

INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA Nº 001/2022/SEPLAG/SEFAZ

Normatiza os procedimentos para avaliação econômica dos bens imóveis sob a responsabilidade patrimonial dos órgãos e entidades do Poder Executivo Estadual, para fins de inventário, registro contábil e regularização documental.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO e o SECRETÁRIO DE ESTADO DE FAZENDA, no uso das atribuições que lhes conferem o art. 71, incisos I e II, da Constituição Estadual; e

CONSIDERANDO o parágrafo único do art. 37 da Lei 11.109 de 2020, que faculta, para fins de inventário, registro contábil e regularização documental, ao órgão ou entidade a possibilidade de realizar a avaliação do valor de mercado dos bens imóveis sob sua responsabilidade patrimonial;

CONSIDERANDO como referência técnica e normativa, as orientações dispostas no Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União;

CONSIDERANDO o disposto nas normas brasileiras de Avaliação de imóveis (NBRs);

CONSIDERANDO o cumprimento das funções institucionais da SEPLAG como órgão central de patrimônio e da SEFAZ como órgão central de contabilidade e finanças;

CONSIDERANDO a necessidade de se exercer o controle patrimonial dos bens imóveis, com vistas a atualizar os registros contábeis, por meio da aplicação de procedimentos padronizados e da evidenciação da composição do patrimônio público, de forma que o vulto dos bens imóveis reflita, corretamente, a real situação patrimonial física pertencente à administração pública;

CONSIDERANDO a necessidade de implantação dos Procedimentos Contábeis Patrimoniais determinados pela Secretaria do Tesouro Nacional - STN, visando dar efetividade e consolidar o processo de convergência da contabilidade aplicada ao setor público aos padrões internacionais; e

CONSIDERANDO que a gestão eficiente dos bens patrimoniais imóveis impõe ao administrador a necessidade de implementar uma reestruturação na forma de organização e emprego de métodos mais eficientes de avaliações econômicas dos bens imóveis para fins de Inventário, registro contábil e regularização documental, bem como permite que se mantenha sempre atualizados e monetariamente controlados os bens imobilizados,

RESOLVEM:

Art. 1º Normatizar os procedimentos para avaliação econômica dos bens imóveis sob a responsabilidade patrimonial dos órgãos e entidades do Poder Executivo Estadual, para fins de inventário, registro contábil e regularização documental.

Art. 2º Para fins desta Instrução Normativa entende-se:

I - bens imóveis: o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente, conforme legislação cível;

II - bens de uso especial: imóveis edificados ou não, utilizados pela Administração para atingir seus objetivos; representam os bens imóveis em que são prestados serviços públicos, tais como hospitais, escolas, sede dos órgãos, posto policial etc;

III - bens dominicais: imóveis que constituem o patrimônio do Ente Público sem destinação pública definida, tais como terras devolutas e prédios públicos sem destinação específica;

IV - bens de uso comum do povo: são os bens destinados ao uso da coletividade em geral, podendo ser aproveitados por todos os indivíduos, tais como calçadas, praças, rios, praias, ruas, etc;

V - custo unitário básico - CUB/m²: indicador utilizado pelas empresas de construção civil que permite verificar o custo básico das edificações e através dele é possível realizar o registro de incorporações imobiliárias;

VI - depreciação física: é a perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação;

VII - estado de conservação: situação física de um bem imóvel em decorrência de sua manutenção, de acordo com conceito estabelecido na NBR 14653-2;

VIII - fator de depreciação: é o índice a ser aplicado sobre o valor da edificação no estado de novo, a fim de obter o valor da edificação depreciada.

