

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 70/2023 - CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná - Agepar
Assunto: Aprimoramentos na Resolução 1/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos
Data: *datado eletronicamente*

I. RELATÓRIO

1. O presente protocolado foi inaugurado através da Informação Técnica 71/2023 - DRE (mov.2) que trata das recomendações técnicas emitidas durante a atividade de desenvolvimento do Relatório de Fiscalização de ativos no âmbito da 2ª RTP do saneamento;
2. Após encaminhamento à CSB da DRE o Especialista do setor sugeriu o encaminhado do protocolado a esta DFQS para obtenção de eventuais contribuições e sugestões de melhoria na metodologia da BAR;

II. FUNDAMENTAÇÃO

1. As considerações aqui relatadas têm como base as atribuições deste Especialista quanto às atividades desempenhadas no âmbito das Portarias Agepar 76/2022 e 29/2023;
2. Preliminarmente informa-se que as constatações e recomendações realizadas à época do desenvolvimento do relatório de fiscalização dos ativos foram sanadas tempestivamente e não vieram a compor a sua versão final sendo que dentre as recomendações remanescentes não há nenhum apontamento que tenha sido realizado por este Especialista;
3. Observa-se, porém que durante a inspeção do Laudo de Avaliação realizada pela Consultoria contratada pela Agepar foram identificadas algumas questões que geraram dúvidas e que posteriormente vieram a fazer parte do Relatório Executivo sendo que após esclarecimentos prestados pelas Sanepar (protocolo 20.854.421-7) verifica-se a possibilidade de adequação da atual metodologia em um dos quesitos: Índice de aproveitamento das Edificações;
4. A análise tem como pressuposto a identificação de possíveis edificações subutilizadas. A atual metodologia prevê que deva ser considerada no IA o percentual da área da edificação efetivamente utilizada para a prestação do serviço público de saneamento inclusive as áreas comuns, de segurança e ventilação/iluminação correspondentes;

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 70/2023 - CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná - Agepar
Assunto: Aprimoramentos na Resolução 1/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos
Data: *datado eletronicamente*

5. Quanto às áreas de uso comum a NBR 12721:2006 as define como:

Área coberta e descoberta situada nos diversos pavimentos da edificação e fora dos limites de uso privativo, que pode ser utilizada em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas.

6. Depreende-se, portanto que em uma edificação as áreas comuns são halls, escadas, depósitos, refeitórios, garagem (desde que situados no próprio edifício e de uso indeterminado), auditórios, dentre outras.

7. Dessa forma identifica-se que quando a metodologia permite a inclusão de áreas comuns para o cálculo do IA, em tese estaria abrangendo todas as áreas do edifício pois, se tratando de um único edifício sem unidades autônomas – como ocorre em condomínios residenciais, por exemplo – toda a área que não possui um uso específico poderia ser considerada como de uso comum;

8. Quanto às “áreas de segurança” pensa-se que se trata de um conceito impreciso pois caso se refiram às áreas de segurança contra incêndio como por exemplo as escadas enclausuradas, estas também são áreas de uso comum e já estão abrangidas na definição anterior assim como as áreas de ventilação e iluminação;

9. Apesar de haver uma inevitável análise subjetiva quanto à utilização ou não de cada um dos compartimentos de uma edificação, a sugestão é no sentido de que sejam consideradas no IA aquelas áreas que sejam utilizadas com a finalidade da prestação do serviço e que sejam estritamente necessárias para ela tais como: atendimento ao cliente, CCO, almoxarifado, etc. Acessos a essas áreas também devem ser considerados. No entanto, áreas tais como garagens, auditórios e salas de reunião devem ser desconsideradas.

10. Há de se verificar também a utilização em si do espaço considerado pois a simples definição de uma área como passível de aplicação do IA não a torna elegível visto que ela pode não estar sendo utilizada em sua totalidade. Ou seja, a simples nomenclatura de uma área não a torna passível de aproveitamento. Como exemplo das imagens abaixo:

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 70/2023 - CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná - Agepar
Assunto: Aprimoramentos na Resolução 1/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos
Data: *datado eletronicamente*



Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 70/2023 - CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná - Agepar
Assunto: Aprimoramentos na Resolução 1/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos
Data: *datado eletronicamente*

11. As imagens apresentadas trazem elementos que corroboram com a ideia de um superdimensionamento dos edifícios trazendo discussões acerca da prudência do investimento;

12. Considerando as discussões que devem ser realizadas acerca do tema, não será apresentada uma nova redação para o item, porém a proposta é que seja retirada a consideração das áreas comuns, de segurança e ventilação/iluminação sendo considerada apenas áreas comuns que possuam vínculo incontestável com àquelas áreas de efetiva prestação do serviço. Sugere-se ainda prever que a simples nomenclatura do compartimento não será levada em consideração para o cálculo do IA sendo verificado através de inspeção em campo a sua real utilização. A análise do projeto arquitetônico é elemento indissociável dessa consideração e que caso não seja apresentando o ativo poderá ter seu índice de aproveitamento reduzido.

III. CONCLUSÃO

1. No item II – Fundamentação – foi apresentada proposta de revisão da Metodologia de levantamento e avaliação da Base de Ativos – Resolução 001/2021 – Agepar quanto ao item Índice de Aproveitamento das Edificações;

2. Sendo o que tinha a ser exposto restitua-se para apreciação colocando-se à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente.

(assinado eletronicamente)
Elisson Caio Pezenti da Silva
Especialista em Regulação



ePROCOLO



Documento: **InformacaoCF70de202320.929.2319AprimoramentosnaResolucao0012021.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Elisson Caio Pezenti da Silva (XXX.134.429-XX)** em 30/08/2023 15:05 Local: AGEPAR/DFQS/CF.

Inserido ao protocolo **20.929.231-9** por: **Elisson Caio Pezenti da Silva** em: 30/08/2023 15:05.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
e7acf9992d49b9baae0878c4c1461bb8.