



CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

NOTA TÉCNICA CGCM - Nº 002/2014

ASSUNTO: Procedimentos técnicos simplificados a serem adotados pela **DIVISÃO DE PATRIMÔNIO E ALMOXARIFADO DA CÂMARA MUNICIPAL** através da Comissão de Inventário e Reavaliação dos Bens Patrimoniais, instituída pela **PORTARIA Nº 3.690/2013**, para fins de avaliação de imóveis pertencentes ao patrimônio do Poder Legislativo Municipal, exclusivamente para fins contábeis.

A presente **NOTA TÉCNICA** estabelece orientações sobre os procedimentos técnicos simplificados a serem adotados pela **DIVISÃO DE PATRIMÔNIO E ALMOXARIFADO DA CÂMARA MUNICIPAL** através da Comissão de Inventário e Reavaliação dos Bens Patrimoniais instituída pela **PORTARIA Nº 3.690/2013**, no propósito de avaliar os bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Poder Legislativo Municipal exclusivamente para fins contábeis, dando assim, cumprimento ao que dispõe o Art. 38 da INSTRUÇÃO NORMATIVA CGCM Nº 12/2013, de 20 de dezembro de 2013, tendo como parâmetro as disciplinas da Nota Técnica Nº 002/2013 do Comitê de Gestão Patrimonial da Secretaria da Fazenda do Governo do Estado do Espírito Santo.

Partindo-se da premissa de que a proposta desta Nota Técnica é a de nortear a **DIVISÃO DE PATRIMÔNIO E ALMOXARIFADO DA CÂMARA MUNICIPAL** quanto aos aspectos já estabelecidos em normativos anteriores, especialmente quanto ao preconizado no Art. 38 da INSTRUÇÃO NORMATIVA CGCM Nº 12/2013, de 20 de dezembro de 2013, as orientações que compõem este documento se fundamentam basicamente na 5ª Edição do Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público - Parte II - Procedimentos Contábeis

Patrimoniais, mormente quanto ao disciplinado no seu item 02.09.01.01, que, tratando da Reavaliação de bens imóveis, institui que a reavaliação pode ser realizada através de elaboração de um Laudo Técnico por perito ou entidade especializada, ou ainda através de Relatório de Avaliação realizado por uma Comissão de Servidores. O Laudo Técnico ou Relatório de Avaliação conterà ao menos, as seguintes informações:

- a) documentação com a descrição detalhada no que se refere a cada bem que esteja sendo avaliado;
- b) identificação contábil do bem;
- c) os critérios utilizados para avaliação do bem e sua respectiva fundamentação;
- d) vida útil remanescente do bem, para que sejam estabelecidos os critérios de depreciação, amortização ou exaustão;
- e) data da avaliação, e
- f) a identificação do responsável pela reavaliação.

Trata-se, portanto, da fixação de procedimentos visando ao atendimento da Resolução nº 221/2010, publicada pelo Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo, alterada pela Resolução nº 258/2013, principalmente no que tange à reavaliação de bens imóveis do acervo patrimonial deste Legislativo Municipal.

Segundo a NBCT SP 16.10, Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicada ao Setor Público, a reavaliação é procedimento obrigatório, devendo ser realizado utilizando-se o valor justo ou o valor de mercado, que segundo a literatura, é definido como o valor pelo qual um ativo pode ser intercambiado entre as partes interessadas que atuam em condições independentes e isentas ou conhecedoras do mercado.

O objetivo desta Norma Técnica é, portanto, instituir e orientar a forma de obtenção dos valores dos bens imóveis do Legislativo Municipal para fins contábeis.

AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS CONTÁBEIS - METODOLOGIA SIMPLIFICADA.

- 1 Com estribo nas normas estabelecidas pela Nota Técnica expedida pelo Comitê de Gestão Patrimonial nº 002/2013 da Secretaria Estadual da Fazenda do Estado do Espírito Santo o registro de bens imóveis se dará, prioritariamente, pelo seu custo de aquisição ou construção, segregando o valor de terreno e benfeitorias.

