

Reconhecimento e mensuração de bens imóveis

Apresentação

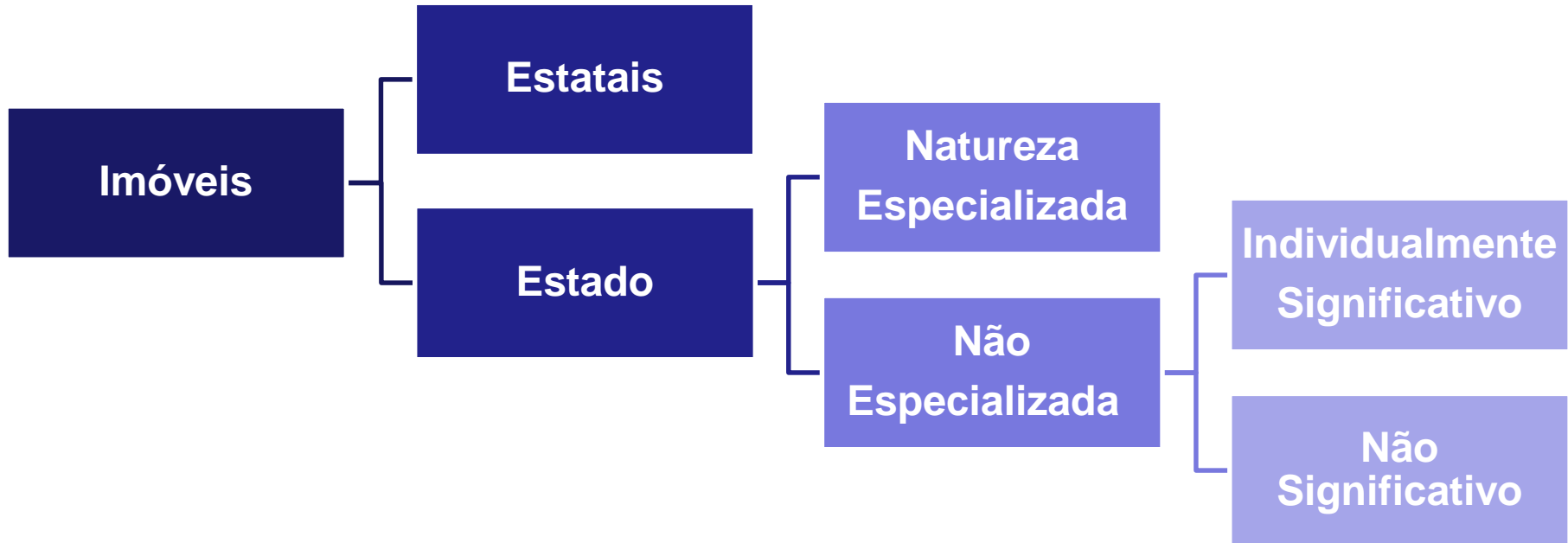
- **Processo de convergência**
- **Escopo do trabalho desenvolvido pela FIPECAFI no Estado de São Paulo**
- **Atividades desenvolvidas**
- **Exemplos práticos**
- **Conceitos base para a metodologia de mensuração de imóveis e ativos de infraestrutura (rodovias)**



