

# **REGULAMENTO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E DA DISPOSIÇÃO DOS EFLUENTES SANITÁRIOS DO LOTEAMENTO (SAADES)**

**REGULAMENTO VÁLIDO ATÉ 03/12/2025 EM RELAÇÃO AO ABASTECIMENTO  
DE ÁGUA, DATA EM QUE A SABESP ASSUMIU O SERVIÇO.  
AS OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO ESGOTAMENTO SANITÁRIO CONTINUAM  
SENDO EXIGIDAS ATÉ QUE A SABESP ASSUMA TAL SERVIÇO.**

## 1. Objetivo e Definições

- 1.1. O presente Regulamento objetiva estabelecer regras gerais de uso do sistema de abastecimento de água e da disposição dos efluentes sanitários, doravante identificado pela sigla SAADES ou simplesmente por sistema.
  - 1.2. Para os fins deste Regulamento, fica definido por:
    - a) Cavalete, o conjunto padronizado de tubulações e conexões, destinado à instalação do hidrômetro, situado no final do Ramal Predial;
    - b) Colar de Tomada, o dispositivo instalado na rede canalizada de distribuição d'água do Loteamento para derivação do Ramal Predial;
    - c) Fundo Ordinário, um caixa contábil independente, no qual são lançadas as receitas e as despesas do SAADES, incluindo as receitas originárias da cobrança da TAMA (taxa de manutenção), da TALA (taxa da instalação do cavalete, instalação do hidrômetro e ligação da água) e da TSH (taxa de substituição de hidrômetro) e as despesas com captação e/ou aquisição da água, reserva, tratamento, distribuição, análise, manutenção da rede, instalação de Cavalete, ligação e interrupção de abastecimento de água, substituição de hidrômetros, cobrança judicial, eventual saldo devedor do Fundo de Reserva e quaisquer outras necessárias ao regular funcionamento do sistema;

- d) Fundo de Reserva, um caixa contábil independente, destinado à reforma ou reconstrução do SAADES, formado por (i) 5% das receitas lançadas no Fundo Ordinário e (ii) juros moratórios e demais encargos previstos no presente Regulamento;
- e) Ramal Predial, a canalização compreendida entre o Colar de Tomada e o Cavalete;
- f) TALA, a taxa cobrada quando da instalação do cavalete, instalação do hidrômetro e ligação da água;
- g) TAMA, a taxa de manutenção do SAADES paga por ligação de água. O valor da TAMA, salvo o estabelecido no subitem "h.1" do item 1.2, será calculado pela multiplicação da quantidade de água entregue pelo custo do m<sup>3</sup> ou valor estabelecido nos termos dos itens "g.2" e "g.3", observado o consumo mínimo de 10m<sup>3</sup> definido no subitem "e.2" do item 2.1;
  - g.1) O custo do m<sup>3</sup> será apurado pelo saldo do Fundo Ordinário, dividido pela quantidade de m<sup>3</sup> de água entregue pelo sistema. O saldo do Fundo Ordinário será obtido pelo somatório dos itens abaixo:
    - I. Saldo do Fundo Ordinário do mês anterior;
    - II. Valores recebidos no mês a título de TAMA;
    - III. Valores recebidos no mês a título de TALA e TSH;
    - IV. Despesas com o SAADES;
    - V. Correção pela SELIC do saldo do Fundo Ordinário do mês anterior;
    - VI. Provisão de despesas a serem suportadas pelo Fundo Ordinário;
    - VII. Contribuição ao Fundo de Reserva, conforme o disposto no subitem "d" do item 1.2;

## VIII. Eventual saldo devedor do Fundo de Reserva.

- g.2) Caso o saldo do Fundo Ordinário esteja positivo, o valor do m<sup>3</sup> de água a ser cobrado, será estabelecido pela ADMINISTRADORA, com base na previsão das despesas estimadas para os meses vindouros;

Para evitar oscilações mensais no valor da TAMA, a ADMINISTRADORA poderá atribuir um valor constante (por até 12 meses) para o  $m^3$  de água consumida.