- 2** A competência para a avaliação, a adequação a valor justo, reavaliação e redução ao valor recuperável de bens, quando exclusivamente para fins de registros contábeis, é da Comissão de Servidores do órgão detentor do bem, no caso a Comissão de Inventário e Reavaliação dos Bens Patrimoniais da Câmara Municipal de Guarapari, instituída pela PORTARIA Nº 3.690/2013.
- 3** No caso de bens imóveis, a referida Comissão de Servidores deverá, prioritariamente, adotar valores contidos no processo/dossiê de aquisição do bem, desde que as informações sejam consideradas adequadas à finalidade de registro contábil.
- 4** Quando não for possível adotar valores contábeis contidos no processo/dossiê de aquisição do bem, a Comissão determinará o seu valor por meio de RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS CONTÁBEIS a ser elaborado através de metodologia simplificada e com base em procedimentos, critérios e modelos definidos nesta Norma Técnica.
- 5** Em atendimento às demandas de controle patrimonial e contábil e ao Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público - MCASP, o Relatório deverá informar minimamente:
 - 5.1** Finalidade contábil do Relatório;
 - 5.2** Descrição detalhada do bem avaliado e sua identificação contábil;
 - 5.3** Caracterização do terreno;
 - 5.4** Caracterização das benfeitorias existentes no imóvel;
 - 5.5** Estado de conservação, idade aparente e vida útil remanescente das benfeitorias, além de eventuais valores contábeis e de depreciação acumulada, se pré-existente;
 - 5.6** Relato de vistoria ao bem avaliado;
 - 5.7** Determinação dos valores de Terrenos e Benfeitorias e descrição dos métodos e procedimentos utilizados para a avaliação;
 - 5.8** Valor total do bem;
 - 5.9** Pressupostos, ressalvas e Fatores Limitantes;

- 5.10** Anexos, se necessários à comprovação das informações apresentadas e à fundamentação dos métodos e procedimentos utilizados na avaliação;
- 5.11** Identificação dos responsáveis pela elaboração do relatório.
- 6** A apresentação das informações se dará por meio do preenchimento de formulário modelo RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS CONTÁBEIS.
- 7** A determinação dos valores do bem imóvel referente a terreno e benfeitorias nele existentes poderá se basear em documentos emitidos por órgãos da administração pública há até 48 (quarenta e oito) meses, desde que elaborados com a utilização de procedimentos técnicos fundamentados e considerados adequados pela Comissão responsável. Por exemplo: é possível adotar valores presentes em laudo de avaliação pré-existente do imóvel; espelho de cadastro imobiliário municipal ou similar, que apresente seus valores venais; informações presentes na escritura que registra a aquisição do bem ou em sua certidão de ônus, desde que os valores sejam considerados adequados pela Comissão responsável.
- 8** A determinação de valor de benfeitorias deverá ser fundamentada por documentação oficial ou procedimentos técnicos abalizados, por exemplo:
- 8.1** Custo de execução obtido em planilha orçamentária de execução de obra, devidamente depreciado;
- 8.2** Estimativa do custo de reedição das benfeitorias devidamente depreciadas.
- 9** Recomenda-se que a quantificação do custo de reedição de benfeitorias seja realizada por meio do preenchimento de formulário modelo PLANILHA DE LEVANTAMENTO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS.
- 10** Os modelos de planilhas/formulários disponibilizados para a avaliação simplificada de bens imóveis terão seus campos de preenchimento controlados, não sendo permitida a edição das listas de opções, nem a alteração das fórmulas que condicionam seu preenchimento.
- 11** No caso de inexistência de fontes de referência oficiais, o valor de terrenos urbanos poderá ser obtido pela média dos valores de, no mínimo, 05 (cinco) dados de mercado (terrenos sem benfeitorias disponíveis para venda) obtidos na região do bem avaliado (raio de 1km.), de características similares ao bem avaliado e cujo tamanho não pode exceder metade ou o dobro dele.