Metodologia Imóveis



Identificar e classificar os imóveis

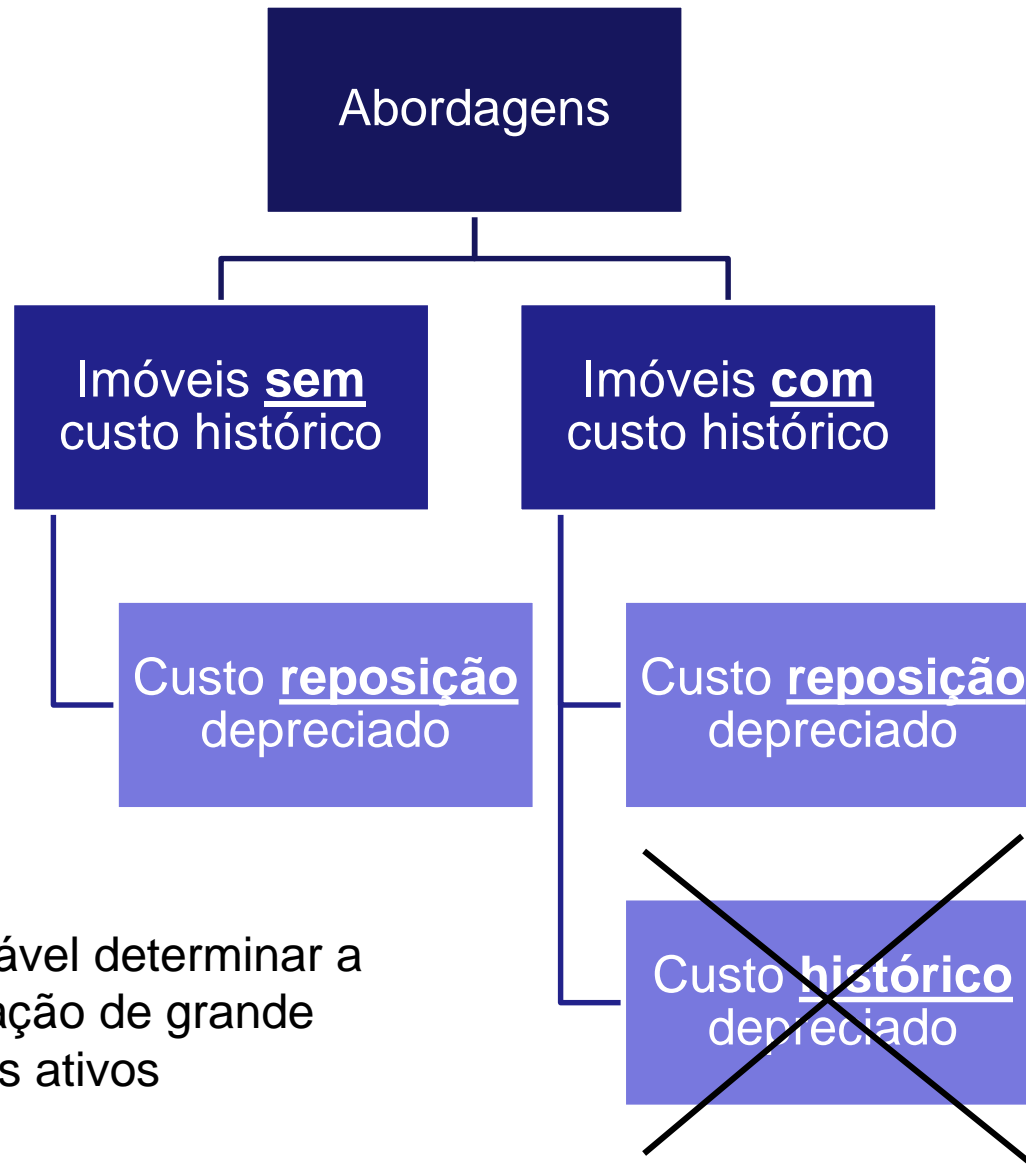


IMÓVEIS INDIVIDUALMENTE SIGNIFICATIVOS

- Área construída acima de 5.000 mt²;
- Terrenos com área acima de 100 mil mt²; e
- Imóveis com valor acima de 10 milhões.

