



MANUAL DE CONTABILIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS

Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2022

GOVERNADOR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CLÁUDIO BOMFIM DE CASTRO E SILVA

SECRETÁRIO DE ESTADO DE FAZENDA

LEONARDO LOBO PIRES

SUBSECRETÁRIA DE CONTABILIDADE GERAL DO ESTADO

YASMIM DA COSTA MONTEIRO

SUBSECRETÁRIO ADJUNTO DE CONTABILIDADE GERAL DO ESTADO

BRUNO CAMPOS PEREIRA

SUPERINTENDENTE DE NORMAS TÉCNICAS

CARLOS CESAR DOS SANTOS SOARES

COORDENADOR DE PRODUÇÃO DE NORMAS E ESTUDOS CONTÁBEIS

LEONARDO DE SOUZA RODRIGUES

EQUIPE DA SUPERINTENDÊNCIA DE NORMAS TÉCNICAS

GLORIA ISIS DE CARVALHO SOUZA

DELSON LUIZ BORGES

HENRIQUE SUATHÊ ESTEVES

HEVELLYN REGINA GOMES SANTOS AGUIAR

HUGO FREIRE LOPES MOREIRA

KAMILA DE SOUZA CAPPELLI

KELLY CRISTINA DE MATOS PAULA

LEONARDO FRANCISCO SILVA

MAGALY DE ALMEIDA ALVES DA SILVA

MARCIO ALEXANDRE BARBOSA

PAMELA MOREIRA DE SOUZA VIEIRA

SUMÁRIO

SUMÁRIO	3
1. APRESENTAÇÃO	5
2. CONCEITOS INICIAIS	6
2.1 ATIVO IMOBILIZADO	6
2.2 PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO	6
2.3 ATIVO BIOLÓGICO	6
2.4 AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	7
2.5 MENSURAÇÃO	7
2.6 ATIVOS GERADORES DE CAIXA	7
2.7 ATIVOS NÃO GERADORES DE CAIXA	7
2.8 VALOR DE AQUISIÇÃO	8
2.9 VALOR BRUTO CONTÁBIL	8
2.10 VALOR LÍQUIDO CONTÁBIL	9
2.11 VALOR DE MERCADO E VALOR JUSTO	9
2.12 VALOR RECUPERÁVEL	9
2.13 VALOR EM USO	10
2.14 VALOR DEPRECIÁVEL, EXAURÍVEL E AMORTIZÁVEL	10
2.15 VALOR RESIDUAL	10
2.16 VIDA ÚTIL	10
2.17 DEPRECIÇÃO, EXAUSTÃO E AMORTIZAÇÃO	10
2.18 REAVALIAÇÃO	11
2.19 REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL (<i>IMPAIRMENT</i>)	11
2.20 PATRIMÔNIO PÚBLICO	11
3 CLASSIFICAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS	11
3.1 BENS IMÓVEIS	11
3.2 BENS PÚBLICOS	12
3.2.1 <i>Bens de uso comum do povo</i>	13
3.2.1.1 Ativos de infraestrutura	13
3.2.1.2 Bens do patrimônio cultural	14
3.2.2 <i>Bens de uso especial</i>	15
3.2.3 <i>Bens dominicais (ou dominiais)</i>	15
4. O QUE NÃO PODE SER CONTABILIZADO COMO ATIVO IMOBILIZADO	16
5. PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS PARA OS BENS IMÓVEIS	17
5.1 RECONHECIMENTO INICIAL	17
5.1.1 <i>Bens adquiridos ou incorporados antes de 01/01/2019</i>	17
5.1.1.1 Para registro do aumento do valor contábil dos bens imóveis	18
5.1.1.2 Para registro da redução do valor contábil dos bens imóveis	19
5.1.2 <i>Bens adquiridos ou incorporados após 01/01/2019 e antes do exercício corrente</i>	20
5.1.3 <i>Bens adquiridos no exercício corrente</i>	20
5.1.3.1 Nota de Empenho (NE)	20
5.1.3.2 Nota de Liquidação (NL)	21

5.1.3.3 Programação de Desembolso (PD).....	22
5.2 MENSURAÇÃO SUBSEQUENTE	22
5.2.1 <i>Depreciação dos bens imóveis</i>	22
5.2.1.1 Depreciação incorrida no exercício corrente	23
5.2.1.2 Depreciação incorrida em exercícios anteriores	24
5.2.2 <i>Redução ao valor recuperável dos bens imóveis</i>	25
5.2.2.1 Contabilização da redução ao valor recuperável – bem imóvel.....	26
5.2.2.2 Reversão da redução ao valor recuperável – bem imóvel	27
5.2.3 <i>Reavaliação de bens imóveis</i>	27
5.2.3.1 Apuração do valor líquido contábil pela baixa da depreciação acumulada	28
5.2.3.2 Reavaliação positiva de bem imóvel	29
5.2.3.3 Reavaliação negativa de bem imóvel, quando houver saldo na conta de reserva de reavaliação.....	30
5.2.3.4 Reavaliação negativa de bem imóvel, quando o saldo na conta de reserva de reavaliação for insuficiente	30
5.2.3.5 Baixa da reserva de reavaliação	31
HISTÓRICO DE ATUALIZAÇÕES	32

1. APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro (SEFAZ/RJ), por meio da Superintendência de Normas Técnicas (SUNOT), órgão integrante da Subsecretaria de Contabilidade Geral do Estado, em aderência às Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público (NBC TSPs) convergidas e editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), bem como ao Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP, 9. ed.), editado e publicado pela Secretaria do Tesouro Nacional (STN), vem apresentar o **Manual de Contabilização dos Bens Imóveis**.

O presente Manual de Contabilização dos Bens Imóveis tem como objetivo principal apresentar os conceitos, a legislação aplicada e os roteiros contábeis estabelecidos para refletirem, nas demonstrações contábeis do Estado do Rio de Janeiro, o reconhecimento inicial, a mensuração subsequente e a evidenciação da respectiva depreciação ou exaustão dos bens imóveis, dando cumprimento ao disposto na Portaria STN nº 548/2015 que dispõe sobre o Plano de Implantação dos Procedimentos Contábeis Patrimoniais – PIPCP.

As regras contábeis relativas aos registros decorrentes do reconhecimento, mensuração e evidenciação dos bens imóveis e da respectiva depreciação, amortização ou exaustão encontram-se disciplinadas nas seguintes NBC TSPs: nº 07 – Ativo Imobilizado, nº 09 – Redução ao Valor Recuperável de Ativo Não Gerador de Caixa e nº 10 – Redução ao Valor Recuperável de Ativo Gerador de Caixa.

O MCASP 9ª Edição apresenta os requisitos obrigatórios relacionados ao reconhecimento, mensuração e evidenciação das transações e dos eventos nas demonstrações contábeis. Imperioso reforçar que estas normas se aplicam, obrigatoriamente, às entidades do setor público. Ainda consoante o MCASP 9ª Ed., estão compreendidos no conceito de entidades do setor público: os governos nacional (União), estaduais, distrital (Distrito Federal) e municipais e seus respectivos poderes (abrangidos os tribunais de contas, as defensorias e o Ministério Público), órgãos, secretarias, departamentos, agências, autarquias, fundações (instituídas e mantidas pelo poder público), fundos, consórcios públicos e outras repartições públicas congêneres das administrações direta e indireta (inclusive as empresas estatais dependentes).