- h) Taxa de Administração, a remuneração da ADMINISTRADORA do SAADES, referente aos serviços gerais prestados, incluindo a gestão dos Fundos Ordinário e de Reserva, a contratação de empresas especializadas para a manutenção e reforma do sistema, o controle da qualidade da água (exceto custos de análises laboratoriais), a medição do consumo de água, tarifação e controle de receitas e despesas, correspondente a 10% das despesas lançadas nos Fundos Ordinário e de Reserva. Nada será cobrado pela ADMINISTRADORA a título de serviço de cobrança, quando esta for efetuada juntamente com a cobrança ordinária (não judicial) da Taxa de Conservação do Loteamento;
  - h.1) Enquanto não constituídos os Fundos Ordinário e de Reserva, a Administradora do SAADES não fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, devendo em tal caso, cobrar a TAMA, no máximo, pelo valor praticado pela SABESP na cidade de São Paulo.
  - i) TSH, a taxa cobrada quando da substituição do hidrômetro.

## 2. Responsabilidades e Deveres

## 2.1. São responsabilidades exclusivas da ADMINISTRADORA:

- a) conservar e operar o sistema de abastecimento, compreendendo a captação, reservação e a distribuição da água, até a assunção do sistema pelo poder público ou por concessionária;
  - b) instalar cavalete na parte interna da divisa de cada lote, contendo hidrômetro e lacre;

- c) comunicar ao PROPRIETÁRIO de imóvel sobre a necessidade de troca do hidrômetro, sempre que o referido equipamento apresentar defeito de funcionamento ou ultrapassar 5 anos de uso;
- d) trocar o hidrômetro por outro fornecido pelo PROPRIETÁRIO, ou adquirido no mercado varejista pela ADMINISTRADORA, quando o PROPRIETÁRIO não fizer o fornecimento, no prazo de 10 dias após a comunicação sobre a necessidade de troca;
- e) proceder a leitura do consumo de água de cada ligação e cobrar a TAMA correspondente à água entregue na respectiva ligação;
  - e.1) quando não for possível medir a água consumida em virtude de desarranjo no hidrômetro, a TAMA será calculada com base no consumo médio dos últimos 6 meses;
  - e.2) o consumo mínimo de água a ser cobrado por PROPRIETÁRIO nunca será inferior a 10m<sup>3</sup> por mês, ainda que o consumo no período seja inferior a isso, mesmo que decorrente da suspensão do fornecimento;
  - e.3) com o objetivo de reduzir os custos do Fundo Ordinário, a cobrança da TAMA, bem como das demais obrigações previstas neste Regulamento, será efetuada pela ADMINISTRADORA do Loteamento, juntamente com a cobrança ordinária (não judicial) da Taxa de Conservação do Loteamento, sem qualquer custo para o Fundo. Todavia, fica facultado ao PROPRIETÁRIO optar por receber a cobrança apartada da Taxa de Conservação do Loteamento, arcando com o custo dessa cobrança, no valor prefixado de 10% do valor da Taxa de Conservação do Loteamento;
  - e.4) o atraso no pagamento de qualquer das obrigações previstas neste Regulamento, terá a incidência de juros de 2% ao mês ou fração, correção monetária diária dos valores pela variação positiva do IGP-M, e multa de mora de 2%, se atraso inferior a três meses, ou 10%, se atraso superior a três meses, nos termos do inciso V, artigo 26

Página 4 de 11

da Lei 6766/1979, sem prejuízo da suspensão do fornecimento de água.

- f) cobrar a TAMA com valor inferior ao apurado, quando entender que o aumento de valor, pode colocar em desequilíbrio o orçamento do PROPRIETÁRIO;
- g) transferir recursos entre os fundos – Ordinário e de Reserva – buscando o melhor equilíbrio financeiro de ambos;
- h) manter, por cinco anos, em arquivo digital, os demonstrativos de recebimentos e despesas dos Fundos, podendo ser examinados por qualquer PROPRIETÁRIO diretamente no escritório da ADMINISTRADORA, mediante agendamento prévio.

## 2.2. São os principais deveres do PROPRIETÁRIO:

- a) Arcar com a TALA (taxa de instalação do cavalete, instalação do hidrômetro e ligação da água), quando da instalação da água no lote;
- b) construir no prazo de 60 dias após a ligação da água, o abrigo para os medidores de água e energia, poste de entrada de energia, caixa para correspondência, interfone e placa com número do imóvel, de acordo com o projeto fornecido pela ADMINISTRADORA, sob pena de interrupção do fornecimento de água;
- c) instalar durante o período de construção, reservatório de água provisório, com capacidade para suprir um dia de eventual interrupção no fornecimento de água, comprometendo-se a retirá-lo após a conclusão das instalações hidráulicas da edificação;
- d) conservar a instalação predial interna, a partir do Cavalete, a fim de coibir vazamentos e desperdício de água;
- e) fornecer à ADMINISTRADORA um novo hidrômetro, em até 10 dias após ser comunicado sobre a necessidade de troca, ou pagar a TSH (taxa de substituição do hidrômetro), quando sua substituição for custeada pelo Fundo Ordinário;

