PREFEITURA DO NATAL

ARSBAN Agência Reguladora de Serviços de Saneamento Básico do Município do Natal

AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS DE SANEAMENTO BÁSICO DO MUNICÍPIO DO NATAL

RESOLUÇÃO Nº 002/2026, de 30 de JUNHO de 2026

Dispõe sobre as regras para que Empreendedores Imobiliários façam investimentos em infraestrutura de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário no Município de Natal, nos termos do parágrafo único do artigo 18-A da Lei Federal nº 11.445/2007, alterada pela Lei Federal nº 14.026/2020.

A DIRETORA PRESIDENTE DA AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS DE SANEAMENTO BÁSICO DO MUNICÍPIO DO NATAL – ARSBAN;

Considerando que o art. 23 da Lei Federal nº 11.445 de 05 de janeiro de 2007, confere ao ente regulador competência para editar normas regulatórias de natureza técnica, econômica e social de prestação dos serviços públicos de saneamento básico;

Considerando que o art. 18-A, parágrafo único, da Lei Federal nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, alterado pela Lei nº 14.026/2020 (Novo Marco Legal do Saneamento), 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;

Considerando as atribuições legais previstas na Lei Municipal nº 5.346, de 28 de dezembro de 2001;

Considerando a homologação da presente resolução pelo Conselho Municipal de Saneamento Básico – COMSAB, ocorrida na 80º Reunião Extraordinária, realizada no dia 30 de junho de 2026.

RESOLVE:

CAPÍTULO I
DO OBJETO E OBJETIVO DA NORMA

Art. 1º. Ficam instituídos os critérios de avaliação regulatória para realização e ressarcimento de antecipação de investimentos nas redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário por empreendedores imobiliários privados, que são de observância obrigatória no Município de Natal/RN por esta agência reguladora, em atendimento ao parágrafo único do art. 18-A da Lei Federal 11.445/2007.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º. Para fins de cumprimento desta Resolução serão adotadas as seguintes definições:

I – abastecimento de água: constituído pelas atividades, 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 – 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;

III – antecipação de atendimento obrigatório: investimento a ser realizado pelo empreendedor imobiliário para antecipar obrigação de atendimento do prestador dos serviços prevista no Plano Municipal ou Microrregional de Saneamento Básico, no Plano de Investimento ou no Contrato de Concessão;

IV – plano de investimento: documento em que deve estar estabelecido o planejamento da expansão e melhoria dos sistemas públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário com um cronograma detalhado de metas de expansão dos serviços e de indicadores de desempenho, que permitam avaliar a eficiência dos serviços prestados, bem como o cronograma de investimentos e outras medidas a implementar para o atendimento dos objetivos;

V – ressarcimento: ato de devolução do valor investido, por empreendedores imobiliários em redes de água e esgoto, devidamente atualizados;

VI – SINAPI: Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, utilizado como referência para precificação dos investimentos;

VII – 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
DOS OBJETIVOS

Art. 3º. 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.

CAPÍTULO IV
DAS CONDIÇÕES GERAIS
Seção I

Art. 4º. 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 da Resolução Normativa nº 230/2024 da ANA, o prestador dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário deve disponibilizar infraestrutura de rede de abastecimento de água e de esgotamento sanitário para conexão de novos loteamentos, condomínios, ruas particulares e outros empreendimentos imobiliários dentro da área de abrangência da prestação de serviços, observada a conformidade da infraestrutura às normas vigentes.

§ 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.

Seção II
Interesse restrito do empreendedor imobiliário

Art. 5º. São considerados de interesse restrito ao empreendimento imobiliário e, portanto, não passíveis de ressarcimento:

I – 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, que por sua capacidade, natureza ou localização não configurem antecipação de atendimento obrigatório por parte da concessionária.

III - os investimentos não previstos no Plano de Investimento vigente;

Art. 6º. Os investimentos de interesse restrito realizados pelos empreendedores imobiliários não farão jus a qualquer tipo de amortização tarifária.

Parágrafo único. 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

Seção III
Critérios para ressarcimento dos investimentos de atendimento obrigatório (não-restrito)

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, com a finalidade de a ele dar viabilidade;

II – obrigatoriamente, as redes serão 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 - obrigatoriamente, estarem previstas nas metas contratuais, no estudo da capacidade econômico-financeiro aprovado pela ARSBAN, no plano de investimentos, ou no plano de saneamento municipal ou Microrregional

IV - as obras, cujos investimentos são ressarcíveis, devem ser integrados na Base de Ativos de remuneração regulatória e 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 O registro formal das estruturas incorporadas deverá ser realizado pelo prestador de serviços, comunicando anualmente a entidade reguladora, mediante envio de documentação que contenha todas as informações técnicas e financeiras referentes a execução da obra, para integrar a Base de Ativos Regulatórios (BAR).

