

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 71/2023-CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR.
Assunto: Aprimoramentos na Resolução nº 01/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos.
Data: (datado eletronicamente)

I - RELATÓRIO

1. Trata o presente protocolado da Informação Técnica nº 71/2023 (mov.2), de 22 de agosto de 2023, elaborada pela Diretoria de Regulação Econômica - DRE da AGEPAR, referente às recomendações técnicas emitidas durante as atividades de desenvolvimento do relatório de fiscalização dos ativos do serviço de saneamento no âmbito da 2ª Revisão Tarifária Periódica – RTP do saneamento.
2. O processo foi encaminhado para a Coordenadoria de Saneamento Básico - CSB/DRE para a avaliação quanto à conveniência e oportunidade das alterações sugeridas, bem como estabelecimento de rito a ser seguido.
3. Por meio do Despacho nº 102/2023 (mov.4), de 24 de agosto de 2023, a Coordenadoria de Saneamento Básico – CSB/DRE sugeriu, dentre outras propostas, o encaminhamento do presente protocolado à Diretoria de Fiscalização e Qualidade de Serviço - DFQS, preferencialmente aos servidores envolvidos na Portaria nº 76/2023-AGEPAR, a fim de se obter eventuais contribuições e sugestões de melhoria na metodologia da BAR.
4. Em 25 de agosto de 2023, a Chefe de Coordenadoria de Fiscalização da AGEPAR solicitou, via e-mail, prioridade no atendimento da demanda constante na alínea a do item 2 do Despacho 102/2023-CSB.
5. Sendo assim, foram solicitadas via e-protocolo mais informações a este servidor, em 28 de agosto de 2023, por meio do Despacho nº 205/2023 – Chefia da CF, mediante apresentação de “[...] *“eventuais contribuições e sugestões de melhoria na metodologia da BAR, tendo em vista as recomendações mencionadas no item II Fls. 5, Mov. 2, bem como, outras que possam ser pertinentes. Dentro das possibilidades, espera-se que as contribuições já tragam opções de nova redação para os respectivos trechos da metodologia da BAR”*, em atendimento ao solicitado pela DRE.
6. É o breve relatório.

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 71/2023-CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR.
Assunto: Aprimoramentos na Resolução nº 01/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos.
Data: *(datado eletronicamente)*

II - FUNDAMENTAÇÃO

1. Considerando a veracidade das informações prestadas até o presente momento e restringindo-se às competências previstas no art. 49º do Decreto Estadual nº 6.265/2020, apresentam-se as informações a seguir expostas.
2. A Portaria AGEPAR nº 076/2022, de 1º de dezembro de 2022, designou servidores para exercerem atividades relacionadas à fiscalização do laudo de avaliação da Base de Ativos Regulatórios da Companhia de Saneamento do Paraná, discriminando o objeto e o modo de execução de tais atividades, assim como definindo as datas finais de entrega dos trabalhos.
3. De acordo com o anexo I da portaria supracitada, coube a este servidor a execução das atividades relacionadas à conta contábil “Terrenos”, englobando a caracterização da amostra, requisitos da metodologia aprovada pela Agência, análise da pesquisa de preços, análise dos resultados de campo e demonstração de requisitos pela concessionária.
4. A execução das atividades prescritas na portaria supracitada teve como premissa a verificação por meio da fiscalização quanto aos aspectos técnicos relativos ao Laudo de Avaliação de Ativos apresentado pela concessionária, não se adentrando às questões de ordem contábil e financeira atinentes à contabilidade regulatória, entendendo-se não ser de atribuição deste servidor, haja vista que o referido laudo é composto tanto por informações de ordem técnica quanto de ordem contábil-financeira.
5. As atividades desenvolvidas constam no Relatório de Análise e Fiscalização do Laudo de Avaliação de Ativos da 2ª RTP do Serviço de Saneamento Básico de Água e Esgoto prestado pela Sanepar, mais especificamente nas fls.151-179, movimento 21, do protocolo 19.626.857-0.
6. No subitem 2.3.1.2.2.5 do relatório supracitado foram apresentados resultados e recomendações após a análise preliminar da documentação disponível, totalizando 10 (dez) recomendações e 03 (três) sugestões.