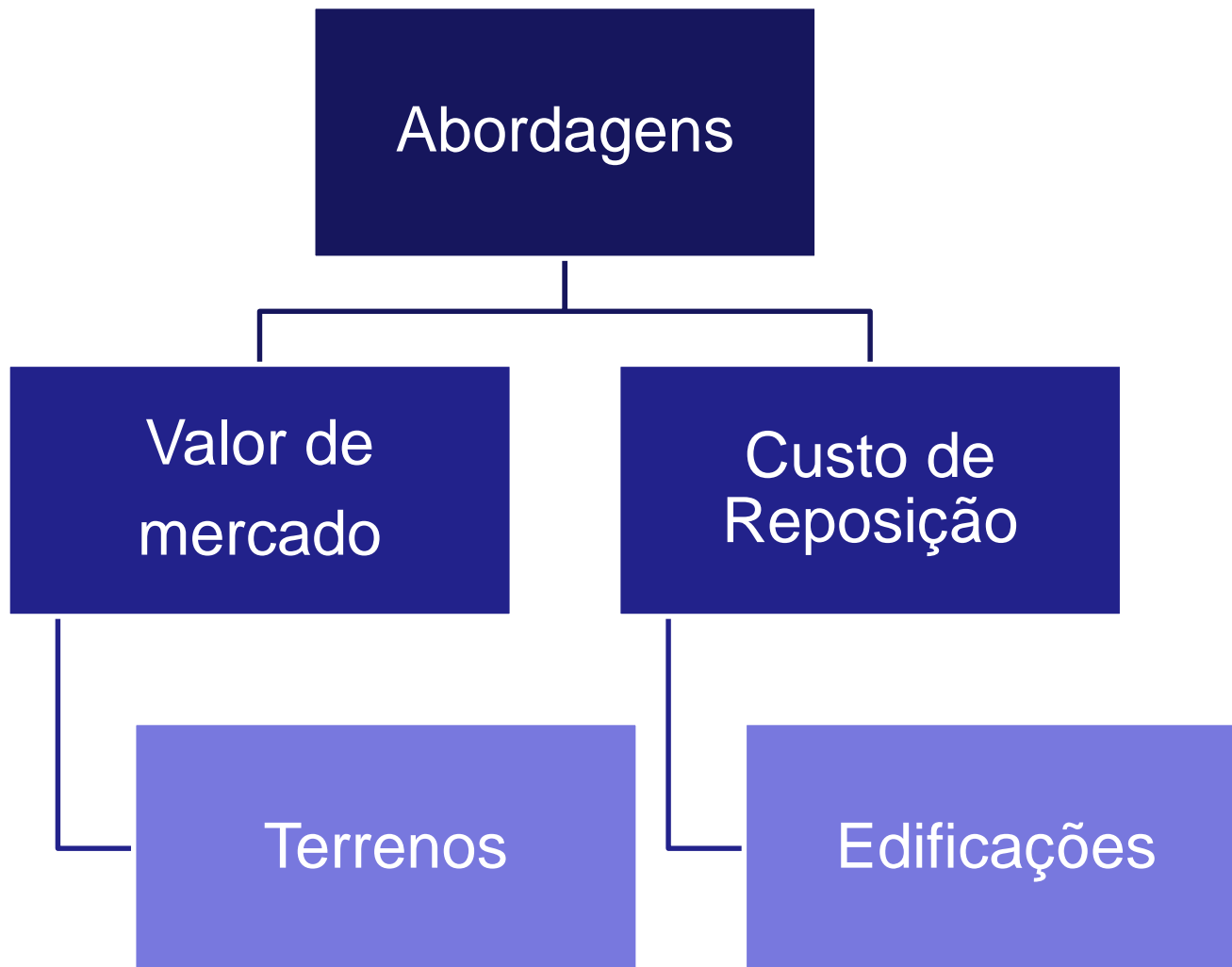
= Em torno de 90% do total (valor, mt² de construção e de terreno)