- f) comunicar com urgência, à ADMINISTRADORA, sobre qualquer irregularidade ocorrida nas instalações;
- g) efetuar o pagamento da TAMA e dos demais valores aqui estabelecidos, arcando com os devidos encargos em caso de atraso no pagamento;
- h) instalar filtro e tratar a água da piscina de sua propriedade, garantindo o reaproveitamento da água;
- i) construir reservatório inferior e bombeiar a água a partir deste, quando a pressão da rede de abastecimento não for suficiente para levar água ao reservatório superior;
- j) instalar na saída do reservatório superior, uma bomba pressurizadora, caso a pressão não seja suficiente para as necessidades de consumo;
- k) efetuar semestralmente, a limpeza e a desinfecção dos reservatórios;
- l) implantar o projeto aprovado para o sistema de disposição dos efluentes sanitários, antes da utilização de qualquer dependência sanitária no lote;
- m) remover, sempre que necessário, o lodo digerido remanescente na Fossa Séptica; e
- n) respeitar rigorosamente o disposto no presente Regulamento, nas normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e no § 2º do artigo 45 da lei 11.445-2007, transscrito ao final deste regulamento que veda o abastecimento de imóvel residencial por outras fontes como, por exemplo, poço artesiano.

### 3. Interrupção do fornecimento de serviços

3.1. Os serviços de abastecimento de água poderão ser interrompidos nos casos previstos abaixo:

- a) falta de pagamento da TAMA por mais de 30 dias;

- b) manipulação indevida de qualquer tubulação, medidor ou outra instalação do sistema;
  - c) descumprimento de quaisquer outros deveres previstos no presente Regulamento;
  - d) situação de emergência que ofereça risco iminente à segurança de pessoas e bens;
  - e) necessidade de efetuar reparos, modificações ou melhorias de qualquer natureza no sistema.

#### 4. Especificações do Sistema de Abastecimento de Água

- 4.1. Conforme estabelece o artigo 17 do Decreto Estadual 43.170/64, a água proveniente da rede canalizada deve ser direcionada diretamente ao reservatório de água da edificação e, somente a partir dele, distribuída aos diversos pontos do imóvel.
  - 4.2. Todos os Ramais Prediais devem ser equipados com o dispositivo equalizador de pressão, a fim de garantir a entrada de água em quantidade e pressão constantes em todos os imóveis;
  - 4.3. Os reservatórios de água devem ter capacidade adequada ao consumo máximo previsto para o período de 24 horas, calculando-se para tanto, o mínimo de 600 litros/dia por dormitório, acrescido de 3,0 litros por  $m^2$  de jardim e 1% do volume de água da piscina, acrescendo-se 10% ao total obtido. Em qualquer hipótese o volume não poderá ser inferior a 2.000 litros.
  - 4.4. Os reservatórios de água devem ser:
    - a) absolutamente vedados;
    - b) feitos com material adequado à potabilidade da água;
    - c) de acesso fácil e desimpedido para inspeção e limpeza;
    - d) providos de registro para esgotamento total para limpeza, por gravidade ou elevação mecânica; e
    - e) cobertos com material protetor de inundações e infiltrações.

## 5. Penalidades

- 5.1. Sem prejuízo das penalidades definidas no Regulamento do Loteamento e no Regulamento para Construção, Alteração de Obra ou Mudança do Perfil do Terreno, o descumprimento de qualquer dispositivo do presente, sujeitará o infrator ao pagamento de uma multa no valor da Taxa de Conservação cobrada pela ADMINISTRADORA dos novos PROPRIETÁRIOS, por infração e a cada 90 dias de descumprimento. No caso de reincidência, o valor da multa será dobrado.
- 5.2. Poderá a ADMINISTRADORA denunciar o fato às autoridades policiais ou ambientais, quando houver ilícito penal ou ambiental ou ingressar com a competente ação judicial, cobrando do PROPRIETÁRIO a indenização por danos materiais e morais causados ao Loteamento, à ADMINISTRADORA ou aos demais PROPRIETÁRIOS.
- 5.3. As receitas advindas das penalidades aplicadas, assim como as despesas para sua cobrança serão lançadas na conta do Fundo Ordinário, ficando reservado à ADMINISTRADORA o direito de remitir a multa no caso do infrator assumir compromisso formal de regularização da conduta.
- 5.4. Caso o infrator, depois de notificado formalmente sobre a necessidade de cumprir qualquer norma deste Regulamento, não tomar a devida providência no prazo de 7 dias, a ADMINISTRADORA poderá providenciar o cumprimento da regra, se isso estiver ao seu alcance, correndo por conta do infrator as despesas para tal, incluindo-se a incidência de uma taxa de administração devida à ADMINISTRADORA no valor correspondente a 20% (vinte por cento) dos gastos realizados.

