusão dessa definição ou, alternativamente, a expressão “que sejam de interesse não restrito e...”. Isso porque, pela legislação e pela lógica da Resolução, as redes devem ser de interesse não restrito. Sugere-se incluir a Concessão Patrocinada nesse inciso e ao longo da redação da Resolução, que também é uma modalidade de parceria público-privada. 	<p>Sobre o item 1: Concordamos. A inclusão da expressão “que sejam redes de interesse não restrito” após os termos já existentes “rede de água e esgoto” terá o condão de deixar ainda mais claro o sentido do ressarcimento almejado pelo texto da resolução. Referida inclusão guardará consonância à definição do termos que será incluída como inciso do art. 2º da resolução.</p> <p>Sobre o item 2: Concordamos. O termos concessão patrocinada também deve ser incluído no texto da resolução, ao lados das nomenclaturas já existentes: concessão plena e concessão administrativa.</p> <p>Conforme magistério de DI PIETRO:</p> <p><i>A concessão patrocinada é uma concessão de serviço público sujeita a regime jurídico parcialmente diverso da concessão de serviço público comum, ordinária e tradicional [...] é possível definir concessão patrocinada como o contrato administrativo pelo qual a Administração Pública (ou o parceiro público) delega a outrem (o concessionários ou parceiro privado) a execução de um serviço público, precedida ou não de obra pública, para que o execute, em seu próprio nome, mediante tarifa paga pelo usuário, acrescida de contraprestação pecuniária paga pelo parceiro público ao parceiro privado.</i></p> <p>(DI PIETRO, Maria Sylvania Zanella. Parcerias na administração pública: concessão, permissão, franquia, terceirização, parceria público-privada. – 12. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 191.)</p>	<p>DEFERIDAS TODAS AS CONTRIBUIÇÕES</p>

ITEM DA MINUTA DE RESOLUÇÃO	CONTRIBUIÇÃO – ABCON SINDCON	ANÁLISE – ARES-PCJ	
		Comentário	Definição
<p>Art. 3º, caput.</p> <p>CAPÍTULO III DAS CONDIÇÕES GERAIS Seção I</p> <p>Da Aplicabilidade da Resolução</p> <p>Art. 3º. A presente Resolução tem aplicação obrigatória para todos os prestadores dos serviços públicos delegados mediante Contratos de Concessão Plena ou de Concessão Administrativa (PPP), nos municípios vinculados à regulação e fiscalização da ARES-PCJ, tendo os seguintes objetivos:</p> <p>[...]</p>	<p>Justificativa: De acordo com o art. 6º, a premissa adotada é a de que o processo de ressarcimento não deve alterar o equilíbrio econômico-financeiro. Entretanto, considerando as regras atualmente vigentes, a aplicação dos termos da Resolução aos contratos de concessão e contratos de parceria público-privada podem resultar em desequilíbrio econômico-financeiro dos mesmos, e nestes casos, a aplicação da norma deve estar condicionada à prévia celebração de termos aditivos aos contratos, uma vez que estamos diante de nova obrigação a ser assumida pelo prestador, com reflexos diretos na concessão ou parceria público-privada, notadamente, no equilíbrio econômico-financeiro. Note que, pelo art. 58 da Lei nº 8.666/1993, as cláusulas de natureza econômico-financeira e monetária somente podem ser alteradas mediante prévia concordância com o contratado:</p> <p>“Art. 58. [...] [...]</p> <p>§ 1º As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.”</p> <p>No caso em tela, não se está negando que a origem da nova obrigação (de natureza financeira) consta da Lei nº 14.026/2020, no entanto, a sua efetiva aplicação (ou seja, aplicação prática quanto a cada contrato) deve ser precedida da análise dos impactos econômico-financeiros aos contratos e da concomitante manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, direito garantido constitucionalmente (art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal).</p> <p>Destaca-se que, com relação aos contratos de concessão e de parcerias público-privada, aplica-se regulação contratual, ou seja, eventuais impactos econômico-financeiros dessa obrigação não são analisados pela agência reguladora a cada ano, quando da revisão tarifária de modo discricionário. Então, essa revisão deverá se dar na esfera contratual, quando do estabelecimento efetivo da nova obrigação.</p> <p>Sugestão: Por tudo isso, é imprescindível que, antes da expressão “tendo os seguintes objetivos:” seja incluído o trecho “por meio do respectivo termo de aditamento contratual”, sob risco de a agência incorrer em ilegalidade e inconstitucionalidade.</p>	<p>O procedimento existe justamente para que não aconteça desequilíbrio a favor do concessionário privado.</p> <p><i>Prima facie</i>, a inserção deste item conflita com o argumento usado também pela ABCON de que esta resolução se destinaria também aos públicos.</p> <p>Não obstante, o ressarcimento não implicará evento de desequilíbrio. Há de ser frisado o fato de que o ato de ressarcir (comando direto da lei ao operador privado) é supedâneo para algo que, na linha do tempo de execução do contrato, já iria ocorrer.</p> <p>A etapa contratual, ainda que não houvesse sido cumprida paralelamente pelo empreendedor, iria ocorrer normalmente durante a execução do contrato, sob pena de descumprimento do que nele foi estipulado.</p> <p>Assim, o empreendedor, a depender do caso, apenas antecipará essa obrigação contratual do operador privado. O operador privado, conseqüentemente, apenas irá ressarcí-lo, em algum momento, pelo que, em determinado ponto do contrato, o empreendedor gastou (e que o operador privado deixou de gastar).</p> <p>Dessa forma, não há hipótese cabível de oneração ao operador privado por esse ressarcimento, sobretudo diante do fato de que ele próprio poderá dizer – via contrato especial – o momento em que ressarcirá o empreendedor, desde que durante o prazo de execução do contrato.</p> <p>Não há portanto, hipótese de desequilíbrio, tampouco representa cláusula econômico-financeira (passível de alteração somente com concordância das partes contratantes). Há apenas o ressarcimento pelo que foi desembolsado pelo empreendedor.</p>	<p>INDEFERIDA</p>

ITEM DA MINUTA DE RESOLUÇÃO	CONTRIBUIÇÃO – ABCON SINDCON	ANÁLISE – ARES-PCJ	
		Comentário	Definição
<p>Art. 3º, incisos I e II.</p> <p>CAPÍTULO III - DAS CONDIÇÕES GERAIS. Seção I</p> <p>Da Aplicabilidade da Resolução</p> <p>Art. 3º. [...]</p> <p>I – Identificar objetivamente quando o investimento representa antecipação de investimento assumido pelo prestador de serviços, fazendo jus ao ressarcimento, ou não;</p> <p>II – Estabelecer os mecanismos de comunicação de direitos aos interessados e de formalização do processo de ressarcimento.</p>	<p>Sugestão:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sugere-se esclarecer quem seriam os interessados previstos nesse inciso, supondo-se que sejam eles os empreendedores imobiliários. Ademais, sugere-se que, nos mecanismos de comunicação de direitos, a ARES-PCJ seja envolvida, uma vez que foi atribuída a ela, pela Lei nº 11.445/2007, a competência para definir regras relativas ao termo de ressarcimento, sendo importante que ela participe, portanto, do processo de comunicação dessas regras aos empreendedores. 	<p>Sobre o item 1: o esclarecimento sobre quem seriam os interessados previstos no inciso II é algo já definido pela resolução, em diversos momentos.</p> <p>Se trata do empreendedor imobiliário. Referida definição já está clara no texto da resolução, razão pela qual não há necessidade de inclusão de referida informação no inciso II do art. 3º, sob pena de trazer confusão ao próprio conteúdo do inciso.</p> <p>Sobre o item 2: De igual forma, a ARES-PCJ já estipula, no texto da resolução, os mecanismos de comunicação de direitos aos interessados, bem como de formalização do processo de ressarcimento.</p> <p>A ARES-PCJ, pelos termos da lei, foi incumbida de normatizar o tema dos ressarcimentos aos empreendedores imobiliários, conforme parágrafo único do art. 18-A, da Lei federal nº 11.445/2007.</p> <p>Não está à sua incumbência a comunicação das regras de ressarcimento aos empreendedores.</p> <p>Ademais, pela própria dinâmica do escopo de trabalho, é natural que a própria concessionária, que é a única em contato com o empreendedor (durante os trâmites de início e construção dos empreendimentos imobiliários) faça essa comunicação.</p> <p>Por tal razão, referida tarefa não pode ser transferida à Agência Reguladora.</p>	<p>INDEFERIDA</p>