CAPÍTULO V
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 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, quando identificado pelo prestador que a rede atual não é suficiente para atender ao novo empreendimento.

Art. 9º A manifestação de interesse do empreendedor imobiliário sendo classificada como investimentos de atendimento obrigatório, resultará na formalização de um processo específico junto ao prestador, com no mínimo os seguintes documentos apresentados pelo prestador e pelo empreendedor:

I - demonstração de que a obra decorrente do investimento, proposto pelo empreendedor, configura como antecipação do atendimento obrigatório, com indicação legal, formal ou contratual da previsão de obrigação, prevista nas metas contratuais, no estudo da capacidade econômico-financeiro aprovado pela ARSBAN, no plano de investimentos, no plano de saneamento municipal ou Microrregional.

II - parecer técnico emitido por profissional legalmente habilitado 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 tabelas oficiais ou contratações 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 Municipal ou Microrregional de Saneamento Básico, no Plano de Investimento ou no Contrato de Concessão;

VI - parecer jurídico do prestador que declare a regularidade do procedimento para a antecipação de investimentos e ressarcimento e da minuta do contrato, 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;

VIII – projeto básico, valor e orçamento do investimento - o orçamento inicial do projeto tendo como referência para valores o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI e conforme lei 13.303/2016 e Regulamento Interno de Licitações Contratos e Convênio do prestador.

IX – Estudo de viabilidade econômico-financeiro específico, contendo modalidade de ressarcimento, demonstrando que não impactará no equilíbrio do contrato;

Parágrafo único. A análise do processo pelo prestador dos serviços ocorrerá em até 90 (noventa dias) dias após a apresentação de todos os requisitos.

Art. 10. O processo que atender a todos os requisitos técnicos e econômicos, e for classificado como investimento de atendimento obrigatório, passível de ressarcimento, deverá resultar na formalização de Contrato específico, no qual serão estabelecidas as regras negociadas entre as partes, devendo conter, no mínimo, cláusulas que disponham sobre:

I - a descrição das obras, o projeto básico, incluindo o cronograma de implantação e o orçamento detalhado;

II - o prazo e a forma de ressarcimento, inclusive a quantidade e valores de parcelas;

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

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

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

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

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

VIII- definição de hipóteses de rescisão e formas de execução do contrato.

§ 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 Quando o investimento for passível de ressarcimento, o empreendedor imobiliário deverá fornecer no mínimo 3 (três) orçamentos diferentes para aprovação do prestador de serviços, podendo inclusive um desses orçamentos ser do próprio investidor. Contudo, o valor teto será definido pelo prestador de serviço com base nas planilhas oficiais (composições próprias do prestador ou planilha SINAPI), subtraindo desse valor a média dos descontos obtidos nas licitações de obras similares realizadas pelo prestador de serviços, com base no exercício anterior, devidamente publicizados pelo prestador.

§ 3º A entidade reguladora emitirá seu parecer sobre a viabilidade de formalização do contrato em até 60 (sessenta) dias após receber do prestador dos serviços o processo, indicado nos arts. 9º e 10º, desta resolução.

§ 4º Somente após o parecer favorável da entidade reguladora o contrato poderá ser finalizado e assinado pelas partes.

§ 5º Após a assinatura do contrato, o prestador dos serviços enviará à entidade reguladora, ao município do Natal e ao titular dos serviços, uma cópia do instrumento assinado.

§ 6º A conclusão do ressarcimento ao empreendedor imobiliário não ultrapassará o prazo final do Contrato de Concessão.

§ 7º A obrigação de ressarcimento não implicará em desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato de Concessão, uma vez que os investimentos antecipados pelo empreendedor imobiliário deverão ser reembolsados, seja de acordo com o Plano Municipal ou Microrregional de Saneamento Básico, ou com o Plano de Investimentos ou, ainda, com o Contrato de Concessão, e em valores que não superem o que o prestador de serviços, de forma eficiente, desembolsaria para implantar o investimento.

§ 8º Os valores pagos ou compensados pelo prestador do serviço serão reconhecidos proporcionalmente, conforme desembolso ao empreendedor imobiliário e serão projetados em relação ao período abrangido pelos ciclos tarifários do acordo Contratual, sendo processado em primeiro ciclo subsequente ao início do ressarcimento.