Este Manual não tem a pretensão de esgotar o assunto, pois ele é, por sua natureza, extremamente dinâmico. Acrescentamos, ainda, que ele não substitui o conhecimento da legislação orçamentária, contábil e financeira, notadamente quanto ao conteúdo da Lei nº 287, de 04 de dezembro de 1979 e do Decreto nº 46.299 de 04 de maio de 2018, que cria o Sistema Estadual de Gestão do Patrimônio Imóvel – SIGEPAT e tem como Órgão Central do Patrimônio Imóvel a Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial – SUBGAPI da Secretaria de Estado da Casa Civil - SECC.

2. CONCEITOS INICIAIS

Neste tópico serão apresentados os conceitos referentes aos bens imóveis, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público (NBC TSP) e o Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP, 9. ed.), além das demais legislações correlatas.

2.1 Ativo imobilizado

É o item tangível que é mantido para o uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para fins administrativos, inclusive os decorrentes de operações que transfiram para a entidade os benefícios, riscos e controle desses bens, cuja utilização se dará por mais de um exercício (MCASP, 9. ed., p. 225).

O ativo imobilizado está sob o escopo da NBC TSP 07 - Ativo Imobilizado e do capítulo 11 do MCASP (9. ed.), não devendo ser confundido com propriedade para investimento de que trata a NBC TSP 06 - Propriedade para Investimento e o capítulo 7 do MCASP (9. ed.).

2.2 Propriedade para investimento

É a propriedade (terreno ou edificação, ou parte da edificação, ou ambos) mantida para auferir receitas de aluguel ou para valorização do capital, ou para ambas, **e, não, para** (NBC TSP 06, item 7):

- a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas; ou
- b) venda no curso normal das operações.

Os ativos que preencherem a definição da alínea “a” são considerados ativos do grupo imobilizado, estando sob o escopo deste Manual. Já os ativos que preencherem a definição da alínea “b” são, na verdade, os estoques de que trata a NBC TSP 04 - Estoques e o capítulo 5 do MCASP (9. ed.). Tanto as propriedades para investimento quanto os referidos estoques não estão sob o escopo deste Manual.

2.3 Ativo biológico

É o animal ou a planta, vivos (NBC TSP 26, item 9). O ativo biológico utilizado na atividade agrícola não está sob o escopo deste Manual, sendo aplicados critérios próprios de reconhecimento e mensuração, conforme a NBC TSP 26 - Ativo Biológico e Produto Agrícola e o capítulo 6 do MCASP (9. ed.).

Entende-se como atividade agrícola o gerenciamento da transformação biológica (processo de crescimento, degeneração, produção e procriação que causam mudanças qualitativas e quantitativas no ativo biológico) e da obtenção do produto agrícola (produto obtido de ativo biológico) realizado pela entidade para: venda; distribuição gratuita ou por valor irrisório; ou conversão em produção agrícola ou em outros ativos biológicos destinados à venda ou distribuição gratuita ou por valor irrisório (NBC TSP 26, item 9).

2.4 Avaliação patrimonial

É a atribuição de valor monetário a itens do ativo e do passivo decorrentes de julgamento fundamentado em consenso entre as partes e que traduza, com razoabilidade, a evidenciação dos atos e dos fatos administrativos (MCASP, 9. ed., p. 176).

2.5 Mensuração

É o ato de constatação de valor monetário para itens do ativo e do passivo, decorrente da aplicação de procedimentos técnicos suportados em análises qualitativas e quantitativas (MCASP, 9. ed., p. 176). A NBC TSP Estrutura Conceitual esclarece que o objetivo da mensuração é selecionar bases que reflitam de modo mais adequado o custo dos serviços, a capacidade operacional e a capacidade financeira da entidade de forma que seja útil para a prestação de contas e responsabilização (accountability) e tomada de decisão.

2.6 Ativos geradores de caixa

São aqueles ativos mantidos com o objetivo principal de gerar retorno comercial, sendo mantidos para gerar fluxos de caixa positivos do ativo (ou da unidade geradora de caixa da qual o ativo é parte) e obter retorno comercial que reflita o risco envolvido em manter o ativo (NBC TSP 09, item 16).

2.7 Ativos não geradores de caixa

É todo ativo que não se enquadra na definição de ativo gerador de caixa (NBC TSP 09, item 14). São aqueles mantidos com o objetivo de prestação de serviços públicos e os demais ativos não mantidos com o objetivo de gerar retorno comercial. O ativo pode não ser gerador de caixa mesmo que atinja seu ponto de equilíbrio ou gere retorno comercial durante um período específico, desde que o ativo não seja mantido com essa finalidade.

2.8 Valor de aquisição

É a soma do preço de compra de um bem com os gastos suportados direta ou indiretamente para colocá-lo em condição de uso (MCASP, 9. ed., p. 176). Devem ser inclusos no custo inicial de itens do imobilizado (NBC TSP 07, itens 30-31):

- a) seu preço de compra, acrescido de impostos de importação e tributos não recuperáveis sobre a compra, após deduzidos os descontos comerciais e abatimentos;
- b) quaisquer custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condições necessárias para ele ser capaz de funcionar da forma pretendida pela administração, tais quais:
 - custos de benefícios a empregados decorrentes diretamente da construção ou aquisição de item do ativo imobilizado;
 - custos de preparação do local;
 - custos de frete e de manuseio para recebimento e instalação;
 - custos de instalação e montagem;
 - custos com testes para verificar se o ativo está funcionando corretamente, após dedução das receitas líquidas decorrentes da venda de qualquer item produzido enquanto se coloca o ativo nesse local e condição (tais como amostras produzidas quando se testa o equipamento); e
 - honorários profissionais;
- c) a estimativa inicial dos custos de desmontagem e remoção do item e de restauração do local no qual esse está localizado que decorram de obrigação em que a entidade incorre quando o item é adquirido, ou como consequência de utilizá-lo durante determinado período para finalidades diferentes da produção de estoque durante esse período.

2.9 Valor bruto contábil

É o valor do bem registrado na contabilidade, em uma determinada data, sem a dedução da correspondente depreciação, amortização ou exaustão acumulada (MCASP, 9. ed., p. 177).

2.10 Valor líquido contábil

É o valor do bem registrado na contabilidade, em determinada data, deduzido da correspondente depreciação, amortização ou exaustão acumulada, bem como das perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (MCASP, 9. ed., p. 177).

2.11 Valor de mercado e valor justo

Valor justo é o valor pelo qual um ativo pode ser intercambiado ou um passivo pode ser liquidado entre partes interessadas que atuam em condições independentes e isentas ou conhecedoras do mercado (MCASP, 9. ed., p. 177).

A NBC TSP - Estrutura Conceitual não propôs o valor justo como uma das bases de mensuração para ativos e passivos, adotando em seu lugar o valor de mercado, o qual foi definido do mesmo modo que o valor justo: o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo extinto, entre partes conhecedoras, dispostas a isso, em transação sem favorecimentos. Apesar das NBC TSPs ainda fazerem referência ao valor justo, essas serão convergidas gradualmente à nova nomenclatura adotada, conjuntamente com a convergência das Normas Internacionais de Contabilidade do Setor Público (International Public Sector Accounting Standards, IPSAS).