<p>Art. 4º, caput.</p> <p>Seção II Dos Critérios Regulatórios de Avaliação</p> <p>Art. 4º. A execução de redes de água e esgoto de interesse restrito ao empreendimento imobiliário, como redes internas de distribuição ou coleta ou externas de caráter exclusivo, não são classificados como passíveis de ressarcimento.</p>	<p>Sugestão:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sugere-se deixar mais claro na redação da norma o que são as redes externas de caráter exclusivo e que apenas as redes que são objeto de ressarcimento. Ademais, é imprescindível que fique delineado na Resolução em qual momento e quem define a hipótese de ressarcimento, sendo importante que tal definição se dê pelo prestador, que conhece o sistema público, e quando da análise da viabilidade do empreendimento. <p>Diante dos dois pontos levantados acima, sugere-se a seguinte redação para este dispositivo:</p> <p><i>Art. 4º. A execução de redes de água e esgoto de interesse restrito ao empreendimento imobiliário, como redes de distribuição ou coleta internas ou redes externas de caráter exclusivo, ou seja, projetadas exclusivamente para viabilizar o empreendimento, não são classificados como passíveis de ressarcimento, não sendo passíveis de ressarcimento, ainda, por força do disposto no art. 18-A, parágrafo único, da Lei nº 11.445/2007, outros ativos e estruturas relativos aos serviços de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário implantados pelo empreendedor imobiliário.</i></p> <p><i>Parágrafo único. Quando da viabilidade técnica do empreendimento imobiliário, o prestador de serviços classificará a rede como passível de ressarcimento ao empreendedor imobiliário.</i></p>	<p>Sobre o item 1: Concordamos. Iremos deixar mais claro na redação da norma o que são as redes externas de caráter exclusivo e que apenas as redes que são objeto de ressarcimento.</p> <p>A redação sugerida do caput do art. 4º está de acordo, razão pela qual acatamos referida sugestão de texto, a qual será incorporada no texto final da resolução.</p> <p>Sobre o item 2: Não pode ficar a cargo do operador privado a definição da hipótese de ressarcimento. Os critérios, conforme comando legal, devem ser provenientes de regulamentação pela Agência Reguladora.</p> <p>A resolução vem justamente para cumprir esse papel. Trazer os critérios pertinentes e delimitar a hipótese de ressarcimento.</p> <p>Mais a mais, sobre a forma e o momento do ressarcimento, a resolução já é clara no sentido de que tais fatores deverão ser disciplinados pelo operador privado, em conjunto com o empreendedor, por meio de contrato especial. Inclusive, a data de ressarcimento – respeitado o tempo de execução do contrato – é item que constará como obrigatório, na estipulação do conteúdo mínimo dos contratos especiais para ressarcimento.</p> <p>Portanto, a sugestão de inclusão de parágrafo único, nos moldes da contribuição feita pela ABCON/SINDCON não merece acolhimento.</p>	<p>SUGESTÃO 1 DEFERIDA</p> <p>SUGESTÃO 2 INDEFERIDA</p>

ITEM DA MINUTA DE RESOLUÇÃO	CONTRIBUIÇÃO – ABCON SINDCON	ANÁLISE – ARES-PCJ	
		Comentário	Definição