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 71/2023-CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR.
Assunto: Aprimoramentos na Resolução nº 01/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos.
Data: (datado eletronicamente)

7. Em linhas gerais, as divergências encontradas se referem em sua maioria à aplicação do critério de elegibilidade, como a constatação de início de obras fora do ciclo tarifário em análise por exemplo, e do cálculo do índice de aproveitamento dos terrenos – independentemente da aplicação dos critérios para a valoração dos ativos.

8. Por meio da Carta DP nº 129/2023, de 28 de fevereiro de 2023, a Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR apresentou suas considerações em relação ao Relatório Preliminar da Fiscalização do Laudo da Base de Ativos Regulatórios (BAR), bem como anexou as respostas da empresa Avaliadora SETAPE (anexo 110; protocolo 19.626.857-0).

9. No que diz respeito à conta contábil “Terrenos” as considerações da Companhia em relação ao referido relatório podem ser encontradas nas fls.331-338, movimento 30, do protocolo 19.626.857-0; já as respostas da SETAPE encontram-se nas fls.13-16 do anexo 110 - *Resposta_Relatorio_Fiscalizacao_AGEPAR_19.626.8570assinado.pdf*.

10. O balanço do atendimento às recomendações pode ser verificado no Quadro 1, elaborado pela Diretoria de Regulação Econômica – DRE, e revisado pelos servidores envolvidos nas atividades, em reunião realizada na sede da AGEPAR.

11. Depreende-se da dinâmica apresentada em relação à fiscalização do laudo, que a metodologia prevista na Resolução AGEPAR nº 01/2021, no que se refere à conta contábil terrenos, funcionou a contento, tendo em vista que foi possível promover adequações no laudo da BAR sem a necessidade de glosas ou questionamentos por parte da concessionária, em relação às recomendações sugeridas.

12. Ou seja, dentro do que se propôs a metodologia aprovada em termos de diretrizes a serem seguidas pela avaliadora da companhia, não ocorreram debates acerca de possíveis correntes interpretativas divergentes ou até mesmo lacunas no texto que pudessem levar a interpretações diversas, sendo que a concessionária avaliou e acatou em grande parte os apontamentos realizados, prontamente promovendo as devidas alterações na planilha do laudo da BAR.

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS
Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 71/2023-CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
 Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR.
 Assunto: Aprimoramentos na Resolução nº 01/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos.
 Data: (datado eletronicamente)

Quadro 1 – Recomendações pós relatório de fiscalização.