Na impossibilidade de se estabelecer o valor de mercado, o valor do ativo imobilizado pode ser definido com base em parâmetros de referência que considerem características, circunstâncias e localizações assemelhadas. O CPC 46 - Mensuração do Valor Justo traz direcionamentos para a mensuração do valor justo mesmo nas situações nas quais não existem informações observáveis em mercado ativo para o item objeto de mensuração. Caso não haja evidências baseadas no mercado para atribuição do valor justo devido à natureza especializada do item, poderá ser necessário estimar o valor justo usando, por exemplo, o custo de reprodução (replicação), o custo de reposição depreciado, o custo de restauração ou a abordagem de unidades de serviço (MCASP, 9. ed., p. 232). O custo de reposição depreciado de um item do ativo imobilizado pode ser estabelecido com referência ao preço de mercado de compra dos componentes usados para produzir ativo com potencial de serviço semelhante ou um índice de preço para ativos iguais ou semelhantes baseados no preço de períodos passados.

2.12 Valor recuperável

É o maior montante entre o valor justo líquido de despesas de venda do ativo ou da unidade geradora de caixa e o seu valor em uso (MCASP, 9. ed., p. 259).

2.13 Valor em uso

Para ativo não gerador de caixa, o valor em uso é o valor presente do potencial de serviços remanescente do ativo (NBC TSP 09, item 14).

Para ativo gerador de caixa, o valor em uso é o valor presente da estimativa dos fluxos de caixa futuros esperados do uso contínuo dos ativos e de sua alienação ao final de sua vida útil (NBC TSP 09, item 13).

2.14 Valor depreciável, exaurível e amortizável

É o custo do ativo imobilizado (no caso do valor depreciável ou exaurível), ou do ativo intangível (no caso do valor amortizável), ou outro montante que substitua o custo destes, menos seu valor residual (NBC TSP 07, item 13; CPC 04, item 8). A diferenciação entre esses se dará em função do ativo em questão estar sujeito à depreciação, exaustão ou amortização (vide seção 2.17).

2.15 Valor Residual

É o montante estimado que a entidade obteria com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas de venda, caso o ativo já tivesse a idade, a condição e o tempo de uso esperados para o fim de sua vida útil (NBC TSP 07, item 13). O valor residual do ativo deve ser revisado pelo menos ao final de cada exercício.

2.16 Vida Útil

É o período durante o qual a entidade espera utilizar o ativo, ou número de unidade de produção ou de unidades semelhantes que a entidade espera obter pela utilização do ativo (MCASP, 9. ed., 226). Portanto, a vida útil representa o tempo que se admite que um bem possa ser utilizado ou tenha capacidade de produção na perspectiva da entidade, podendo ser inferior à vida econômica de fato do ativo. A vida útil do ativo deve ser revisada pelo menos ao final de cada exercício.

2.17 Depreciação, exaustão e amortização

A depreciação e a exaustão dizem respeito à redução do valor dos bens tangíveis. Enquanto na depreciação essa redução se dá pelo desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência (MCASP, 9. ed., p. 226), na exaustão a redução de valor é decorrente da exploração dos recursos minerais, florestais e outros recursos naturais esgotáveis (MCASP, 9. ed., p. 226). Por sua vez, a amortização diz respeito à redução do valor de direitos de propriedade e bens intangíveis que tiverem a vida útil econômica limitada (MCASP, 9. ed., p. 253).

No que pese a diferenciação de nomenclatura em uso há muito tempo nacionalmente, a NBC TSP 07 - Ativo Imobilizado não prevê o reconhecimento de amortização e exaustão para itens do ativo imobilizado. Conforme pontua o Manual de Contabilidade Societária (Santos et al., 2022, p. 147), existe uma tendência nas Normas Internacionais de Contabilidade de uso do termo “depreciação”, inclusive para ativos intangíveis e recursos naturais.

A depreciação, exaustão e amortização se materializam contabilmente através da alocação sistemática do valor depreciável, amortizável ou exaurível do ativo em questão ao longo da sua vida útil (NBC TSP 07, item 13; NBC TSP 08, item 8), devendo o método escolhido para essa alocação ser revisado pelo menos ao final de cada exercício.

A seção 5.2.1 traz detalhes sobre os aspectos relativos ao reconhecimento contábil da depreciação, exaustão e amortização.

2.18 Reavaliação

É a adoção do valor de mercado ou de consenso entre as partes para bens do ativo (MCASP, 9. ed., p. 176). A reavaliação é tratada em mais detalhes na seção 5.2.3.

2.19 Redução ao valor recuperável (*impairment*)

É a perda de benefícios econômicos futuros ou potencial de serviços de ativo superior ao reconhecimento sistemático da redução do valor devido à depreciação, refletindo o declínio na utilidade do ativo para a entidade que o controla (MCASP, 9. ed., p. 259). A redução ao valor recuperável é tratada na seção 5.2.2.

2.20 Patrimônio público

É o conjunto de direitos e bens, tangíveis ou intangíveis, onerados ou não, adquiridos, formados, produzidos, recebidos, mantidos ou utilizados pelas entidades do setor público, que seja portador ou represente um fluxo de benefícios, presente ou futuro, inerente à prestação de serviços públicos ou à exploração econômica por entidades do setor público e suas obrigações.

3 CLASSIFICAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS

3.1 Bens imóveis

Compreende os bens vinculados ao terreno (solo) que não podem ser retirados sem destruição ou danos. São exemplos deste tipo de bem os imóveis residenciais, comerciais, edifícios, terrenos, aeroportos, pontes, viadutos, obras em andamento, hospitais, dentre outros.

A aplicação das normas e diretrizes aqui descritas proporcionará eficiência e eficácia nos controles e transparência da gestão patrimonial dos bens do subgrupo Bens Imóveis do Ativo Imobilizado.

O Estado do Rio de Janeiro criou o **Sistema Estadual de Gestão do Patrimônio Imóvel – SIGEPAT**, que consiste no conjunto de órgãos, normas, sistemas informatizados, processos, pessoas, procedimentos e recursos de toda natureza que servem à gestão do patrimônio imóvel estadual.

- Compete ao **SIGEPAT** a gestão dos imóveis integrantes do patrimônio imóvel estadual, adotando medidas necessárias para:
- Disponibilizar e manter o sistema informatizado, doravante denominado Sistema de Patrimônio Imóvel do Estado do Rio de Janeiro – **SISPAT**;
- Gerenciar a Rede de Patrimônio Imóvel – **REDEPAT**, disciplinada pelo Decreto nº 46.028/2017 (que consiste em conjunto de servidores que desempenham funções de práticas para a gestão do patrimônio imóvel nos órgãos ou entidades da Administração Pública do Estado do Rio de Janeiro).

Os órgãos e entidades estaduais, ao efetuarem transações com bens imóveis, deverão observar a legislação específica no que tange à legalidade desses atos, em especial a Resolução SEFAZ nº 359 de 17 de dezembro de 2018, que orienta a operacionalização dos procedimentos previstos no Decreto nº 44.489, de 25 de novembro de 2013 no que tange ao Ajuste Inicial e à Depreciação dos Bens Imóveis do Estado.