<p>Art. 5º, caput.</p> <p>Art. 5º. O processo de execução de redes de água e esgoto de interesse compartilhado entre o empreendedor imobiliário e a municipalidade deverá ter seu impacto avaliado em termos do indicador de atendimento contratado, nos termos do disposto no Anexo I da presente Resolução.</p> <p>§ 1º. Quando a diferença algébrica entre o indicador de atendimento projetado com e sem a execução do investimento for nula ou negativa, o empreendedor imobiliário não faz jus ao ressarcimento.</p> <p>§ 2º. Quando a diferença algébrica entre o indicador de atendimento projetado com e sem a execução do investimento for positiva, o empreendedor imobiliário fará jus ao ressarcimento.</p>	<p>Sugestão: sugere-se que fique claro o que é interesse compartilhado, porque, em muitas situações, para a viabilização de empreendimento imobiliário, o empreendedor acaba realizando determinadas obras que não seriam executadas pelo prestador para fins de atendimento dos seus usuários.</p> <p>Nessa medida, sugere-se a seguinte redação para o caput do art. 5º:</p> <p>“Art. 5º. No caso de execução de redes de água e esgoto de interesse compartilhado entre o empreendedor imobiliário e demais usuários não localizados no empreendimento, o fluxo de ressarcimento dos investimentos ocorrerá conforme Anexo I da presente Resolução, ficando certo que não serão objeto de ressarcimento pelo prestador ao empreendedor imobiliário:</p> <p>I – as redes de distribuição de água e/ou de coleta de esgoto que beneficiem outros usuários não localizados no empreendimento imobiliário, mas que sejam implantados exclusivamente para viabilizar o referido empreendimento imobiliário;</p> <p>II – as redes de distribuição de água e/ou de coleta de esgoto que não estejam previstas no plano de investimentos do prestador dos serviços;</p> <p>III – outros ativos e estruturas de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário implantados pelo empreendedor imobiliário que não sejam redes.”</p>	<p>Sobre o item 1: Concordamos. A definição de interesse compartilhado é profícuo e imprescindível à boa dinâmica das hipóteses de ressarcimento ao empreendedor.</p> <p>Nesse sentido, a redação sugerida ao art. 5º parece cumprir referido papel de esclarecimento, razão pela qual será encartada ao texto da resolução definitiva.</p>	<p>DEFERIDA</p>
<p>Art. 6º.</p> <p>Seção II</p> <p>Da Formalização dos Investimentos e seu Ressarcimento</p> <p>Art. 6º. Todo investimento em redes de água e esgoto classificado como passível de ressarcimento deverá figurar em Contrato Especial a ser firmado entre as partes, nos termos do art. 58 da Resolução ARES-PCJ nº 50/2014, contendo descritivo do investimento, valor orçado pelo empreendedor imobiliário, impacto projetado nas condições de atendimento constantes em Contrato de Concessão Plena ou Concessão Administrativa (PPP) e condições de ressarcimento.</p>	<p>Justificativa:</p> <p>1. Conforme já mencionado na sugestão proposta no art. 2º, inciso II, apesar de a ARES-PCJ, na qualidade de entidade reguladora, eventualmente, se posicionar a respeito dos contratos especiais que serão celebrados, é importante que regras mínimas sejam definidas de antemão, para se diminuir o risco de impasses entre empreendedor e prestador e atrasos na concessão de viabilidade e no início das obras de empreendimentos, bem como demandas futuras quanto a ressarcimentos eventualmente devidos, que levarão a um custo regulatório maior, pois a ARES-PCJ será futuramente acionada na hipótese de haver tais demandas.</p> <p>Vale dizer que outros setores de infraestrutura, como de energia elétrica (REN 1000/21 ANEEL), possuem normas semelhantes com o fim de conferir maior segurança jurídica às partes, inclusive à atividade reguladora.</p> <p>Dessa forma, sugere-se que, para além do disposto no art. 58 da Resolução ARES-PCJ nº 50/2014, outras condições mínimas do Contrato Especial constem em Anexo II desta Resolução. As condições mínimas seriam as seguintes:</p> <p>a) a obra deve ser executada por profissional legalmente habilitado, com registro no conselho de classe competente;</p>	<p>1. Da mesma forma relatada sobre a contribuição exposta sobre o art. 2º, inciso II, a atribuição de conteúdo mínimo aos contratos especiais, merece guarida.