



DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Publicado na Edição de 5 de dezembro de 2025 | Caderno Executivo | Seção Atos Normativos

DELIBERAÇÃO ARSESP Nº 1.751, de 04 de Dezembro de 2025

DELIBERAÇÃO ARSESP Nº 1.751, de 04 de Dezembro de 2025

Dispõe sobre os critérios e procedimentos para o ressarcimento de investimentos realizados por empreendedores imobiliários que caracterizem antecipação de obrigações da prestadora de serviços públicos de saneamento básico, bem como sobre a definição dos investimentos de interesse restrito do empreendedor e os procedimentos para atendimento de novos empreendimentos imobiliários coletivos. Altera o artigo 12; o caput e os parágrafos 1º e 3º, todos do artigo 20; caput e o parágrafo 6º, ambos do artigo 32; o parágrafo 1º do artigo 51; o parágrafo único do artigo 5; todos da Deliberação ARSESP nº 106/2009. Revoga o item I do artigo 12, os parágrafos 2º, 3º e o item I do parágrafo 6º, todos do artigo 32, e o item V do artigo 35, todos da Deliberação ARSESP nº 106/2009.

(Processo SEI 133.00000201/2025-31).

O Conselho Diretor da Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de São Paulo – ARSESP, na forma da Lei Complementar nº 1.413, de 23 de setembro de 2024, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 69.339, de 04 de fevereiro de 2025 e suas alterações:

Considerando que, nos termos do art. 11, VI e XI, da Lei Complementar nº 1.413, de 23 de setembro de 2024, compete à ARSESP zelar pelo equilíbrio econômico-financeiro dos contratos de concessão e termos de permissão, quando o caso, dos serviços regulados e estabelecer padrões de serviço adequado, garantindo, aos usuários dos serviços regulados, modicidade das tarifas, regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade, generalidade e cortesia na sua prestação;

Considerando o disposto no art. 18-A e em seu parágrafo único da Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, que estabelecem as responsabilidades pela implantação da infraestrutura de saneamento básico em empreendimentos imobiliários e preveem a possibilidade de ressarcimento de investimentos realizados pelos empreendedores;

Considerando a necessidade de garantir segurança jurídica e regulatória na relação entre empreendedores imobiliários e prestadoras de serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário, especialmente no que tange à realização de investimentos antecipados e ao atendimento de novos empreendimentos;

Considerando o interesse público na expansão planejada e eficiente da infraestrutura de saneamento básico, em conformidade com os princípios da universalização, integralidade e sustentabilidade econômico-financeira dos serviços;

Considerando a Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências;

Considerando a competência da ARSESP para disciplinar os critérios e procedimentos relacionados ao ressarcimento de investimentos e ao atendimento de novos empreendimentos no âmbito das concessões e prestações reguladas; e

Considerando a Nota Técnica nº 80776566, que apresentou proposta técnica para adequação da Deliberação ARSESP nº 106/2009 ao disposto no artigo 18-A da lei federal nº 11.445/2007, e a Consulta Pública nº 07/2025;

DELIBERA:

Art. 1º. Esta Deliberação estabelece critérios e procedimentos para o ressarcimento de investimentos realizados por empreendedores imobiliários que caracterizem antecipação de obrigações do prestador de serviços públicos de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário, bem como define investimentos de interesse restrito do empreendedor.

Art. 2º. Aplica-se esta Deliberação aos prestadores de serviços de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário regulados pela ARSESP e aos empreendedores responsáveis por projetos e execução de edificações decorrentes de incorporação imobiliária e/ou parcelamento de solo urbano nos municípios regulados pela ARSESP.

Art. 3º. Para fins desta Deliberação, consideram-se:

I – Antecipação de investimentos: execução, pelo empreendedor, de obras de expansão da infraestrutura de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário fora da área do empreendimento, cuja responsabilidade seja do prestador de serviços e cuja previsão conste nos planos de investimentos.

II – Unidade habitacional de interesse social (HIS): conjunto de edificações ou unidades habitacionais destinadas predominantemente à população de baixa renda, classificadas conforme legislação municipal específica e vinculadas a políticas públicas de habitação.

III – Empreendedor Imobiliário: pessoa física ou jurídica, pública ou privada, responsável por projetos e execução de incorporação imobiliária e/ou parcelamento de solo urbano.

IV – Indenização: valor devido pelo empreendedor ao prestador de serviços, definido em Instrumento Específico, em razão de o prestador de serviços executar obras que constituam obrigação de interesse restrito do empreendimento.

V – Instalações Lineares: redes de distribuição de água e coleta de esgotos.

VI – Instalações Não Lineares: unidades estruturantes necessárias à operação dos sistemas, como estações elevatórias, reservatórios, poços, boosters e estações de tratamento.

VII – Instrumento Específico: contrato privado pelo qual o prestador de serviços e o empreendedor convencionam os termos e condições para situações de Antecipação de investimentos pelo empreendedor, Investimentos de interesse restrito e Investimentos de interesse compartilhado, incluindo as respectivas Indenizações e Ressarcimentos, conforme o caso.