3.2 Bens públicos

O *Código Civil*¹ divide inicialmente os bens em públicos e particulares, conceituando como públicos os do domínio nacional, pertencentes à União, aos Estados e aos Municípios e, como particulares, todos os outros.

No desenvolvimento de sua atividade, a administração tanto se serve de bens que se acham sujeitos ao seu domínio como de bens dos cidadãos sobre os quais exerce determinados poderes no interesse geral.

O art. 99 do Código Civil, no capítulo III, classifica os bens públicos como:

I - os de **uso comum do povo**, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de **uso especial**, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal,

¹ Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, institui o Código Civil.

inclusive os de suas autarquias;

III - os **dominicais**, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

3.2.1 Bens de uso comum do povo

São aqueles que se destinam ao uso da coletividade, como as praças, rodovias, jardins, parques, avenidas, pontes etc. Podem ser entendidos como os de domínio público aqueles construídos ou não por pessoas jurídicas de direito público.

Os bens de uso comum do povo, também denominados de domínio público, são divididos segundo sua formação em **Naturais** e **Artificiais**:

Classificação	Definição	Tratamento Contábil
Naturais	Correspondem aos bens que não absorveram ou absorvem recursos públicos, como mares, baías, enseadas, rios, praias, lagos, ilhas etc.	<ul style="list-style-type: none"> – <u>Não são contabilizados</u> como Ativo. – Não são inventariados ou avaliados.
Artificiais	Correspondem aos bens que absorveram ou absorvem recursos públicos e, portanto, cuja existência supõe a intervenção do homem, como ruas, praças, avenidas, canais, fontes etc.	<ul style="list-style-type: none"> – <u>São contabilizados</u> no Ativo e incluídos no patrimônio da instituição. – Não podem ser alienados enquanto conservarem a qualificação de uso comum do povo. – São impenhoráveis e imprescritíveis. – O uso pode ser oneroso ou gratuito, conforme estabelecido em Lei.

Segundo o MCASP 9ª edição, os bens de uso comum do povo podem ser encontrados em duas classes de ativos: **ativos de infraestrutura e bens de patrimônio cultural**.

3.2.1.1 Ativos de infraestrutura

São bens de uso comum do povo que, normalmente, podem ser conservados por um número significativamente maior de anos do que a maioria dos bens do ativo imobilizado. Para serem classificados como ativos de infraestrutura, eles deverão apresentar as seguintes características:

- Fazer parte de um sistema ou rede;
- Ser especializado por natureza e sem uso alternativo;
- Podem estar sujeitos a restrições na alienação.

São alguns exemplos de Ativos de Infraestrutura, a saber:

- redes rodoviárias;
- sistemas de esgoto;
- sistemas de abastecimento de água e energia;
- rede de comunicação;
- pontes;
- calçadas.

O reconhecimento e a mensuração dos ativos de infraestrutura seguem a mesma base utilizada para os demais ativos imobilizados.

Para os casos de reconhecimento inicial e para ajustes ou reclassificações em atendimento às novas práticas contábeis, não havendo nenhuma evidência disponível para determinar o valor de mercado devido a sua natureza especializada, o valor justo pode ser estimado usando-se o custo de reposição depreciado.

Já em relação à depreciação dos ativos de infraestrutura, recomenda-se que cada componente de um item com custo significativo em relação ao custo total do item seja depreciado separadamente. Por exemplo, pode ser necessário que se deprecie separadamente a pavimentação, estruturas, meios-fios e canais, calçadas, pontes e iluminação de um sistema de rodovias. Deve-se analisar ainda se um componente considerado significativo tem a vida útil e o método de depreciação que sejam os mesmos de outros componentes significativos do mesmo item, pois nesse caso, esses componentes podem ser agrupados no cálculo da depreciação.

3.2.1.2 Bens do patrimônio cultural

De acordo com item 11.2.4.2. do MCASP 9ª edição e do artigo 216 da Constituição Federal de 1988, o patrimônio cultural é conceituado como sendo os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira.

Ativos descritos como bens do patrimônio cultural são assim chamados devido a sua significância histórica, cultural ou ambiental. Exemplos incluem monumentos e prédios históricos, sítios arqueológicos, áreas de conservação e reservas naturais. Estes ativos são raramente mantidos para gerar entradas de caixa e pode haver obstáculos legais ou sociais para usá-los em tais propósitos.

Certas características são geralmente apresentadas por bens do patrimônio cultural (apesar de não serem exclusivas de tais ativos):

- 1- Valor cultural, ambiental, educacional e histórico não é refletido totalmente no valor puramente baseado no preço de mercado;
- 2- As obrigações legais ou estatutárias podem impor proibições ou restrições severas na alienação por venda;
- 3- São geralmente insubstituíveis e seus valores podem aumentar com o tempo mesmo caso se deteriore fisicamente;
- 4- Pode ser difícil estimar sua vida útil.

Um prédio histórico, utilizado como escritório, pode possuir benefício econômico ou potencial de serviços além de seu valor cultural. Neste caso, o ativo deve ser reconhecido e mensurado na mesma base de outros ativos imobilizados.

Ressalta-se que alguns recursos minerais e florestais, tais como petróleo, gás natural e recursos não regenerativos semelhantes, são de difícil mensuração e ainda carecem de normatização específica.

3.2.2 Bens de uso especial

São aqueles que se destinam à utilização por parte da Administração, tais como os prédios onde estão instaladas as repartições Federais, Estaduais e Municipais; os prédios escolares e os hospitais da rede pública; os móveis, os equipamentos e os demais utensílios utilizados no serviço público.

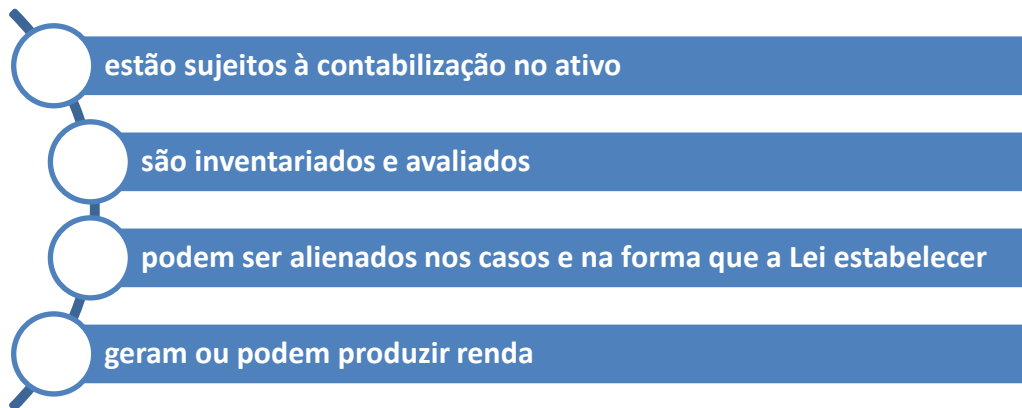
Os bens de uso especial, também denominado de patrimônio administrativo, têm as seguintes características:

- são contabilizados no Ativo;
- são inventariados e avaliados; e
- são inalienáveis quando empregados no serviço público e enquanto conservarem esta condição.