</p> <p>Devemos frisar apenas que referido rol – a ser inserido em anexo da Resolução -, apenas trará parâmetros (mínimos) que deverão obrigatoriamente constar nas cláusulas do contrato especial, a exemplo da estipulação do momento do ressarcimento.</p> <p>Referido rol, outrossim, não adentrará nas minúscias da metodologia ou forma de ressarcimento por parte do concessionário, cujo conteúdo devr ser disciplinado com liberdade entre concessionário e empreendedor, apenas seguindo os parâmetros mínimos fixados na resolução.</p> <p>2. Em que pese a estipulação de tais requisitos mínimos, há que ser frisado o fato de que os contratos especiais não necessitam vir à homologação da ARES-PCJ para vigorarem; a Agência Reguladora apenas os considerará, conforme periodicidade de envio de relatórios estipulada em resolução. Caso referidos parâmetros mínimos estejam estampados no contrato especial, não há necessidade de homologação pela Agência Reguladora.</p> <p>Mais a mais, referido rol não adentrará nas minúscias da metodologia ou forma de ressarcimento por parte do concessionário, cujo conteúdo devr ser disciplinado com liberdade entre concessionário e empreendedor, apenas seguindo os parâmetros mínimos fixados na resolução.</p>	<p>DEFERIDA</p>

ITEM DA MINUTA DE RESOLUÇÃO	CONTRIBUIÇÃO – ABCON SINDCON	ANÁLISE – ARES-PCJ	
		Comentário	Definição
	<p>b) os materiais e equipamentos utilizados na execução da obra devem ser novos e atender às especificações fornecidas pelo operador, sendo proibida a utilização de materiais ou equipamentos reformados ou reaproveitados;</p> <p>c) o empreendedor, quando solicitado, deve apresentar ao operador as notas fiscais dos materiais e equipamentos e os termos de garantia dos fabricantes;</p> <p>d) as obras devem ser previamente acordadas com o operador;</p> <p>e) nos casos de reforços ou de modificações em redes existentes, a distribuidora deve fornecer autorização por escrito ao consumidor e demais usuários, informando data, hora e prazo compatíveis com a execução dos serviços;</p> <p>f) a execução da obra pelo empreendedor não pode ser condicionada ao fornecimento de equipamentos ou serviços pelo operador;</p> <p>g) o operador pode realizar ou exigir credenciamento ou homologação de empresas para realização das obras dispostas nesta resolução;</p> <p>h) a descrição das obras, o prazo para a sua realização e o orçamento detalhado;</p> <p>i) fornecimento, pelo empreendedor, de no mínimo, 3 (três) orçamentos detalhados para análise e aprovação do operador; e</p> <p>j) os investimentos em redes que representem antecipação de investimentos do prestador devem ser realizados pelo prestador ao empreendedor no mesmo momento em que esses investimentos seriam realizados, de acordo com o plano de investimentos do prestador.</p> <p>2. É essencial que uma das condições mínimas do Contrato Especial seja a de que o ressarcimento de investimentos em redes que representem antecipação de investimentos do prestador seja realizado pelo prestador ao empreendedor no mesmo momento em que esses investimentos seriam realizados, de acordo com Plano de Investimentos do prestador.</p> <p>3. Ainda, sugere-se que o poder concedente figure como parte do Contrato Especial a ser celebrado, uma vez que (i) os termos do Contrato Especial trazem reflexos diretos aos contratos de concessão e de parcerias público-privadas e à prestação dos serviços, que são de titularidade e de interesse do poder concedente, e (ii) as redes a serem implantadas pelo empreendedor serão equipamentos públicos, nos termos da legislação vigente.</p> <p>4. A obrigação de ressarcimento pela Concessionária deverá ser limitada ao respectivo valor do investimento antecipado previsto no plano de investimentos, de forma a não gerar desequilíbrio no Contrato de Concessão. Apenas serão admitidas situações em que o valor do investimento a ser ressarcido seja diferente daquele previsto no plano de investimentos, caso a diferença seja devidamente justificada, acordada entre concessionária e empreendedor e aprovada pela ARES-PCJ. Nesses casos deverá ser preservado o equilíbrio econômico-financeiro da Concessão.