Metodologia – Imóveis Especializados



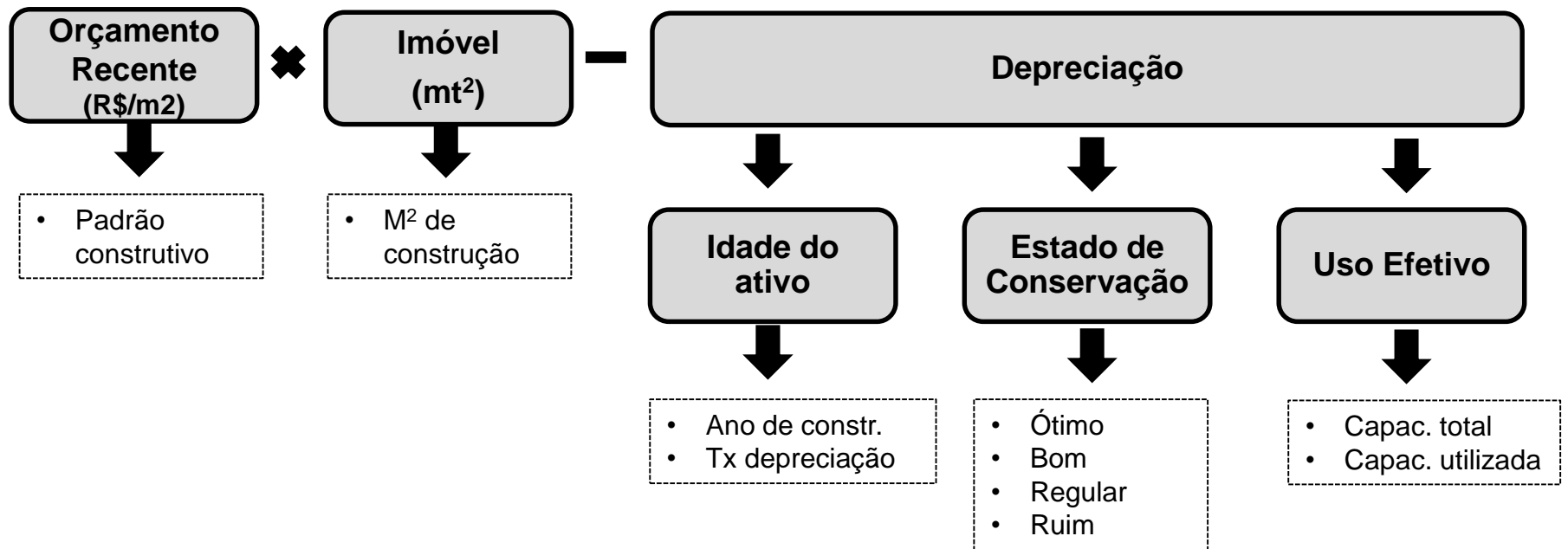
Impraticável determinar a mensuração de grande parte dos ativos

Metodologia – Imóveis Não Especializados



Metodologia – Imóveis Especializados

Custo de reposição depreciado - Edificação



Observação:

- Revisão da classificação dos imóveis especializados
- Ativos ambientais

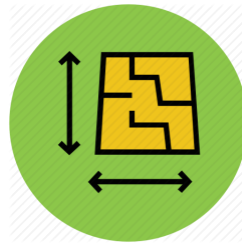
Informações solicitadas - levantamento

- Classificação dos imóveis por tipo (ex.: escolas, hospitais, etc.);
- Dados de edificação e terrenos (m² de terrenos e área construída);
- Tipos de padrão construtivo;
- Idade dos imóveis;
- Estado de conservação de cada imóvel;
- Capacidade total de prestação de serviço;
- Capacidade de prestação de serviço efetivamente utilizada; e
- Custo de construção de um novo ativo.



Metodologia – Imóveis Especializados

Custo de reposição – Terrenos



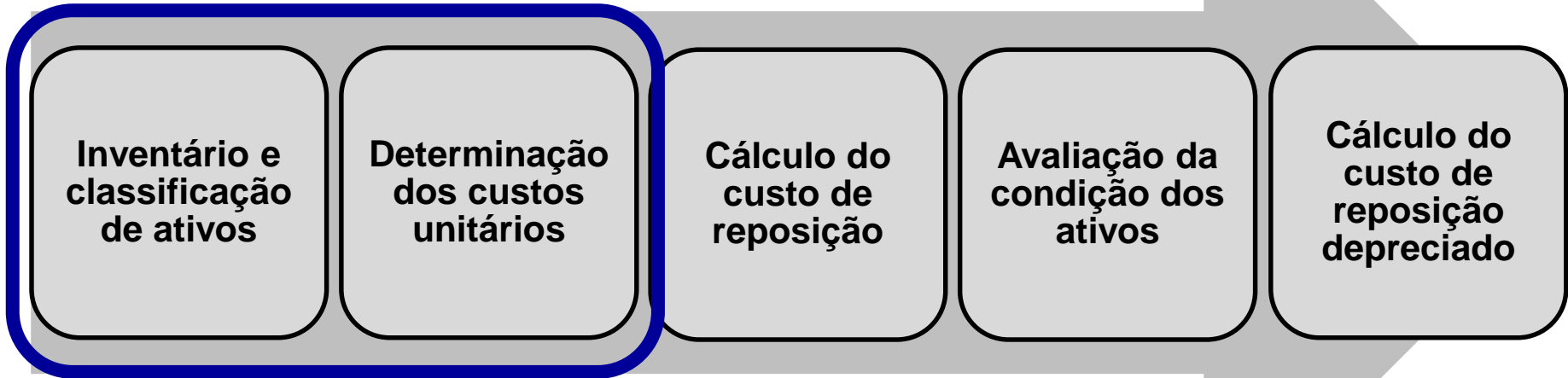
- Valor que seria incorrido pelo estado para a aquisição do mesmo.
- Consultas realizadas para terrenos similares na mesma região.