Resposta	Tópico	Responsável	Recomendação Agepar	Resposta Sanepar	Atendeu	Justificativa	Ação
20	2.3.1.2.2.5 RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES, Recomendação Número: 1	Flávio	Revisão da avaliação de ativos específicos (Terrenos)	A empresa SETAPE realizou a revisão dos laudos de avaliação dos terrenos, conforme solicitado, e manteve os valores originais da avaliação.	Ok	Sanepar atendeu as premissas da Nota Técnica 01/2021 da AGEPAR	Registrar no relatório.
21	2.3.1.2.2.5 RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES, Recomendação Número: 2	Flávio	Revisão da avaliação de ativos específicos (Terrenos)	Revisão dos IA's e alteração da classificação quanto à elegibilidade.	Ok	O IA e a elegibilidade inicialmente aplicados estavam baseados na informação do levantamento de campo, que ocorreu entre junho e agosto/2022, e levou em consideração as obras finalizadas e/ou em andamento sobre o ativo. Contratos assinados em 2021.	Registrar no relatório.
22	2.3.1.2.2.5 RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES, Recomendação Número: 3	Flávio	Revisão da avaliação de ativo específico (Terreno)	Apresentação de versão revisada do laudo de avaliação e alteração do IA.	Ok	Corrigido o índice de Aproveitamento para 80% em função de parte da área não estar sendo utilizada.	Registrar no relatório.
23	2.3.1.2.2.5 RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES, Recomendação Número: 4	Flávio	Revisão da avaliação de ativo específico (Terreno)	Revisão dos IA's e alteração da classificação quanto à elegibilidade.	Ok	Atendimento à recomendação da AGEPAR, sem apresentação de justificativa.	Registrar no relatório.
24	2.3.1.2.2.5 RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES, Recomendação Número: 5	Flávio	Revisão da avaliação de ativos específicos (Terrenos ETE)	Alteração dos IA's.	Ok	Realizada a revisão dos terrenos citados e alterados os índices de Aproveitamento IA=20%, pois os terrenos foram adquiridos para a obra de ampliação da ETE Biguaçu em 2020 e foi considerado os 20% de Reserva Operacional conforme previsto na Nota Técnica da AGEPAR.	Registrar no relatório.
25	2.3.1.2.2.5 RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES, Recomendação Número: 6	Flávio	Revisão da avaliação de ativo específico (Terreno, IA)	Alteração do IA.	Ok	Atendimento à recomendação da AGEPAR, sem apresentação de justificativa.	Registrar no relatório.
26	2.3.1.2.2.5 RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES, Recomendação Número: 7	Flávio	Revisão da avaliação de ativo específico (Terreno)	Revisão dos IA's e alteração da classificação quanto à elegibilidade.	Ok	Obra iniciada fora do ciclo tarifário em questão(2022).	Registrar no relatório.
27	2.3.1.2.2.5 RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES, Recomendação Número: 8	Flávio	Revisão da avaliação de ativo específico (Terreno.)	Revisão dos IA's e alteração da classificação quanto à elegibilidade.	Ok	Atendimento à recomendação da AGEPAR, sem apresentação de justificativa.	Registrar no relatório.
28	2.3.1.2.2.5 RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES, Recomendação Número: 9	Flávio	Revisão da avaliação de ativo específico (Terreno)	Revisão dos IA's e alteração da classificação quanto à elegibilidade.	Ok	Atendimento à recomendação da AGEPAR, sem apresentação de justificativa.	Registrar no relatório.
29	2.3.1.2.2.5 RESULTADOS E RECOMENDAÇÕES, Recomendação Número: 10	Flávio	Revisão da avaliação de ativos específicos (Terreno.)	Revisão dos IA's e alteração da classificação quanto à elegibilidade de dois ativos. Manutenção do status de um dos ativos.	Não OK	Para o ativo 27.177 a SETAPE declarou que alterou o status para "Não Elegível", porém na BAR incremental revisada o ativo permanece como "Elegível".	De acordo com nova informação da SETAPE, o item deve ter sua elegibilidade alterada para "NÃO ELEGÍVEL" no laudo e Índice de aproveitamento IA=0%. Houve equívoco na geração do laudo, não tendo sido passado para Não Elegível o ativo
					80%		

Fonte: Agepar, 2023 - disponível em S:\FISCALIZACAO_LAUDO_BAR_SANEPAR.

13. Com relação às sugestões apresentadas no subitem 2.3.1.2.2.5 do Relatório de Fiscalização elaborado pela AGEPAR, transcreve-se abaixo o seu conteúdo:

Sugestão 01: Quanto à fundamentação do índice de aproveitamento no processo de levantamento da base de ativos regulatórios (BAR), cumpre registrar que os índices declarados pela avaliadora, conforme coluna 87 – IA (%), não apresentam memória de cálculo contendo minimamente a área total do terreno, taxa de ocupação permitida e áreas construídas para cada

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 71/2023-CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR.
Assunto: Aprimoramentos na Resolução nº 01/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos.
Data: *(datado eletronicamente)*

dispositivo voltado à prestação do serviço de saneamento, contando apenas na planilha Informações_Complementares_Terrenos_final.xls, o lançamento do (%) da área do terreno utilizado e do (%) de área adicional, sem maiores detalhamentos. A metodologia atual permite algumas adições, tais como utilização de área de reserva operacional adicional de 20% e utilização de uma área adicional livre de até 10% da área total do terreno para o caso de edificações administrativas e comerciais. À título de colaboração ao processo de eventual aprimoramento da metodologia, entende-se que poderiam ser especificados no próprio laudo de avaliação de terrenos um memorial de cálculo do índice de aproveitamento, considerando a área máxima aproveitável do terreno (taxa de ocupação, de acordo com as regras de uso e ocupação do solo estabelecido por cada município), a área efetivamente utilizada, a reserva técnica operacional com justificativa para seu lançamento e a área não utilizada disponível para a prestação do serviço de saneamento básico, com elaboração de um croqui indicativo, para facilitar o acompanhamento da evolução do índice de aproveitamento a cada ciclo tarifário, bem como da utilização da reserva operacional;