## 6. Disposições Finais

- 6.1. Os saldos dos Fundos Ordinário e de Reserva, no último dia de cada mês, serão corrigidos pela Taxa SELIC divulgada pelo Banco Central e lançados a débito ou a crédito do respectivo Fundo.
- 6.2. Todas as edificações servidas pelo sistema de abastecimento de água devem estar de acordo com as normas da ABNT – Associação Brasileira

Página 8 de 11

de Normas Técnicas, incluindo-se as citadas abaixo:

- a) NBR 5626 – Instalação Predial de Água Fria;
- b) NBR 7198 – Projeto e Execução de Instalações Prediais de Água Quente;
- c) NBR 7.229/93 - Projeto, Construção e Operação de Sistemas de Tanques Sépticos; e
- d) NBR 13.969/97 - Tanques Sépticos - Unidades de Tratamento Complementar e Disposição Final dos Efluentes Líquidos - Projeto, Construção e Operação.

6.3. Fica a Administradora autorizada a acessar, a qualquer tempo, sem prévio aviso, o hidrômetro para leitura, vistoria, ou corte de água, quando necessário.

**Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

**ADMINISTRADORA**

Página **9** de **11**



## LEGISLAÇÃO SANITÁRIA

Transcrevemos abaixo os principais artigos da legislação sanitária que embasaram a elaboração do presente Regulamento:

## **Decreto nº 43.170/64 – Regulamento das Instalações Prediais de Águas e Esgotos Sanitários de São Paulo**

“Art. 17. Nenhum prédio será abastecido diretamente pela rede distribuidora, sendo o suprimento regularizado sempre por um ou mais reservatórios de capacidade global igual ou superior ao consumo diário estimado.”

## **Decreto nº 12.342/78 - Código Sanitário**

“Art. 8.º - As instalações prediais de água e esgotos deverão seguir as normas e especificações da ABNT e aquelas adotadas pelas entidades responsáveis pelos sistemas, às quais caberá fiscalizar estas instalações, sem prejuízo da fiscalização exercida pela autoridade sanitária.”

“Art. 9.º - .....

§ 1º. Onde houver redes públicas de água ou de esgotos, em condições de atendimento, as edificações novas ou já existentes serão obrigatoriamente a elas ligadas e por elas respectivamente abastecidas ou esgotadas.

§ 2º. É vedada a interligação de instalações prediais internas entre prédios situados em lotes distintos.”

“Art. 10 - Sempre que o abastecimento de água não puder ser feito com continuidade e sempre que for necessário para o bom funcionamento das instalações prediais, será obrigatória a existência de reservatórios prediais.

§ 1.º - A capacidade mínima dos reservatórios prediais, adicional à exigida para combate a incêndios, será equivalente ao consumo do prédio durante vinte e quatro horas e calculada segundo os critérios fixados pela ABNT.

§ 2.º - São obrigatórias a limpeza e a desinfecção periódica dos reservatórios prediais, na forma indicada pela autoridade sanitária."

## **Decreto nº 11.445/07 – Diretrizes Nacionais para o Saneamento Básico**

"Art. 45. As edificações permanentes urbanas serão conectadas às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis e sujeitas ao pagamento de taxas, tarifas e outros preços públicos decorrentes da disponibilização e da manutenção da infraestrutura e do uso desses serviços.

§ 2º A instalação hidráulica predial ligada à rede pública de abastecimento de água não poderá ser também alimentada por outras fontes.

§ 11º As edificações para uso não residencial ou condomínios regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderão utilizar-se de fontes e métodos alternativos de abastecimento de água, incluindo águas subterrâneas, de reuso ou pluviais, desde que autorizados pelo órgão gestor competente e que promovam o pagamento pelo uso de recursos hídricos, quando devido.

0G1AA0AJ

Página 11 de 11