Metodologia para a Infraestrutura Rodovias

CUSTO DE REPOSIÇÃO

- Infraestrutura construída
- Terrenos

Infraestrutura Construída



- ✓ A classificação deve considerar o controle de custos mantido pelo setor de engenharia

Inventário e classificação dos ativos



ÓRGÃO		TIPO DE	DER (km)	CONCESSÕES (km)	TOTAL ESTADUAL (km)
EIXO	TERRA		813,54	-	813,54
	PISTA SIMPLES		10.017,06	1.194,36	11.211,42
	PISTA DUPLA		834,68	3.955,08	4.789,75
SUBTOTAL			11.665,28	5.149,44	16.814,71

ACESSOS	TERRA		264,57	-	264,57
	PISTA SIMPLES		1.974,60	227,89	2.202,49
	PISTA DUPLA		223,19	82,03	305,21
SUBTOTAL			2.462,35	309,91	2.772,27

DISPOSITIVOS			1.274,67	1.256,89	2.531,56
SUBTOTAL			1.274,67	1.256,89	2.531,56

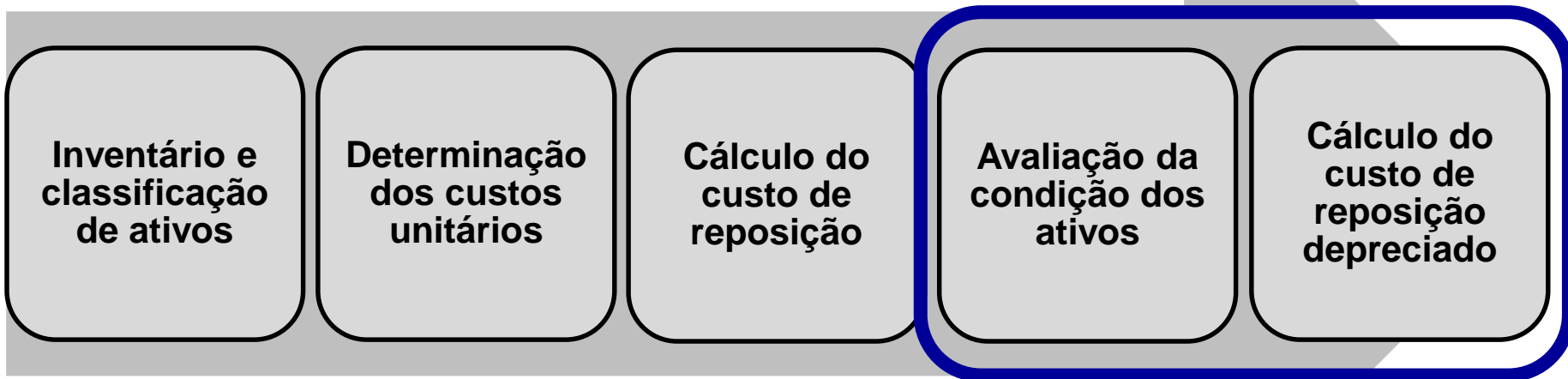
TOTAL			15.402,29	6.716,25	22.118,54
-------	--	--	------------------	-----------------	------------------

Inventário e classificação dos ativos



Unidade de Conta	Tipo de Ativo
Rodovia	Terraplanagem
	Faixas de Tráfego
	Obras de Arte Especiais
	Obras de Arte Correntes e Drenagem
	Sinalização e Elementos de Segurança
	Dispositivos de Entroncamento
	Terrenos