VIII – Investimentos de interesse restrito: obras destinadas exclusivamente ao atendimento das necessidades do empreendimento, incluindo instalações lineares e/ou não lineares internas ou externas, cuja responsabilidade não seja do prestador de serviços ou cuja previsão não conste nos planos de investimentos.

IX – Investimentos de interesse compartilhado: obras executadas para atender outras economias além daquelas necessárias para atender ao interesse restrito do empreendedor e cuja execução decorra de proposta expressa do prestador de serviços.

X – Planos de investimentos: documento no qual constem as obrigações de investimentos do prestador de serviços, podendo ser planos de saneamento, planos de universalização, metas contratuais ou outros similares.

XI – Ponto de conexão: ponto de interligação entre as instalações internas do empreendimento e o sistema público de abastecimento de água ou coleta de esgoto, indicado pela prestadora de serviços, conforme normas técnicas aplicáveis.

XII – Ressarcimento: devolução ao empreendedor, definido em Instrumento Específico firmado com o prestador de serviços, dos valores investidos em obras caracterizadas como antecipação de investimentos de responsabilidade do prestador, nos termos da regulação aplicável.

Art. 4º. Não são passíveis de ressarcimento os investimentos de interesse restrito do empreendedor.

Art. 5º. Na hipótese de o empreendimento caracterizar-se como antecipação de investimentos, os seguintes critérios deverão ser observados:

I – Caso o prazo previsto no planejamento do prestador de serviços atenda à necessidade do empreendedor, o investimento será realizado pelo prestador de serviços, não cabendo qualquer ressarcimento ao empreendedor;

II – Caso o prazo previsto no planejamento do prestador de serviços não atenda à necessidade do empreendedor, este poderá realizar o investimento, mediante a solicitação e celebração, com o prestador de serviços, do acordo de que trata o art. 7º, cabendo-lhe o devido ressarcimento desde que observados os prazos e critérios acordados.

§1º. Na hipótese do item II do caput deste artigo, o prestador de serviços poderá realizar o investimento, desde que não haja impacto nos demais investimentos previstos nos planos de investimento, condição na qual não caberá qualquer ressarcimento ao empreendedor da parte executada pelo prestador.

§2º. Não serão consideradas de interesse restrito obras de unidades habitacionais de interesse social, devidamente classificados pelas leis municipais e que atendam aos critérios estabelecidos pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

Art. 6º. Na hipótese de investimento de interesse compartilhado, será devido ao empreendedor o ressarcimento pelos custos adicionais impostos por proposta expressa do prestador de serviços.

Parágrafo único. Na hipótese de o empreendedor não aceitar a proposta do prestador de serviço, este poderá executar integralmente o investimento, cabendo-lhe indenização, por parte do empreendedor, do valor referente ao custo exclusivo do investimento de interesse restrito.

Art. 7º. O procedimento para o ressarcimento e/ou indenização será acordado por meio de instrumento específico firmado entre o empreendedor e o prestador de serviços, observadas as disposições desta Deliberação e contemplando, no mínimo, os seguintes itens:

I – solicitação formal pelo empreendedor;

II – identificação das partes e do objeto;

III – análise de viabilidade técnica pelo prestador de serviços, podendo incluir proposta de dimensionamento adicional para atendimento de demandas futuras;

IV – aprovação dos projetos;

V – execução e fiscalização das obras;

VI – cronograma físico e financeiro;

VII – responsabilidades técnicas e financeiras de cada parte;

VIII – recebimento e aceite técnico;

IX – apuração dos valores de ressarcimento e/ou indenização, incluindo definição de forma e prazo do pagamento;

X - condições de transferência e incorporação das obras e bens ao sistema público.

Art. 8º. O recebimento das obras pelo prestador de serviços ficará condicionado, no mínimo, aos seguintes critérios:

I – fornecimento dos cadastros técnicos;

II – aprovação do estudo de viabilidade técnica;

III – aprovação do plano de adequação e interligação aos sistemas públicos, quando aplicável;

IV – atendimento às normas e instruções técnicas do prestador de serviços.

§1º. O pagamento do ressarcimento e/ou indenização somente poderá ser realizado após o recebimento das obras conforme o caput.

§2º. A posse das instalações, tubulações, redes e equipamentos, bem como das áreas das estações eventualmente implantadas, quando vinculadas a investimento de interesse restrito, deverão ser cedidas a título gratuito, por meio de instrumento específico, ao prestador de serviços ou ao titular do serviço, cabendo a propriedade daqueles bens ao ente público titular do serviço público.

Art. 9º. Na hipótese de aprovação das obras de que trata o artigo 8º, o prestador de serviços deverá realizar os procedimentos necessários para comissionamento e inclusão dos ativos na Base de Ativos Regulatórios.

Parágrafo único. A imobilização do ativo deverá ocorrer a partir da data de entrada em operação ou comissionamento, o que ocorrer por último.

Art. 10. O valor do ressarcimento e/ou indenização será acordado entre as partes, antes da execução das obras, limitado à base de preços do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, ou outra base de preços pública.