</p>	<p>Em que pese a estipulação de tais requisitos mínimos, há que ser frisado o fato de que, à princípio, os contratos especiais não necessitam vir à homologação da ARES-PCJ para vigorarem; a Agência Reguladora apenas os considerará, conforme periodicidade de envio de relatórios estipulada em resolução.</p> <p>No entanto, caso o contrato especial estabelecido entre concessionária e empreendedor não atenda o conteúdo mínimo definido na resolução, o instrumento só vigorará após o crivo da Agência Reguladora (homologação), com o intuito de atender o comando legal de controle pelo regulador dos parâmetros do ressarcimento.</p> <p>3. Sobre a sugestão de inclusão do Poder Concedente como parte no contrato especial, tal ponto não merece guarida, uma vez que não se trata de aditivo ao contrato firmado entre concessionário e concedente, mas sim de hipótese de contratualização específica para entabulação dos termos em que se dará o ressarcimento ao empreendedor (relação jurídico-contratual, portanto, restrita à concessionária e ao empreendedor).</p>	

ITEM DA MINUTA DE RESOLUÇÃO	CONTRIBUIÇÃO – ABCON SINDCON	ANÁLISE – ARES-PCJ	
		Comentário	Definição
	<p>Sugestão:</p> <p>Diante das quatro sugestões, sugere-se que a redação do art. 6º passe a ser a seguinte:</p> <p>Art. 6º. Todo investimento em redes de água e esgoto classificado como passível de ressarcimento deverá figurar em Contrato Especial a ser firmado entre empreendedor imobiliário e prestador, com a interveniência-anuência do titular dos serviços, nos termos do art. 58 da Resolução ARES-PCJ nº 50/2014, contendo descritivo do investimento, valor orçado pelo empreendedor imobiliário e aceito pelo prestador, impacto projetado nas condições de atendimento constantes em Contrato de Concessão Plena ou Concessão Administrativa (PPP), prazos e condições de ressarcimento.</p> <p>§1º. O Contrato Especial deverá respeitar as condições mínimas previstas no Anexo II desta Resolução.</p> <p>§2º Como uma das condições mínimas do Contrato Especial, deverá ser incluída a previsão de que o ressarcimento de investimentos em redes que representem antecipação de investimentos do prestador seja realizado pelo prestador ao empreendedor no mesmo momento em que esses investimentos seriam realizados, de acordo com o plano de investimentos da concessão, em valores que não superem o que o prestador, de forma eficiente, desembolsaria para executar o projeto e limitado ao montante previsto no plano de negócios do prestador para respectivos investimentos.</p>		
<p>Art. 7º.</p> <p>Art. 7º. Cabe ao prestador privado dar ciência do conteúdo da presente Resolução, a partir da sua data de vigência, aos empreendedores imobiliários na ocasião da emissão de diretrizes para novos empreendimentos em sua área de concessão.</p>	<p>Sugestão: a inclusão dessa obrigação ao prestador implica a necessidade de implantação de novo sistema de controle, com novos custos; ademais, a Resolução é pública, sendo de acesso por todos os interessados. Então, os empreendedores imobiliários terão conhecimento do conteúdo da norma. Ainda, o próprio Contrato Especial decorrerá desta Resolução e ela será citada nesse documento que será assinado entre as partes.</p> <p>Portanto, sugere-se a exclusão do art. 7º ou que ele seja alterado para que a ARES-PCJ dê ciência do conteúdo da resolução aos empreendedores imobiliários.</p>	<p>Não é incumbência da ARES-PCJ essa atividade (dar ciência ao empreendedor, sobre a resolução. A resolução já estará no sítio eletrônico da Agência Reguladora, de forma que a publicidade legal já estará cumprida.