Condição dos ativos e custo de reposição



Fatores de obsolescência (Ross Heidecke)

- Ótimo 85%
- Bom 70%
- Regular 55%

Rodovias DER



Condição das Rodovias	Tipo de Ativo	(a) Custo de Reposição (R\$)	(b) Fator de Obsolescência	(a) x (b) Custo de Reposição Depreciado (R\$)
Ótimo	Acostamento	787.499.472	0,85	669.374.551
	Dispositivos de Entroncamento	298.701.608		253.896.367
	Faixas de Tráfego	4.646.389.274		3.949.430.883
	Obras de Arte Correntes e Drenagem	759.115.875		645.248.493
	Obras de Arte Especiais	126.526.260		107.547.321
	Sinalização e Elementos de Segurança	524.354.617		445.701.424
	Terraplanagem	1.430.602.799	1,00	1.430.602.799
Total - Ótimo		8.573.189.904		7.501.801.839
Bom	Acostamento	1.170.132.060	0,70	819.092.442
	Dispositivos de Entroncamento	351.946.515		246.362.560
	Faixas de Tráfego	6.302.443.284		4.411.710.299
	Obras de Arte Correntes e Drenagem	971.101.834		679.771.284
	Obras de Arte Especiais	161.859.579		113.301.706
	Sinalização e Elementos de Segurança	670.387.669		469.271.368
	Terraplanagem	1.928.713.780	1,00	1.928.713.780
Total - Bom		11.556.584.721		8.668.223.439
Regular	Acostamento	2.836.125.351	0,55	1.559.868.943
	Dispositivos de Entroncamento	744.118.651		409.265.258
	Faixas de Tráfego	14.584.295.474		8.021.362.510
	Obras de Arte Correntes e Drenagem	2.183.831.954		1.201.107.575
	Obras de Arte Especiais	362.210.964		199.216.030
	Sinalização e Elementos de Segurança	1.504.981.832		827.740.008
	Terraplanagem	4.450.738.681	1,00	4.450.738.681
Total - Regular		26.666.302.907		16.669.299.005
Total - Rodovias DER		46.796.077.532		32.839.324.282

Custo de reposição de terrenos (faixas de domínio)



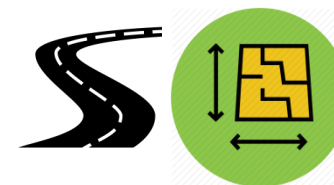
Área da faixa de domínio



Preço médio por m^2 de desapropriações recentes

Administração	Tipo de Estrada	Custo de Reposição Terrenos (R\$)	Custo de Reposição Total (R\$)
DER	Eixos	8.424.868.266,27	11.055.093.488,03
	Acessos	2.087.559.792,78	
	Dispositivos	542.665.428,98	

Custo de reposição depreciado - total



Custo de Reposição Depreciado (em R\$)	
Tipo de Ativo	DER
Infraestrutura Rodoviária	32.839.324.282
Terrenos	11.055.093.488
Total	43.894.417.770

Ativos Mensurados

Tipo de Ativo	Qtde	Valor Mensurado (R\$ mil)
Bens Não Especializados	203	7.379.738
Aeroportos	6	1.192.577
Escolas	21	230.570
Centros de Detenção - SAP	16	518.410
Centros – Fundação Casa	25	296.549
Batalhões de Bombeiros	25	131.579
Hospitais	11	965.728
Rodovias – não concedidas	174	43.894.418
Total	481	54.609.569



NBC TSP Estrutura Conceitual

- Objetivo da mensuração
 - Bases de mensuração e sua seleção
 - Valores de entrada e de saída
 - Medidas observáveis e não observáveis
 - Medidas específicas e não específicas para a entidade
 - Nível de agregação ou desagregação para fins de mensuração
- Bases de mensuração para os ativos
 - Custo histórico
 - Mensurações a valor corrente
 - Valor de mercado
 - Custo de reposição ou substituição
 - Preço líquido de venda
 - Valor em uso

Obrigado!!!

Alberto Weimann Gergull alberto.Gergull@fipecafi.org

Clauber Louzada Sanches clauber.sanches@fipecafi.org