3.2.3 Bens dominicais (ou dominiais)

São aqueles que embora pertençam à esfera pública, não são utilizados pelo serviço público; destinam-se, geralmente, a produzir renda (por exemplo, terreno, prédio ou qualquer equipamento de propriedade do órgão público cedido a terceiros, ou até bens móveis que se tornem inservíveis).

Os bens dominicais (ou dominiais) possuem as seguintes características:



4. O QUE NÃO PODE SER CONTABILIZADO COMO ATIVO IMOBILIZADO

Depois de compreendidos os conceitos e definições do ativo imobilizado, é necessário entender o que não é contabilizado como um ativo imobilizado. Sabemos que o imobilizado está relacionado ao uso operacional e imóveis e terrenos mantidos por uma entidade para obtenção de renda, por exemplo, não podem ser considerados como um ativo imobilizado.

Os ativos classificados como **Propriedade para Investimento** referem-se a imóveis e terrenos mantidos por uma entidade para obter renda, seja por locação ou por ganho de capital.

Conforme preceitua a NBC TSP 06, Propriedade para Investimento “é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte) mantida pelo proprietário (ou arrendatário em arrendamento financeiro) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas”.

É importante atentar que não são consideradas Propriedades para Investimentos aquelas em que o proprietário está ocupando, ativos biológicos, propriedades destinadas à venda etc.

Outra importante questão é que, como o que determina sua classificação é a forma de uso, pode haver mudanças na classificação de um mesmo bem ao longo do tempo. Por exemplo, se um imóvel, que antes era alugado pela entidade a terceiros passa a ser utilizado pelo próprio ente como escritório, ele não é mais considerado uma Propriedade para Investimento e sim Ativo Imobilizado.

Outros ativos que não podem ser considerados como ativo imobilizado são os **ativos biológicos**, que estão relacionados com a atividade agrícola. Além desses, os **direitos sobre jazidas e reservas minerais**, como petróleo, gás natural, carvão mineral e dolomita e outros recursos não renováveis semelhantes, não podem ser classificados como ativo imobilizado.

5. PROCEDIMENTOS CONTÁBEIS PARA OS BENS IMÓVEIS

Há diversas situações em que ocorre a contabilização de um bem imóvel no Ativo Imobilizado. Nesta seção serão apresentados os procedimentos contábeis para as situações mais comuns na administração pública estadual, tais como: registro contábil do reconhecimento/ajuste inicial, depreciação, aquisição, redução ao valor recuperável e reavaliação.

5.1 Reconhecimento inicial

As entidades deverão fazer o reconhecimento inicial de seus bens imóveis conforme os procedimentos desta seção. Após o reconhecimento inicial, deverão ser seguidos os procedimentos de mensuração subsequente da seção 5.2.

5.1.1 Bens adquiridos ou incorporados antes de 01/01/2019

Os bens imóveis que a entidade obteve o controle antes da data de corte (definida como 01/01/2019, em conformidade ao disposto na Resolução SEFAZ nº 359 de 17 de dezembro de 2018) e que ainda não foram contabilizados deverão ter seu reconhecimento inicial pelo seu valor justo na data do reconhecimento, configurando o que se denomina de “início da adoção dos procedimentos de depreciação, amortização e exaustão”.

Caso o bem adquirido ou incorporado antes da data de corte já esteja contabilizado, ele deverá sofrer nova avaliação obrigatoriamente, devendo ser analisado se está registrado acima ou abaixo do seu valor justo atual. Qualquer eventual diferença entre o valor justo do bem e o seu valor de registro patrimonial deverá ser contabilizada como um ajuste inicial.

Os efeitos da adoção/ajuste inicial devem ser reconhecidos como contrapartida da conta de ajustes de exercícios anteriores (MCASP 9. ed., p. 230), impactando o patrimônio líquido, não o resultado do exercício em curso.

A partir da data dos registros de adoção/ajuste inicial ao valor justo de que trata esta seção, deverão ser iniciados os registros de depreciação no resultado do exercício (VPD), sendo aplicados os procedimentos de mensuração subsequente da seção 5.2.

A contabilização da adoção/ajuste inicial se dará por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com o **Tipo**, **Item** e **Operação Patrimonial** especificados nas seções 5.1.1.1 e 5.1.1.2 abaixo.

5.1.1.1 Para registro do aumento do valor contábil dos bens imóveis

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Item	Conforme o caso
Operação	Ajuste Inicial de Bens Imóveis - Positivo (Combinar Operações)

Combinado com:

Tipo	Ajustes de Exercícios Anteriores
Item	Ajustes de Exercícios Anteriores
Operação	Ajustes de Exercícios Anteriores a Crédito

Abaixo é apresentado um **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Imóveis de Uso Especial

* Item Patrimonial: - EDIFÍCIOS

* Operação Patrimonial: - Ajuste Inicial de Bens Imóveis - Positivo (combinar operações)

* Inscrição Genérica: ED3800681 -

* Valor: _____

Informe a inscrição genérica representativa do bem.

Confirmar Cancelar

Combinado com:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Ajustes de Exercícios Anteriores

* Item Patrimonial: - Ajustes de Exercícios Anteriores

* Operação Patrimonial: - Ajustes de Exercícios Anteriores a Crédito

* Ano: 2018

* Indicador OFSS: 1 - Consolidação

Tipo de Administração: 01 - ADMINISTRAÇÃO DIRETA

* Tipo de Inscrição Genérica: AJ - AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

* Credor: ID0000004 - Ajuste Inicial de Bens Imóveis

* Inscrição Genérica: AJ00000035 - AJUSTE INICIAL DE BENS IMÓVEIS

* Valor: 10,00

Informe o ano a que se refere o ajuste.

Informe o indicador OFSS.

No campo Credor, digite ID0000004, representativo do Ajuste Inicial de Bens Imóveis.

Confirmar Cancelar

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba “Espelho Contábil”:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	12321XXXX	BENS IMÓVEIS	D
	2371X0301	AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	C

5.1.1.2 Para registro da redução do valor contábil dos bens imóveis

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Item	Conforme o caso
Operação	Ajuste Inicial de Bens Imóveis - Negativo (Combinar Operações)

Combinado com:

Tipo	Ajustes de Exercícios Anteriores
Item	Ajustes de Exercícios Anteriores
Operação	Ajustes de Exercícios Anteriores a Débito

Abaixo é apresentado um **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Imóveis de Uso Especial

* Item Patrimonial: - EDIFÍCIOS

* Operação Patrimonial: - Ajuste Inicial de Bens Imóveis - Negativo (combinar operações)

* Inscrição Genérica: ED3800681 -

* Valor: _____

Informe a inscrição genérica representativa do bem.

Confirmar Cancelar

Combinado com:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Ajustes de Exercícios Anteriores

* Item Patrimonial: - Ajustes de Exercícios Anteriores

* Operação Patrimonial: - Ajustes de Exercícios Anteriores a Débito

* Ano: 2018

* Indicador OFSS: 1 - Consolidação

Tipo de Administração: 01 - ADMINISTRAÇÃO DIRETA

* Tipo de Inscrição Genérica: AJ - AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

* Credor: ID0000004 - Ajuste Inicial de Bens Imóveis

* Inscrição Genérica: AJ0000035 - AJUSTE INICIAL DE BENS IMÓVEIS

* Valor: _____ 10,00

Informe o ano a que se refere o ajuste.