</p> <p>A ARES-PCJ, pelos termos da lei, foi incumbida, apenas, de normatizar o tema dos ressarcimentos aos empreendedores imobiliários, conforme parágrafo único do art. 18-A, da Lei federal nº 11.445/2007.</p> <p>Ademais, pela própria dinâmica do escopo de trabalho, é natural que a própria concessionária, que é a única em contato com o empreendedor (durante os trâmites de início e construção dos empreendimentos imobiliários) faça essa comunicação.</p> <p>Não obstante, referida ação da concessionária não implicaria novos custos ao prestador, uma vez que existem formas não onerosas de realizar essa comunicação.</p> <p>Aliás, conforme sugestão da própria ABCON/SINDCON, é possível incrementar tal comunicação na certidão de diretrizes e viabilidade, para os novos empreendimentos.</p> <p>Desta feita, referida sugestão não merece acolhimento.</p>	INDEFERIDA

ITEM DA MINUTA DE RESOLUÇÃO	CONTRIBUIÇÃO – ABCON SINDCON	ANÁLISE – ARES-PCJ	
		Comentário	Definição
<p>Art. 9º.</p> <p>CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</p> <p>Art. 9º. A presente Resolução aplica-se aos processos de viabilização de empreendimentos imobiliários iniciados a partir de 15 de julho de 2020, data de início de vigência da Lei federal nº 14.026/2020.</p>	<p>Sugestão: Em primeiro lugar, vale apenas a confirmação do início da vigência da Lei federal nº 14.026, porque ela parece ter sido publicada em 16 de julho de 2020.</p> <p>No mais, com vistas à preservação do ato jurídico perfeito, esta Resolução não pode ser aplicada a situações passadas, ou seja, a empreendimentos imobiliários que já tiveram o seu processo de viabilização iniciados antes da publicação da Resolução.</p> <p>A aplicação da retroatividade dos efeitos da Resolução gerará enorme insegurança jurídica aos prestadores, aos titulares, aos usuários e aos próprios empreendedores imobiliários, podendo provocar infundáveis demandas extrajudiciais e judiciais.</p>	<p>A publicação da Lei federal nº 14026 foi dia 15 de julho de 2020.</p> <p>Portanto, os comandos da lei de saneamento sobre ressarcimento a empreendedores imobiliários devem ter efeito a partir de sua publicação.</p> <p>A resolução da Agência Reguladora, nesse sentido, deve refletir os mesmos efeitos, passando a vigorar para empreendimentos viabilizados a partir do dia de publicação da Lei federal.</p> <p>Ademais, não há situação de ofensa a ato jurídico perfeito, uma vez que os contratos, independente do momento em que foram realizados, devem se adequar as inovações legislativas que o atingirem, restrita a incidência, nesse caso, aos empreendimentos que vieram a partir do dia 15 de julho de 2020.</p>	<p>INDEFERIDA</p>
<p>Art. 10.</p> <p>Art. 10. Esta Resolução entrará em vigor na data da sua publicação.</p>	<p>Sugestão:</p> <p>Por fim, sugere-se, que fique claro que a ARES-PCJ será acionada para resolução de conflitos existentes entre empreendedor, prestador e poder concedente a respeito do ressarcimento, indicando a norma que contém o procedimento que seria aplicável.</p> <p>Para tanto, sugere-se a inclusão de um artigo com esse teor na seguinte forma:</p> <p>Art. 11. Em caso de controvérsia ou impasse entre o prestador de serviços e o empreendedor quanto aos aspectos que são tratados nesta resolução, a ARES-PCJ poderá ser acionada pelo empreendedor e/ou pelo prestador para a resolução de controvérsias, conforme procedimentos cabíveis nesta agência.</p>	<p>A Lei federal nº 11.445/2007 já é expressa no sentido de que o regulador pode ser acionada para resolução de conflitos envolvendo usuários dos serviços públicos de saneamento.</p> <p>Na prática, caso o empreendedor se coloque na condição de usuário, ao invocar a análise casuística da ARES-PCJ, a agência poderá atuar, nos termos do art. 23 da Lei federal.</p> <p>Caso contrário, não há outra hipótese prevista dessa incumbência à Agência Reguladora.</p> <p>Assim, não é o caso da referida sugestão ser incluída na resolução.</p>	<p>INDEFERIDA</p>