- 12** Conhecendo-se o valor global do bem (quando único para terreno somado a benfeitorias), estes devem ser individualizados para efeito de registro contábil. Pode-se determinar o valor exclusivamente das benfeitorias e subtraí-lo do valor global para calcular apenas o valor do terreno.
- 13** No caso de demanda por avaliação de parcela de terreno ou de benfeitorias, conhecendo-se o valor do bem (terreno ou benfeitoria), pode-se determinar o valor das partes por relação diretamente proporcional (tamanho/valor). Por exemplo: para registrar a concessão de 50,00m² ou a quarta parte de um terreno de 200,00m² que valha R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), pode-se adotar um valor de parcela concedida diretamente proporcional ao seu tamanho, isto é, R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), correspondendo a 1/4 (um quarto) para a parcela concedida e R\$37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais) para a parcela remanescente.
- 14** De maneira análoga, a norma técnica de engenharia de avaliações ABNT NBR 14.653 e suas partes, permite o arredondamento dos valores do bem dentro do limite de 1% (um por cento) para mais ou para menos.
- 15** É permitida a determinação dos valores de terreno e de edificações a partir do valor global fundamentado por laudo de avaliação ou documento oficial, com base na proporção encontrada entre esses valores em outro documento de origem oficial (desde que elaborados com a utilização de procedimentos técnicos fundamentados e considerados adequados pela Comissão responsável).
- 16** Para arbitramento do estado de conservação de bens imóveis, poderão ser adotados os seguintes critérios:

CONDIÇÕES FÍSICAS	CRITÉRIOS PARA DETERMINAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Novo	O de ocupação recente, com até seis meses de uso e sem danos.
Entre Novo e Regular	Quando o elemento observado, apesar de já submetido ao uso, apresenta-se na condição de novo, ou próximo disso. Não recebem e nem necessita de reparos.
Regular	Quando objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente que o tenha deixado em condições próximas ao de novo.

Entre Regular e Reparos Simples	Atividade de manutenção eventual ou Periódica que o mantém com boa aparência e em condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou de recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos Localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada (por exemplo), uso de equipamentos especiais, como lixadeira e etc.
Reparos Simples	Requer intervenções em pontos localizados ou em trechos definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de trechos definidos/localizados e de elementos construtivos com mão de obra especializada. Não comprometem a habitabilidade/funcionalidade.
Entre Reparos Simples e Importantes	Requer intervenções generalizadas em sua maior parte, como restauração de piso, reparos no sistema hidro-sanitário, sob pena de comprometimento da habitabilidade e segurança. Implica serviços de restauração/substituição/adição de elementos ou materiais, sempre com mão de obra especializada.
Reparos Importantes	Requer intervenções generalizadas e com Profundidade em locais críticos sob o aspecto de ética, salubridade, segurança e funcionalidade. Implica restauração ou recuperação, com remoção/adição de elementos ou materiais com Mão de obra especializada.
Entre Reparos Importantes e sem valor	Restauração total de elementos importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento, segurança e habitabilidade.
Sem Valor	Imóvel em estado de ruína. Sem condição de habitabilidade.

- 17** Para efeito de estimação da vida útil e valor residual de bens imóveis poderão ser adotadas as seguintes referências por semelhança de tipologia de edificação:

TIPO	VIDA ÚTIL (ANOS)	(MESES)	VALOR RESIDUAL (DECIMAL E %)
------	------------------	---------	------------------------------

Apartamentos	50	600	%
Bancos	67	804	
Residenciais (Casas)	60	720	
Fábricas	50	600	
Garagens	60	720	
Celeiros/Silos	75	900	
Hotéis	50	600	
Paióis	67	804	
Edifícios de Escritórios/Salas	67	804	
Lojas	67	804	
Teatros	50	600	
Armazéns/Galpões	75	900	

18 Considerações Finais

Com a elaboração desta Norma Técnica, estabelece-se uma padronização para os trabalhos a serem desenvolvidos pela Comissão de Inventário e Reavaliação dos Bens Imóveis da Câmara Municipal de Guarapari, instituída pela PORTARIA Nº 3.690/2013.

Eventuais dúvidas podem ser sanadas mediante consulta direta à Controladoria Geral da Câmara Municipal de Guarapari.

Guarapari-ES, 17 de junho de 2014.

Controlador Geral

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico para os devidos fins, nos termos da Lei Orgânica Municipal, que a presente Nota Técnica foi publicada no Mural de Avisos da Câmara Municipal de Guarapari em 20 de junho de 2014.

O conteúdo desta Norma Técnica foi levado ao conhecimento do Chefe do Poder Legislativo em 17/junho/2014.