Informe o indicador OFSS.

No campo Credor, digite ID0000004, representativo do Ajuste Inicial de Bens Imóveis.

Confirmar Cancelar

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba “Espelho Contábil”:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	2371X0301	AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	D
	12321XXXX	BENS IMÓVEIS	C

5.1.2 Bens adquiridos ou incorporados após 01/01/2019 e antes do exercício corrente

Os bens imóveis que a entidade obteve o controle após 01/01/2019 e que ainda não foram contabilizados deverão ter seu reconhecimento inicial pelo valor de custo (bens adquiridos), ou por seu valor justo (bens incorporados sem contraprestação paga), à data da obtenção do controle, por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com os mesmos **Tipo, Item e Operação Patrimonial** especificados na seção 5.1.1.1.

Após o reconhecimento inicial, deverá ser registrada a depreciação que o bem sofreu da data de obtenção do controle até o exercício corrente. A porção da depreciação incorrida antes do exercício corrente deverá ser registrada contra a conta de Ajustes de Exercícios Anteriores (seção 5.2.1.2), e a porção da depreciação incorrida no exercício corrente deverá ser registrada normalmente no resultado do exercício, como VPD (seção 5.2.1.1). Além disso, deverão ser observados os demais procedimentos de mensuração subsequente da seção 5.2.

5.1.3 Bens adquiridos no exercício corrente

A Unidade Gestora, após a realização do procedimento legal de licitação para aquisição de bens imóveis e de posse do processo administrativo que respalda a compra, deverá proceder à execução orçamentária, conforme orientações que se seguem.

5.1.3.1 Nota de Empenho (NE)

A aquisição de bens imóveis deverá ser precedida de empenho. O empenhamento da despesa, embasado pelos arts. 58, 59 e 60 da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, será processado no sistema SIAFE-RIO através do documento Nota de Empenho (NE), segundo as informações constantes da respectiva Nota de Autorização de Despesa (NAD).

As informações acerca do preenchimento dos diversos campos que compõem o documento Nota de Empenho no sistema SIAFE-RIO poderão ser obtidas através do **Manual do Empenho da Despesa**, disponível no Portal da Subsecretaria de Contabilidade Geral do Estado <www.contabilidade.fazenda.rj.gov.br>, na seção: **Normas e Orientações » Manuais » Vigentes**.

Tipo de reconhecimento de Passivo	Passivo a ser reconhecido
Natureza	459061 - Aquisição de Imóveis
Programa de trabalho	Especificar

Na aba “Itens” deve-se informar o **Tipo**, **Subitem da Despesa** e o **Valor** representativos do empenho:

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Subitem da Despesa	Conforme o caso
Valor	Montante do imóvel adquirido

Abaixo é apresentado um **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

5.1.3.2 Nota de Liquidação (NL)

A liquidação da despesa, embasada pelos arts. 62 e 63 da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, deverá ser processada no sistema SIAFE-RIO através do documento Nota de Liquidação (NL), tendo por base o comprovante da entrega dos bens imóveis.

As informações acerca do preenchimento dos diversos campos que compõem o documento Nota de Liquidação no sistema SIAFE-RIO poderão ser obtidas através do **Manual da Liquidação da Despesa**, disponível no Portal da Subsecretaria de Contabilidade Geral do Estado <www.contabilidade.fazenda.rj.gov.br>, na seção: **Normas e Orientações » Manuais » Vigentes**.

A contabilização dar-se-á na conta contábil correspondente à classificação orçamentária informada no empenhamento da despesa:

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Subitem da Despesa	Preenchido automaticamente (informado no empenho)
Operação Patrimonial	Reconhecimento da obrigação e incorporação do ativo

Abaixo é apresentado **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba “Espelho Contábil”, sendo impactadas as seguintes contas patrimoniais:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	12321XXXX	BENS IMÓVEIS	D
	2131X0101	FORNECEDORES E CREDITORES	C

5.1.3.3 Programação de Desembolso (PD)

O pagamento da aquisição dos bens imóveis, embasado pelo art. 4º do Decreto Estadual nº 31.232, de 6 de abril de 2002, deverá ser processado no sistema SIAFE-RIO através do documento Programação de Desembolso (PD), sendo obrigatória a autorização formal do ordenador de despesa principal.

As informações acerca do preenchimento dos diversos campos que compõem o documento Programação de Desembolso no sistema SIAFE-RIO poderão ser obtidas através do **Manual de Pagamento da Despesa**, disponível no Portal da Subsecretaria de Contabilidade Geral do Estado <www.contabilidade.fazenda.rj.gov.br>, na seção: **Normas e Orientações » Manuais » Vigentes**.

Devido às peculiaridades existentes e por fins didáticos, não foi detalhado no presente Manual o passo a passo de uma emissão de Programação de Desembolso (PD) bem como sua execução, cabendo ao usuário seguir as informações transcritas no Manual de Pagamento da Despesa.

5.2 Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial (seção 5.1), a entidade deverá escolher entre o método do custo ou da reavaliação (seção 5.2.3) para mensuração subsequente dos seus bens imóveis. Independentemente do método escolhido, os bens imóveis com vida útil definida deverão ser depreciados (seção 5.2.1). Para o método de mensuração subsequente ao custo, a entidade deverá também realizar o teste de redução ao valor recuperável (seção 5.2.2).

5.2.1 Depreciação dos bens imóveis

A redução do valor do bem imóvel é determinada pela existência de duração limitada, prazo legal ou contratualmente limitado, como resultado do declínio do potencial de geração de serviços, ocasionado pela deterioração física e desgastes em função do uso e obsolescência. Para o correto registro da depreciação, deverão ser observados os seguintes pontos:

- os bens imóveis começam a ser depreciados quando estão no local, instalados e em condições de uso;

- b) sendo confiável a base monetária, a depreciação será realizada por intermédio da apropriação do consumo dos ativos ao resultado do período (VPD) em contrapartida a uma conta retificadora do ativo;
- c) em situações específicas previstas nas NBC TSPs, a depreciação poderá ser apropriada ao custo de outros ativos ao invés de ser apropriada ao resultado do período;
- d) a apuração da depreciação deverá ser feita mensalmente no decorrer da vida útil do bem imóvel e não cessará mesmo que o ativo esteja ocioso ou seja retirado temporariamente de uso;
- e) a manutenção adequada do imóvel não interfere na sua depreciação;
- f) terrenos e edifícios são ativos separáveis e são contabilizados separadamente, mesmo quando forem adquiridos conjuntamente. Conseqüentemente, a depreciação de bens imóveis deve ser calculada com base exclusivamente no custo de construção, não computado no cálculo o valor dos terrenos, e na vida útil do imóvel;
- g) com algumas exceções, como as pedreiras e os locais usados como aterro, os terrenos têm vida útil ilimitada e, portanto, não são depreciados;
- h) edifícios têm vida limitada e por isso são ativos depreciáveis;
- i) após a realização do ajuste inicial dos bens, poderá ser feito o processo de depreciação;
- j) as unidades que já depreciavam seus bens imóveis registrados antes da adoção inicial de ajuste devem continuar a registrar seus lançamentos;
- k) o valor residual, a vida útil e o método de depreciação devem ser revisados pelo menos ao final de cada exercício.