§ 9º O prazo para início do ressarcimento deverá ser equivalente ao ingresso das receitas provenientes do início da operação da rede instalada pelo empreendedor, de acordo com o Estudo de viabilidade econômico-financeiro previsto no art. 9º, inciso IX.

Art. 11. O processo de elaboração, desenvolvimento de projetos, execução de obras e comprovação de custos referentes às antecipações de investimento de que trata esta Resolução são de responsabilidade direta do empreendedor imobiliário, ficando ao encargo do prestador de serviços a análise de viabilidade correspondente.

Parágrafo único. Caberá à ARSBAN o papel de supervisão, controle e aprovação, examinando o processo mediante a instrução técnica e jurídica apresentada, emitindo parecer acerca da adequação do contrato, e fiscalizando o cumprimento desta Resolução.

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

Art. 13. Após a conclusão, o empreendedor deverá solicitar a vistoria final e aprovação da obra executada, o prestador de serviços emitirá um Parecer/Laudo Técnico que ateste a conclusão da obra, documento esse indispensável para a efetivação do processo de ressarcimento.

Parágrafo único. O prestador de serviços enviará à entidade reguladora, ao município do Natal e ao titular dos serviços, em até 90 (noventa) dias, o documento mencionado no caput deste artigo.

Art. 14. O empreendedor deverá enviar à prestadora de serviços os documentos comprobatórios da obra (Aprovação final / Notas Fiscais / Boletim de Medição / Relatório Fotográfico / Cadastro Técnico etc.).

Art. 15. O procedimento para ressarcimento do investimento pelo prestador ao empreendedor imobiliário, será estabelecido por meio de do contrato especial entre as partes, informando a quantidade de parcelas, índices de reajuste, meios de pagamento, formas de cobranças, que forem cabíveis ao caso, devendo este ser compatível com o estudo de viabilidade econômica,

Parágrafo único. Podendo ocorrer por documento fiscal a ser definido pelo prestador.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. A responsabilidade pela garantia e por eventuais prejuízos decorrentes de má execução ou relacionados aos materiais empregados, durante o prazo legal correspondente, será partilhada, em regime de solidariedade, entre o empreendedor que vier a contratar com o prestador de serviço e o responsável direto pela execução da obra.

Art. 17. as autorizações, documentos de titularidade das áreas e licenças necessárias à implantação do projeto, serão providenciadas pelo empreendedor, após formalização do contrato com a prestadora.

Art. 18. As desapropriações e indenizações eventualmente necessárias às obras de viabilização dos empreendimentos imobiliários deverão ser realizadas nos termos previstos nos Contratos de Concessão.

Art. 19. 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 objetivam melhor fiscalização futura, quando for operada pelo prestador.

Art. 20. Serão passíveis de ressarcimento apenas os investimentos analisados, autorizados e aprovados a partir da vigência desta Resolução.

Art. 21. O processo, indicado nos arts. 9º e 10º, desta resolução deverá ser em meio digital, em todas as fases, inclusive quando analisado pela ARSBAN.

Art. 22. O fluxo processual deverá seguir as etapas descritas no Anexo I desta resolução.

Art. 23. Esta resolução entrará em vigor na data da sua publicação.

ANEXO I

FLUXOGRAMA DO PROCESSO

1. Manifestação de Interesse
2. Análise Inicial e Abertura de Processo
3. Elaboração e Negociação do Contrato
4. Análise Regulatória
5. Parecer e Autorização para Assinatura
6. Assinatura e Divulgação do Contrato
7. Execução da Obra
8. Conclusão e Vistoria Final
9. Envio da Documentação Final
10. Início do Ressarcimento

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO - EXPEDIENTE
Disponibilizado no endereço eletrônico http://www.natal.rn.gov.br/dom/ de segunda a sexta, ou em edições especiais

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATAL - PMN
PAULO EDUARDO DA COSTA FREIRE - PREFEITO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
BRENNO OLIVEIRA QUEIROGA DE MORAIS - SECRETÁRIO

COMISSÃO GESTORA DO DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE NATAL
PRESIDENTE: Rose Mary Linhares Tavares
MEMBROS: Adriana Lucas Ferreira
Ana Catarina Ferreira Duarte Aquino
SECRETÁRIO: Alan Souza de Almeida
DIAGRAMADORES:
Jonathan Nasser de Oliveira Dias

Rua Santo Antônio, 665 - CENTRO - CEP 59025-520 - Natal/RN - Fone - Fax: 3232-8346 - email: dom@natal.rn.gov.br