Sugestão 02: A metodologia aprovada pela Agência determinou a necessidade de se utilizar a norma brasileira de avaliação de bens para valoração dos terrenos, porém não fixou o grau de fundamentação a ser atingido. Nesse sentido, sugere-se em eventual processo de aprimoramento da metodologia de revisão tarifária, a fixação de graus mínimos de fundamentação a serem alcançados pela avaliadora, caso se julgar conveniente, principalmente em terrenos com alto valor de aquisição, mediante prévio benchmarking com outras agências reguladoras estaduais e nacionais;

Sugestão 03: Quanto aos laudos de avaliação de terrenos, poderiam ser apresentadas informações adicionais, tais como: endereço com referências e coordenadas geográficas do local, mapas de localização do ativo, mapa de localização dos terrenos próximos utilizados para a avaliação em relação ao terreno avaliando, relatório fotográfico datado do imóvel e das estruturas existentes e/ou em construção, memória de cálculo e croqui indicativo do índice de aproveitamento atingido, dados da documentação do imóvel (matrícula), além da descrição do ativo em construção ou concluído, tendo em vista que o terreno pode estar contido na amostra analisada, porém não a correspondente construção civil a ele vinculado, dificultando a avaliação quanto a sua elegibilidade.

14. Com relação ao Contrato de Prestação de Serviço de Consultoria nº 1043/2023 – GMS firmado entre a Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná - AGEPAR e PR1 Engenharia Ltda., decorrente do Pregão Eletrônico nº

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 71/2023-CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR.
Assunto: Aprimoramentos na Resolução nº 01/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos.
Data: *(datado eletronicamente)*

1690/2022 (protocolo 18.395.165-3), o qual teve por objeto a Prestação de serviço de consultoria para apoio na inspeção, mediante a confecção de laudos técnicos, acerca dos procedimentos, dados e informações referentes à composição do Laudo de Avaliação dos Ativos Imobilizados em Serviço, a ser apresentado pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar à Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR, para a definição da Base de Ativos Regulatórios – BAR, referente à 2ª Revisão Tarifária Periódica – 2ª RTP da referida Companhia, este servidor foi designado para exercer a função de fiscal do contrato, conforme Portaria AGEPAR nº 29/2023.

15. À partir do desenvolvimento deste trabalho, transcorrido após a aprovação da tarifa da 2ª Fase da 2ª Revisão Tarifária Periódica do Saneamento Básico, relativo à Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR, foi possível aprofundar na identificação da correta aplicação da Metodologia de Avaliação de Ativos, especialmente com a verificação/ constatação da existência dos ativos em campo, sua efetiva utilização voltada ao serviço de saneamento básico, suas condições de operação e a análise detalhada do processo de aquisição e regularização dos terrenos, com a conseqüente constatação da titularidade destes ativos, inclusive com a análise jurídica das matrículas apresentadas pela Companhia.

16. Registre-se que o trabalho foi realizado pela empresa PR1 Engenharia Ltda. num cenário em que a maioria das divergências identificadas já haviam sido sanadas pela concessionária por meio da emissão do laudo atualizado da BAR, com base na análise prévia realizada pela AGEPAR, ou seja, foi um trabalho complementar, com foco maior na análise jurídica do processo de regularização de imóveis empreendido pela concessionária e verificação da comprovação da real existência dos ativos mediante vistoria em campo, ambos de grande importância neste processo, dentre outras atividades correlatas desenvolvidas.

17. O trabalho desenvolvido consta no protocolo 20.126.273-9, sendo que, no item 5 do Anexo 7 - RELATORIOFINALAGEPARR01.pdf, a consultoria contratada apresentou recomendações, as quais são abaixo transcritas:

1. Precisão na localização dos ativos: Acompanhar o desenvolvimento de novas tecnologias e ferramentas que possam incrementar a eficiência e a precisão da vistoria, e estar disposto a investir em aprimoramentos quando pertinente, é uma abordagem recomendada. Nesta linha sugerimos a

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 71/2023-CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR.
Assunto: Aprimoramentos na Resolução nº 01/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos.
Data: *(datado eletronicamente)*

construção de um banco de dados com as delimitações territoriais e localizações georreferenciadas de cada um dos ativos.