5.2.1.1 Depreciação incorrida no exercício corrente

O registro contábil da depreciação de bens imóveis incorrida no exercício atual se dará por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com o **Tipo**, **Item** e **Operação Patrimonial** especificados abaixo.

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Item	Conforme o caso
Operação	Depreciação incorrida no exercício corrente

Abaixo é apresentado um **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

Inserir Item da Nota Patrimonial	
* Tipo Patrimonial	Imóveis de Uso Especial
* Item Patrimonial	- EDIFÍCIOS
* Operação Patrimonial	- Depreciação incorrida no exercício corrente
* Tipo de Inscrição Genérica	ED - EDIFÍCIOS
* Inscrição Genérica	ED3510387
* Valor	10,00
<input type="button" value="Confirmar"/> <input type="button" value="Cancelar"/>	

Selecione o tipo de inscrição genérica representativa do bem.

Informe a inscrição genérica representativa do bem.

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba “Espelho Contábil”:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	333110102	DEPRECIÇÃO DE BENS IMÓVEIS	D
	1238102XX	(-) DEPRECIÇÃO ACUMULADA - BENS IMÓVEIS	C

5.2.1.2 Depreciação incorrida em exercícios anteriores

O registro contábil da depreciação de bens imóveis incorrida em exercícios anteriores se dará por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com o **Tipo**, **Item** e **Operação Patrimonial** especificados abaixo.

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Item	Conforme o caso
Operação	Depreciação incorrida em exercícios anteriores

Combinado com:

Tipo	Ajustes de Exercícios Anteriores
Item	Ajustes de Exercícios Anteriores
Operação	Ajustes de Exercícios Anteriores a Débito

Abaixo é apresentado um exemplo de contabilização no SIAFE-RIO:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Imóveis de Uso Especial

* Item Patrimonial: - EDIFÍCIOS

* Operação Patrimonial: - Depreciação incorrida em exercícios anteriores

* Tipo de Inscrição Genérica: ED - EDIFÍCIOS

* Inscrição Genérica: ED0002855

* Valor: 10,00

Confirmação: Seleccione o tipo de inscrição genérica representativa do bem. Informe a inscrição genérica representativa do bem.

Botões: Confirmar, Cancelar

Combinado com:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Ajustes de Exercícios Anteriores

* Item Patrimonial: 5600 - Ajustes de Exercícios Anteriores

* Operação Patrimonial: 4107 - Ajustes de Exercícios Anteriores a Débito

* Ano: 2021

* Indicador OFSS: 1 - Consolidação

Tipo de Administração: 01 - ADMINISTRAÇÃO DIRETA

* Tipo de Inscrição Genérica: AJ - AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

* Credor: ID0000004 - Ajuste Inicial de Bens Imóveis

* Inscrição Genérica: AJ0000033 - DEPRECIÇÃO/AMORTIZAÇÃO/EXAUSTÃO

* Valor: 10,00

Confirmação: Informe o ano a que se refere o ajuste. Informe o indicador OFSS. No campo Credor, digite ID0000004, representativo do Ajuste Inicial de Bens Imóveis. Informe a inscrição genérica correspondente.

Botões: Confirmar, Cancelar

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba “Espelho Contábil”:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	2371X0301	AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	D
	1238102XX	(-) DEPRECIÇÃO ACUMULADA - BENS IMÓVEIS	C

5.2.2 Redução ao valor recuperável dos bens imóveis

Ao contrário da reavaliação, que constitui modelo de mensuração subsequente facultado às entidades, o teste para verificar a redução ao valor recuperável (teste de *impairment*), em regra, é obrigatório para todos os ativos do grupo Imobilizado.

A entidade deve avaliar, na data das demonstrações contábeis, se há indicação de que o ativo possa ser objeto de redução ao valor recuperável. Se houver qualquer indicação, a entidade deve estimar esse valor. Se não houver indicação de potencial perda por redução ao valor

recuperável, não é necessário que a entidade faça uma estimativa formal desse valor. (MCASP, 9. ed., p. 260)

A perda por redução ao valor recuperável deve ser mensurada pelo montante em que o valor contábil do ativo ou unidade geradora de caixa exceder seu valor recuperável.

Mais detalhes sobre o procedimento de teste e redução ao valor recuperável estão disponíveis no capítulo 13 do MCASP, 9. ed., na NBC TSP 07 - Ativo Imobilizado, NBC TSP 09 - Redução ao Valor Recuperável de Ativo Não Gerador de Caixa e NBC TSP 10 - Redução ao Valor Recuperável de Ativo Gerador de Caixa.

Nesta seção serão abordadas as contabilizações no sistema SIAFE-RIO referente à redução ao valor recuperável de bens imóveis.

5.2.2.1 Contabilização da redução ao valor recuperável – bem imóvel

Nos casos em que o valor contábil do bem estiver superior ao seu valor recuperável, a entidade procederá à redução ao valor recuperável do ativo. Por exemplo, uma entidade com um bem registrado pelo valor contábil de R\$4.100 cujo valor recuperável seja R\$ 1.500 deverá contabilizar uma redução ao valor recuperável de R\$ 2.600.

O registro contábil da redução ao valor recuperável de bens imóveis se dará por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com o **Tipo**, **Item** e **Operação Patrimonial** especificados abaixo.

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Item	Conforme o caso
Operação	Redução a valor recuperável

Abaixo é apresentado **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Imóveis de Uso Especial

* Item Patrimonial: - EDIFÍCIOS

* Operação Patrimonial: - Redução a valor recuperável

* Inscrição Genérica: ED3510387

* Valor: 10,00

Informe a inscrição genérica representativa do bem.

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba “Espelho Contábil”:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	3615102XX	REDUÇÃO A VALOR RECUPERÁVEL DE BENS IMÓVEIS	D
	1239102XX	(-) REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL DE IMOBILIZADO - BENS IMÓVEIS	C

5.2.2.2 Reversão da redução ao valor recuperável – bem imóvel

O registro contábil da reversão de uma redução ao valor recuperável de bens imóveis se dará por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com o **Tipo**, **Item** e **Operação Patrimonial** especificados abaixo.

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Item	Conforme o caso
Operação	Reversão de Redução a Valor Recuperável

Abaixo é apresentado o **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

Alterar Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Imóveis de Uso Especial

* Item Patrimonial: 3306 - EDIFÍCIOS

* Operação Patrimonial: Reversão da Redução ao Valor Recuperável

* Valor:

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba “Espelho Contábil”:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	1239102XX	(-) REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL DE IMOBILIZADO - BENS IMÓVEIS	D
	4652102XX	REVERSÃO DE REDUÇÃO A VALOR RECUPERÁVEL DE IMOBILIZADO	C

5.2.3 Reavaliação de bens imóveis

É facultado às entidades a adoção do custo ou da reavaliação como método de mensuração subsequente de ativos do grupo imobilizado. Os ativos reavaliados devem ser avaliados pelo valor justo na data da reavaliação. Antes de proceder à reavaliação, a entidade deve apurar o valor contábil líquido do bem (seção 5.2.3.1). Após a contabilização da reavaliação (seções 5.2.3.2 a 5.2.3.4), o bem reavaliado deverá ser depreciado (seção 5.2.1) até a data das novas reavaliações, e

a reserva de reavaliação deverá ser baixada para refletir uso do bem ou o seu desreconhecimento (seção 5.2.3.5).

