

Retificação

Na redação da Portaria nº 126, publicada em 05 de abril de 2010.

Onde se lê;

...a partir de 28 de novembro de 2009.

Leia-se:

... a partir de 27 de novembro de 2009.

Protocolo 114233**Ordem de Serviço Nº 156/2013**

A SUBGERENTE DE VANTAGENS E BENEFÍCIOS, nos termos do decreto nº 704-S, publicado em 08 de maio de 2012, resolve retificar a Averbção de Tempo de Serviço do servidor abaixo, que integra esta Ordem de Serviço, na forma da Lei Complementar nº 46/94 e suas alterações.

Vitória, 06 de novembro de 2013.

KATIANE NOBRE NASCIMENTO
Subgerente de Vantagens e Benefícios/ SEGER

Retificar a O.S. nº 24, publicada no D.O. de 16/10/2010, que concedeu Averbção de Tempo de Serviço a **João Carlos Santos Hocayen** – cargo: Farmacêutico Bioquímico - Nº Funcional: 1572695/52.

Onde se lê:
ATS, Disponibilidade, Gratificação Assiduidade
01/10/2000 a 26/07/2007

Leia-se:
ATS, Disponibilidade, Gratificação Assiduidade
02/08/1999 a 26/07/2007

Protocolo 113774**NOTA TÉCNICA / COMITÊ DE GESTÃO PATRIMONIAL Nº 002/2013.**

ASSUNTO: Procedimentos técnicos simplificados para avaliação de imóveis pertencentes ao patrimônio Estadual, exclusivamente para fins contábeis.

A presente Nota Técnica foi desenvolvida em conjunto por representantes da Secretaria de Estado da Fazenda (SEFAZ), da Secretaria de Estado de Controle e Transparência (SECONT) e da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos (SEGER), no âmbito do comitê de trabalho instituído pela portaria SEFAZ/SECONT/SEGER nº 001-R/2010 para correção das divergências existentes entre os saldos apurados nos Inventários Físicos dos bens permanentes e de consumo e os registros contábeis correspondentes, visando a orientar sobre a avaliação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio estadual

exclusivamente para fins contábeis.

Partindo-se da premissa de que a proposta desta Nota Técnica é a de norteiar os órgãos da administração pública estadual quanto a aspectos já estabelecidos em normativos anteriores, as orientações que compõem este documento se fundamentam:

I. Na diretriz do Decreto Estadual nº 3.126-R/2012, que em seu artigo 2º diz que "a Política de Gestão Patrimonial Imobiliária tem por finalidade desburocratizar, descentralizar e desconcentrar as atividades de patrimônio";

II. Nos Art. 7º a 12 do referido decreto, que tratam das competências do Órgão Gestor e das Unidades de Controle Patrimonial no âmbito da Gestão Patrimonial Imobiliária do Estado do Espírito Santo; e ainda o Art. 154, que autoriza a SEFAZ, por meio de sua Gerência de Contabilidade, a emitir orientações quanto ao registro contábil de bens imóveis;

III. Na 5ª Edição do Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público – Parte II Procedimentos Contábeis Patrimoniais que, no item 02.09.01.01 Reavaliação do Ativo Imobilizado, orienta que:

A reavaliação pode ser realizada através da 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 referente a cada bem que esteja sendo avaliado;

b) a identificação contábil do bem;

c) quais foram 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 de avaliação; e

f) a identificação do responsável pela reavaliação.

IV. Na portaria Conjunta SEFAZ/SECONT/SEGER nº 001, de 26 de setembro de 2013, que em seu art. 4º determina que a avaliação, o ajuste inicial a valor justo, a reavaliação e a redução ao valor recuperável, quando exclusivamente para fins de registro contábil, são de competência de cada órgão ou entidade, devendo ser realizadas por meio de relatório de avaliação elaborado por comissão de

servidores e tomando-se por base modelos e critérios de avaliação a serem definidos pela Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER em conjunto com a Secretaria de Estado da Fazenda – SEFAZ.

Com base nos preceitos acima elencados, foi desenvolvida metodologia simplificada para determinação, por comissão de servidores, de valores de terrenos e benfeitorias exclusivamente para fins contábeis, com o intuito de permitir aos órgãos da administração pública estadual a adoção de procedimentos mais céleres e autônomos para a adequada evidência do patrimônio público, composto pelos bens imóveis.

O objetivo desta Nota Técnica é instituir e orientar a determinação de valores de bens imóveis para fins contábeis, e também o preenchimento do modelo RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS CONTÁBEIS – RAC.

AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS CONTÁBEIS METODOLOGIA SIMPLIFICADA

1. Conforme preconiza o Art. 133 do Decreto nº 3.126-R/2012, o registro de bens imóveis se dará prioritariamente pelo seu custo de aquisição ou construção, segregando o valor de terreno e benfeitorias.

2. Conforme o art. 4º da portaria Conjunta SEFAZ/SECONT/SEGER nº 001/2013, a competência para a avaliação, o ajuste a valor justo, reavaliação e redução ao valor recuperável de bens, quando exclusivamente para fins de registro contábil, é de comissão de servidores do órgão detentor do bem.

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 contidos no processo/dossiê de aquisição do bem, deverá a comissão determinar os valores do bem por meio de RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS CONTÁBEIS – RAC, a ser elaborado quando da possibilidade de determinação dos valores do bem imóvel por metodologia simplificada e com base em procedimentos, critérios e modelos definidos nesta nota técnica.

5. Em atendimento às demandas de controle patrimonial e contábil, à portaria supracitada e ao Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público, o RAC 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-existentes;

5.6. Relato de Vistoria ao bem avaliado;

5.7. Determinação dos valores de Terreno 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 (RAC). O arquivo digital deverá ser solicitado à GEPAE pelo endereço eletrônico cai@seger.es.gov.br.

7. Conforme preconiza o art. 5º da portaria Conjunta SEFAZ/SECONT/SEGER nº 001/2013, a determinação de valores do bem e a validade do RAC prescindem de manifestação de comissão de avaliação imobiliária.

8. Conforme preconiza o §4º do artigo 4º da portaria conjunta SEFAZ/SECONT/SEGER nº 001/2013, 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 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

Vitória (ES), Quinta-feira, 07 de Novembro de 2013

11

valores sejam considerados adequados pela comissão responsável.

9. A determinação do valor de benfeitorias deverá ser fundamentada por documentação oficial ou procedimentos técnicos consagrados, por exemplo:

9.1. Custo de execução obtido em planilha orçamentária de execução de obra, devidamente depreciado;

9.2. Estimativa do custo de reedição das benfeitorias, devidamente depreciada.

10. 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. O arquivo digital deverá ser solicitado à GEPAE pelo endereço eletrônico cai@seger.es.gov.br.

11. 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.

12. Na ausência 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 avaliando (raio de 1km), de características similares ao bem avaliado e cujo tamanho não pode exceder metade ou o dobro dele.

13. 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 o valor apenas do terreno, por exemplo.

14. No caso da 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 vale R\$50.000,00, pode-se adotar um valor da parcela concedida diretamente proporcional ao seu tamanho, ou seja, R\$ 12.500,00 (um quarto) para a parcela concedida e R\$ 37.500,00 para a parcela remanescente.

15. De maneira análoga à norma técnica de engenharia de avaliações ABNT NBR 14.653 e suas partes, permite-se o arredondamento dos valores do bem dentro do limite de 1% para mais ou para menos.

16. Permite-se determinar os valores de terreno e de edificações, a partir do valor global fundamentado por laudo de avaliação ou documentação 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).

17. Para arbitramento do estado de conservação de bens imóveis, poderão ser adotados os critérios a seguir:

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, apresentasse nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos.
Regular	Quando objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente que o deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para mantê-lo em boas condições de uso/aparência.
Entre regular e reparos simples	Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e 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, pintores), uso de equipamentos especiais (por exemplo, lixadeira) ou não.
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 na maior parte do imóvel (por exemplo, restauração de pisos) ou com profundidade em regiões específicas (por exemplo, reparo do sistema hidrosanitário, reparo estrutural) sob pena de comprometimento iminente da habitabilidade e segurança. Implica restauração com ou sem remoção/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 estética, salubridade, segurança e funcionalidade. Implica restauração ou recuperação com remoção / substituição / 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 da funcionalidade, segurança e habitabilidade.
Sem valor	Imóvel em estado de ruína. Sem condição de habitabilidade.

18. 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	0,165 ou 16,5%
Bancos	67	804	%
Residenciais - Casa	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	

Maiores informações:
Comissão de Avaliação Imobiliária - CAI
Av. Governador Bley, 236, Ed. Fábio Ruschi, 10º Andar, Centro, Vitória/ES - CEP 29010-150
Telefone (27) 3636.5250
E-mail: cai@seger.es.gov.br
Protocolo 113892