



ANEXO III

JUSTIFICATIVA DO VALOR ESTIMADO



A Instrução Normativa RFB nº 1700, de 14 de março de 2017, prevê uma depreciação linear ao longo de 25 anos para atingir o esgotamento da vida útil de um imóvel, o que corresponde a uma taxa de 4% ao ano.

Desta forma, em tese, para mantermos o valor do imóvel constante deveríamos aplicar um gasto de manutenção e atualização anual com taxa correspondente. No entanto, este raciocínio não é totalmente correto, pois a depreciação não se resume a degradação do imóvel pela não manutenção ao longo do tempo, mas também pela obsolescência decorrente do tempo e das inovações tecnológicas em materiais e equipamentos e o envelhecimento natural dos materiais.

Outro fator que também interfere nesta tese é a questão que, mesmo após 25 anos muitos imóveis mantêm um valor residual considerável, estando ainda em plenas condições de uso. Esta sobrevida advém de diversos fatores, sendo com certeza um deles a manutenção aplicada ao longo do tempo.

Considerando o valor dos imóveis da CODEVASF captados em diferentes fontes de dados e, aplicando sobre esse valor o percentual de 4% (previsto na Instrução Normativa RFB nº 1700, de 14 de março de 2017), acrescentando ainda um percentual de obsolescência de 0,5% a 1,5% ao ano devido ao tempo de construção das edificações combinado com o período transcorrido de realização de reformas recentes, tem-se o valor máximo estimado para manutenção das Unidades da CODEVASF, conforme quadro abaixo:



Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
4ª Superintendência Regional – Sergipe - SE

Unidade	Idade das Unidades (anos)	Valor do imóvel (R\$)	Valor estimado para manutenção - IN RFB nº 1700/2017 - (R\$)	Percentual anual de obsolescência do imóvel (%)	Acréscimo anual sobre o valor de obsolescência do imóvel (R\$)	Valor anual máximo estimado para manutenção (R\$)
Sede 4ª SR	33	3.084.891,97	123.395,68	1,5	46.273,38	169.669,06
4ª/EPR	46	330.358,42	13.214,34	1,1	3.633,94	16.848,28
4ª/UEM	35	1.184.813,28	47.392,53	0,6	7.108,88	54.501,41
4ª/CIB	30	3.019.255,17	120.770,21	0,5	15.096,28	135.866,48
TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO						376.885,24

1 – As fontes para se estabelecer o “Valor do imóvel (R\$)” foram: Área dos imóveis x CUB/m2.

2 – O “Percentual anual de obsolescência do imóvel (%)” foi estabelecido com o seguinte critério: o mínimo corresponderia a 0,5%, sendo acrescido de 0,1% a cada ano entre a última reforma do imóvel e o atual exercício, limitado ao percentual de 1,5% ao ano.

3 – A fórmula de cálculo para os itens abaixo são:

3.1 – “Valor estimado para manutenção - IN RFB nº 1700/2017 - (R\$)”: “Valor do imóvel (R\$)” x 4%.

3.2 – “Acréscimo anual sobre o valor de obsolescência do imóvel (R\$)”: “Valor estimado para manutenção - IN RFB nº 1700/2017 - (R\$)” x “Percentual anual de obsolescência do imóvel (%)”.

3.3 – “Valor anual máximo estimado para manutenção (R\$)”: “Valor estimado para manutenção - IN RFB nº 1700/2017 - (R\$)” + “Acréscimo anual sobre o valor de obsolescência do imóvel (R\$)”.

4 – Ressalta-se que os cálculos de cada Unidade foram realizados separadamente somente para esclarecer a metodologia para estimativa do valor total da contratação, não sendo de caráter restritivo em relação ao que poderá ser aplicado em cada Unidade quando houver necessidade de realização de obras/serviços. Em outras palavras, a 4ª SR/Codevasf poderá realizar obras/serviços objeto do Termo de Referência em qualquer Unidade em valor limitado ao total estimado do contrato.