Reavaliações anuais são necessárias para ativos que sofram mudanças frequentes e significativas no seu valor justo. Independentemente da periodicidade das reavaliações, a vida útil, o valor residual e o método de depreciação do bem devem ser revisados pelo menos ao final de cada exercício.

Uma vez adotada a reavaliação, é necessário que toda a classe de contas do ativo imobilizado (ativos de natureza e uso semelhantes nas operações da entidade) à qual pertence esse ativo seja reavaliada. Os itens da classe de contas do ativo imobilizado são reavaliados simultaneamente para que seja evitada a reavaliação seletiva de ativos e a divulgação de montantes nas demonstrações contábeis que sejam uma combinação de valores em datas diferentes.

A reavaliação pode ser realizada por meio da elaboração de um laudo técnico por perito ou entidade especializada, ou ainda por meio de relatório de avaliação realizado por uma comissão de servidores.

5.2.3.1 Apuração do valor líquido contábil pela baixa da depreciação acumulada

O registro da apuração do valor líquido contábil pela baixa da depreciação acumulada se dará por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com o **Tipo**, **Item** e **Operação Patrimonial** especificados abaixo.

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Item	Conforme o caso
Operação	Apuração do Valor Líquido Contábil

Abaixo é apresentado exemplo de contabilização no SIAFE-RIO:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial

* Item Patrimonial

* Operação Patrimonial

* Tipo de Inscrição Genérica

* Inscrição Genérica

* Valor

Selecione o tipo de inscrição genérica representativa do bem.

Informe a inscrição genérica representativa do bem.

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba **“Espelho Contábil”**:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	1238102XX	(-) DEPRECIACÃO ACUMULADA – BENS IMÓVEIS	D
	12321XXXX	BENS IMÓVEIS	C

5.2.3.2 Reavaliação positiva de bem imóvel

O registro da reavaliação positiva de bem imóvel, a ser contabilizado diretamente no Patrimônio Líquido, à conta de reserva de reavaliação, se dará por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com o **Tipo**, **Item** e **Operação Patrimonial** especificados abaixo.

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Item	Conforme o caso
Operação	Reavaliação Positiva de Imóvel

Abaixo é apresentado **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Imóveis de Uso Especial

* Item Patrimonial: - EDIFÍCIOS

* Operação Patrimonial: - Reavaliação Positiva de imóvel

* Inscrição Genérica: ED3800605

* Valor: 10,00

Informe a inscrição genérica representativa do bem.

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba **“Espelho Contábil”**:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	12321XXXX	BENS IMÓVEIS	D
	236110101	REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	C

OBSERVAÇÃO: O aumento do imóvel **deve ser reconhecido no resultado do período** apenas quando se tratar da reversão de decréscimo por reavaliação do mesmo ativo anteriormente reconhecido no resultado. Nessa situação, deverá ser utilizada a operação patrimonial **Reversão de Reavaliação Negativa de Imóvel contra VPA**.

5.2.3.3 Reavaliação negativa de bem imóvel, quando houver saldo na conta de reserva de reavaliação

O reconhecimento da desvalorização do bem imóvel deverá ocorrer debitando diretamente a conta de reserva de reavaliação, até o limite do aumento anteriormente reconhecido relativo à classe do bem em questão, por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com o **Tipo, Item e Operação Patrimonial** especificados abaixo.

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Item	Conforme o caso
Operação	Reavaliação Negativa de Imóvel

Abaixo é apresentado **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Imóveis de Uso Especial

* Item Patrimonial: - EDIFÍCIOS

* Operação Patrimonial: - Reavaliação Negativa de Imóvel

* Inscrição Genérica: ED3800605

* Valor: 10,00

Informe a inscrição genérica representativa do bem.

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba “Espelho Contábil”:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	236110101	REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	D
	12321XXXX	BENS IMÓVEIS	C

5.2.3.4 Reavaliação negativa de bem imóvel, quando o saldo na conta de reserva de reavaliação for insuficiente

Não havendo saldo suficiente na conta de reserva de reavaliação para que se proceda à reavaliação negativa, o excedente deverá ser registrado em contrapartida a uma Variação Patrimonial Diminutiva (VPD), por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com o **Tipo, Item e Operação Patrimonial** especificados abaixo.

Tipo	Imóveis (especificar o tipo de bem imóvel)
Item	Conforme o caso
Operação	Reavaliação Negativa de Imóvel - Saldo de Reserva de Reavaliação Insuficiente

Abaixo é apresentado **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Imóveis de Uso Especial

* Item Patrimonial: - EDIFÍCIOS

* Operação Patrimonial: - Reavaliação Negativa de Imóvel - Saldo de Reserva da Reavaliação Insuficiente.

* Inscrição Genérica: ED3510387

* Valor: 10,00

Informe a inscrição genérica representativa do bem.

Confirmar Cancelar

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba “Espelho Contábil”:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	361110201	REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	D
	12321XXXX	BENS IMÓVEIS	C

5.2.3.5 Baixa da reserva de reavaliação

A reserva de reavaliação deverá ser baixada periodicamente ao longo da vida útil do bem, pelo seu consumo, ou integralmente no momento do seu desreconhecimento, devendo ser observada a legislação fiscal aplicável e seus impactos. A baixa ou realização da reserva de reavaliação ocorrerá diretamente contra o Patrimônio Líquido da entidade, por meio da emissão de **Nota Patrimonial (NP)**, com o **Tipo**, **Item** e **Operação Patrimonial** especificados abaixo.

Tipo	Reservas de Lucros e Demais Reservas
Item	Reserva de Reavaliação - Bens Imóveis
Operação	Realização de Reserva de Reavaliação

Abaixo é apresentado **exemplo de contabilização** no SIAFE-RIO:

Inserir Item da Nota Patrimonial

* Tipo Patrimonial: Reservas de Lucros e Demais Reservas

* Item Patrimonial: - Reserva de Reavaliação - Bens Imóveis

* Operação Patrimonial: - Realização de Reserva de Avaliação

* Valor: 10,00

Confirmar Cancelar

É possível verificar o roteiro de contabilização na aba “Espelho Contábil”:

UG	Conta Contábil	Nome	D/C
UG 1	236110101	REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	D
	237210201	LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES	C

HISTÓRICO DE ATUALIZAÇÕES

Data	Versão	Descrição	Responsáveis
19/12/2022	1.0	Redação original	Hugo Freire Lopes Moreira (Assistente), Henrique Suathê Esteves (Assistente), Leonardo De Souza Rodrigues (Coordenador de Produção de Normas e Estudos Contábeis), Carlos Cesar Dos Santos Soares (Superintendente de Normas Técnicas), Bruno Campos Pereira (Subsecretário Adjunto de Contabilidade Geral do Estado) e Yasmim Da Costa Monteiro (Subsecretária de Contabilidade Geral do Estado).