2. Integração de informações: A integração dos resultados da vistoria com outras informações relevantes, como mapas, dados de zoneamento e regulamentos locais, é recomendável para obter uma visão completa do terreno. Nesta linha sugerimos a integração entre os mapas de zoneamento das regiões em que os terrenos estão inseridos e as delimitações territoriais de cada ativo, para uma melhor análise situacional de cada terreno.

3. Integração de Dados e Tecnologia Avançada: Recomenda-se a adoção de sistemas integrados, capazes de consolidar informações provenientes de diversas fontes, tais como dados financeiros, de mercado e operacionais. A aplicação de ferramentas avançadas, em se tratando de análise de dados, pode contribuir para a construção de um banco de dados de ativos mais acurado e atualizado.

4. Consideração de Riscos e Incertezas: Sugere-se a inclusão de considerações acerca de riscos e incertezas nos modelos de valoração. A aplicação de análises de sensibilidade e cenários permite avaliar de que maneira distintos fatores podem impactar o valor dos ativos, proporcionando uma visão mais completa e realista. Podemos destacar como exemplo para este caso a determinação do valor venal de um terreno sem a devida análise de sua regularidade, visto que uma restrição jurídica ou administrativa pode impactar o valor final de um ativo determinada por comparação direta de dados de mercado.

5. Expertise Profissional: É recomendável contar com profissionais especializados em valoração e engenharia de avaliações, como avaliadores certificados e analistas financeiros. A experiência desses especialistas pode conferir maior rigor técnico aos processos, assegurando a utilização de metodologias apropriadas.

6. Diversificação de Metodologias: Recomenda-se a adoção de uma variedade de abordagens de valoração, incluindo métodos de cálculo diferentes, como por exemplo a homogeneização e a regressão linear múltipla com utilização de software. A combinação de múltiplas metodologias pode proporcionar uma visão mais abrangente acerca do valor dos ativos.

7. Transparência e Documentação: É aconselhável manter registros minuciosos de todas as etapas do processo de avaliação dos ativos, abrangendo premissas, metodologias e fontes de dados. Isso promove transparência e simplifica a revisão e auditoria por parte das partes interessadas.

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 71/2023-CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR.
Assunto: Aprimoramentos na Resolução nº 01/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos.
Data: *(datado eletronicamente)*

8. Acompanhamento de Regulamentações e Normas: É prudente manter-se atualizado quanto às regulamentações e normas pertinentes, de forma a garantir a conformidade da valoração. Alterações nas diretrizes normativas podem impactar a maneira pela qual os ativos são avaliados.

9. Avaliação Independente: Sugere-se considerar a realização de avaliações independentes para validar os resultados dos processos internos de valoração. Tal medida auxilia na mitigação de conflitos de interesse, garantindo a imparcialidade.

10. Revisão e Aprendizado Contínuo: Recomenda-se estabelecer um ciclo de revisão e aprendizado contínuo, visando aprimorar de maneira constante os processos de valoração. A análise de resultados anteriores, identificação de áreas passíveis de melhoria e ajustes de abordagem conforme necessário são aspectos relevantes nesse contexto.

18. Além das sugestões apresentadas por este servidor quando da fiscalização preliminar do laudo de avaliação de ativos e das recomendações feitas pela consultoria contratada para dar apoio aos trabalhos de fiscalização do laudo, apresentam-se abaixo questões complementares identificadas ao longo do processo:

18.1 Em que pese a metodologia prever aplicação do Método Comparativo de dados de Mercado para obtenção do Valor Novo de Reposição – VNR dos terrenos regularizados ou em processo de regularização, alguns terrenos foram valorados pela avaliadora da companhia a partir do Valor Original Contábil (VOC) atualizado pelo IPCA, sob a seguinte justificativa da avaliadora da companhia:

“Para os terrenos localizados em áreas de barragem, tais como Iraí e Piraquara, o critério de valoração foi atualização do valor contábil pago por cada terreno através do índice IPCA para a data base deste trabalho. Aplicou-se esta metodologia pois quando estes terrenos foram adquiridos, o cenário econômico e de ocupação da região era bem diferente do encontrado atualmente. Enquanto a instalação da barragem e sua represa valorizam a região trazendo condomínios residenciais com lazer aquático, os terrenos adquiridos para a instalação da barragem se tornam áreas alagadas e áreas de proteção de mananciais o que não poderia ser comercializado. Devido a esta diferença de valorização x desvalorização entendeu-se que deve ser considerado para efeito de valoração na BAR o valor empregado pela Companhia para aquisição destes terrenos corrigidos para a data atual.”
(Sumário Executivo – SETAPE, pág. 73)

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS

Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 71/2023-CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR.
Assunto: Aprimoramentos na Resolução nº 01/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos.
Data: (datado eletronicamente)

18.2 Sendo assim, entende-se oportuno estabelecer na metodologia que as situações que porventura impossibilitem a aplicação da metodologia proposta sejam previamente discutidas com a Agência, ou até mesmo, que possíveis exceções sejam definidas na própria metodologia mediante amplo debate entre as partes interessadas bem como eventual comparação entre os métodos de valoração.

18.3 Com relação aos documentos que foram solicitados à concessionária para a realização dos trabalhos de fiscalização do laudo de avaliação, entende-se que um rol não exaustivo poderia constar na metodologia, facilitando, dessa forma, a organização dos trabalhos pela SANEPAR, tais como: matrículas, certidões, registro dos imóveis, plantas de situação/ localização, autorizações de pagamento dos imóveis, laudo de avaliação dos imóveis, coordenadas geográficas dos ativos, contratos de execução de obras e ordens de serviço.

18.4 Por fim, sugere-se, quanto à utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado para obtenção do VNR, que conste expressamente na metodologia da Agência a necessidade de apresentação do embasamento teórico para todos os fatores utilizados no processo de homogeneização dos dados ou em casos que se utilize regressão linear múltipla, todas as variáveis utilizadas sem também devidamente explicadas e conceituadas, como preconiza o item 8.2.1.4.2 – tratamento científico da Norma NBR ABNT 14.653-Parte 2.

III - CONCLUSÃO

1. Com base no exposto na presente Informação Técnica, buscou-se realizar a análise do ponto de vista técnico, de acordo com o art. 49º do Decreto Estadual nº 6265/2020, no que se refere aos aprimoramentos da Resolução AGEPAR nº 01/2021.

2. Sendo assim, foram apresentadas as oportunidades de aprimoramento da Metodologia de Avaliação de Ativos constante da Resolução AGEPAR nº 01/2021, no que concerne à conta contábil “Terrenos”, conforme descrito nos itens 13, 17 e 18 (subitens 18.1 a 18.4) do capítulo II – FUNDAMENTAÇÃO, a partir da experiência vivenciada no âmbito da 2ª Revisão Tarifária Periódica da SANEPAR, em atendimento à demanda formulada por meio do Despacho nº 205/2023 – Chefia da CF.

Diretoria de Fiscalização e Qualidade dos Serviços - DFQS
Coordenadoria de Fiscalização - CF

INFORMAÇÃO TÉCNICA: 71/2023-CF

Protocolo nº: 20.929.231-9
Interessado: Agência Reguladora de Serviços Públicos Delegados do Paraná – AGEPAR.
Assunto: Aprimoramentos na Resolução nº 01/2021 – Metodologia de Avaliação de Ativos.
Data: *(datado eletronicamente)*

3. Isto posto, encerra-se a presente manifestação, restituindo-se o protocolado para apreciação superior, colocando-se este servidor à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Respeitosamente,

(assinado eletronicamente)
Flávio Rafael Lachowski
Especialista em Regulação



ePROCOLO



Documento: **InformacaoCF71de202320.929.2319AprimoramentosnaResolucaon12021MetodologiadeAvaliacaodeAtivos.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Flávio Rafael Lachowski (XXX.990.629-XX)** em 30/08/2023 15:22 Local: AGEPAR/DFQS/CF.

Inserido ao protocolo **20.929.231-9** por: **Flávio Rafael Lachowski** em: 30/08/2023 15:22.



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:

6de6bf90d695997d1e1d7aa93367f695.