§1º. O valor de que trata o caput será formalizado em instrumento específico, que estabelecerá prazos, condições de pagamento e, quando aplicável, o tratamento para casos de interesse compartilhado.

§2º. O prazo do ressarcimento de que trata o parágrafo 1º será limitado, no máximo, ao prazo previsto no plano de investimento, quando houver.

§3º. Na hipótese de não haver prazo previsto no plano de investimento, deverá ser considerado como limite máximo o prazo de universalização previsto em contrato de concessão ou, na ausência deste, o prazo de universalização previsto no art. 11-B da Lei 11.445/2007, ou outra que venha a substitui-la.

§4º. O valor do ressarcimento de que trata o parágrafo 1º será aquele do instrumento específico descontado a depreciação entre a data de entrada na operação e a data do ressarcimento.

§5º. Para fins do disposto no parágrafo 4º, será considerada a depreciação regulatória dos ativos vinculados, conforme Manual de Contabilidade Regulatória da ARSESP.

Art. 11. Os valores apurados serão atualizados monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou outro que vier a substituí-lo, com base na data de entrada em operação até a data do efetivo pagamento.

Art. 12. O disposto nesta Deliberação não afasta o cumprimento da legislação urbanística, ambiental e demais normas aplicáveis ao assunto dessa deliberação e à implantação de infraestrutura urbana.

Art. 13. O artigo 12 da Deliberação ARSESP nº 106/2009 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12. O prestador poderá isentar os usuários que se enquadrem em quaisquer programas de baixa renda do pagamento dos custos de ligação de água e/ou de esgotos, quando estes forem de sua responsabilidade.

Parágrafo único. Para os casos previstos no caput deste artigo deverá o prestador enviar anualmente, até 30 de abril do ano subsequente, relatório consolidado à ARSESP para acompanhamento e exclusão das despesas efetuadas para fins de remuneração pela tarifa.”

Art. 14. O caput do artigo 20 da Deliberação ARSESP nº 106/2009 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. O prestador de serviços terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a partir da data do pedido de ligação, para elaborar os estudos, orçamentos e projetos e informar ao interessado, por escrito, o

prazo para conclusão das obras de redes de abastecimento de água e/ou coletora destinadas ao seu atendimento, nos termos do plano de investimentos, inclusive seus detalhamentos e alterações, bem como a eventual necessidade de sua participação financeira, indicando a natureza do investimento e sua condição quanto à possibilidade de ressarcimento, nos termos de regulamento específico da ARSESP."

Art. 15. O parágrafo 1º do artigo 20 da Deliberação ARSESP nº 106/2009 passa a vigorar com a seguinte redação:

"§1º No caso das obras mencionadas no caput deste artigo, o prazo de execução será aquele constante no plano de investimento ou em instrumento específico celebrado entre as partes e na ausência destes, o prazo de universalização previsto no art. 11-B da Lei 11.445/2007, ou outra que venha a substitui-la."

Art. 16. O parágrafo 3º do artigo 20 da Deliberação ARSESP nº 106/2009 passa a vigorar com a seguinte redação:

"§3º O orçamento das obras e serviços passíveis de participação financeira do usuário, nos termos deste artigo, parágrafo 2º, inciso II, alínea a, deve refletir todo o custo que se fizer necessário, de acordo com as normas e padrões técnicos do prestador de serviços."

Art. 17. O caput do artigo 32 da Deliberação ARSESP nº 106/2009 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 32. O prestador de serviços tomará a seu total e exclusivo encargo a execução das ligações definitivas de água e/ou de esgoto até o ponto de entrega da propriedade ou empreendimento a ser atendido, de acordo com o disposto nas normas técnicas e em local que permita e facilite o acesso para a execução dos seus serviços comerciais e operacionais."

Art. 18. O parágrafo 6º do artigo 32 da Deliberação ARSESP nº 106/2009 passa a vigorar com a seguinte redação:

"§6º O prestador poderá executar as ligações definitivas de esgotos através de autorização de passagem ou nas passagens de servidão, de acordo com os termos do artigo 42"

Art. 19. O parágrafo 1º do artigo 51 da Deliberação ARSESP nº 106/2009 passa a vigorar com a seguinte redação:

"§1º A execução das obras e eventual compartilhamento de custos, nos termos dos parágrafos deste artigo, serão objeto de instrumento especial firmado entre o(s) interessado(s) e o prestador de serviços, conforme deliberação específica da ARSESP.

Art. 20. O parágrafo único do artigo 52 da Deliberação ARSESP nº 106/2009 passa a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo único. A ARSESP definirá em regulamento próprio as condições que impliquem em ressarcimento devido pelas obras realizadas.

Art. 21. Esta deliberação revoga o item I do artigo 12, os itens I e II, ambos do artigo 20, os §§2º, 3º e o item I do §6º, todos do artigo 32, o item V do artigo 35, todos da Deliberação ARSESP nº 106/2009.

Art. 22. Esta Deliberação entra em vigor na data de sua publicação.