IX - laudo de avaliação oficial: laudo elaborado por servidores públicos competentes, em conformidade com a Norma Brasileira de Avaliação de Bens - NBR 14.653, que a partir de exames, vistorias, pesquisas e das características físicas, determinam o valor de mercado de um bem imóvel;

X - NBR 14.653: norma brasileira de avaliação de bens que determina todas as metodologias e parametrizações utilizadas nos laudos e pareceres de avaliação mercadológica de imóveis;

XI - inventário: instrumento de controle que tem por finalidade confirmar a existência física, o valor, a localização e a propriedade dos bens imóveis, de forma a possibilitar, dentre outros aspectos, a atualização do valor, as condições físicas, o cadastro atualizado dos imóveis sob a responsabilidade de cada órgão ou entidade, a identificação dos agentes responsáveis, atualização dos registros patrimoniais e contábeis e a identificação de pendências cartoriais, fiscais e judiciais;

XII - inventário eventual: realizado a qualquer tempo por iniciativa do titular do órgão ou entidade ou por iniciativa dos órgãos de controle ou fiscalização;

XIII - inventário anual: realizado anualmente, visando verificar a quantidade e o valor dos bens imóveis do órgão ou entidade para apurar as variações patrimoniais ocorridas no exercício;

XIV - planta genérica de valores: é o instrumento legal no qual estão estabelecidos os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção do município, que possibilita obter o valor venal dos imóveis, servindo de base para impostos como o IPTU (imposto predial e territorial urbano), ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis) e contribuição de melhoria;

XV - relatório de avaliação: relatório técnico simplificado, elaborado por servidor público competente, em conformidade com as normas vigentes, para determinar o valor de um imóvel especificamente para atualização dos registros contábeis, para fins de inventário e regularização documental;

XVI - regularização documental: são todos os atos necessários à regularização dos bens imóveis, tais como: titularidade, ocupação, dimensões de áreas registradas, recebimento de bens imóveis em doação e disponibilização de bens imóveis;

XVII - registro contábil: é o registro dos atos e dos fatos que envolvem o patrimônio público, em atendimento à necessidade de controle e prestação de contas, de evidenciação e instrumentalização do controle social;

XVIII - vida útil: é o prazo de utilização funcional de um bem imóvel (NBR 14653-1).

Art. 3º Os órgãos e entidades do Poder Executivo Estadual poderão aplicar a metodologia disposta nesta norma, para realização da avaliação econômica dos bens imóveis que se encontrem sob sua responsabilidade patrimonial, para fins de inventário, atualização dos registros contábeis e regularização documental.

§ 1º Deverão ser avaliados todos os bens imóveis que se encontrem sob a responsabilidade patrimonial do órgão ou entidade, sejam eles imóveis próprios ou de terceiros, cedidos por outras entidades, que estejam ocupados, desocupados ou ocupados parcialmente.

§ 2º No caso de existência de Laudo de Avaliação Oficial emitido por órgão competente nos últimos 5 (cinco) anos, este poderá ser utilizado para atualização dos registros contábeis, com dedução da depreciação acumulada, a fim de refletir o valor atual do bem, sendo dispensada, nestes termos, a aplicação da metodologia proposta nesta norma.

§ 3º A metodologia de avaliação prevista nesta Instrução Normativa será utilizada somente para fins de elaboração do relatório de avaliação dos bens imóveis, quando não possuir laudo de avaliação dentro do prazo previsto no § 2º deste artigo.

Art. 4º Os Relatórios de Avaliação dos bens imóveis deverão ser realizados por servidores com formação nas áreas de engenharia ou arquitetura, com o auxílio das comissões de inventários, setoriais de patrimônio e contabilidade dos órgãos e entidades.

Art. 5º O valor do imóvel será obtido com base na somatória do valor do terreno acrescido do custo da edificação.

Art. 6º O valor do terreno será estimado pelo método comparativo de dados de mercado.

§ 1º Na impossibilidade de aplicação do método comparativo de dados do mercado pela ausência de informações necessárias à aplicação da metodologia, poderá ser utilizado como parâmetro a planta genérica de valores divulgados pelos municípios, caso imóvel urbano, ou, no caso de imóvel rural, a Planilha Referencial de Preços de Terras no Estado de Mato Grosso, elaborada pelo INCRA/MT, utilizando como parâmetro o preço máximo em reais por hectare da terra nua, ou o preço de pauta estabelecido pelo Instituto de Terras de Mato Grosso - INTERMAT, nessa ordem.

§ 2º Para o cálculo do valor dos terrenos dos bens imóveis públicos localizados no perímetro do Centro Político Administrativo, poderá ser utilizada como referência a planilha de valores elaborada pela Secretaria de Infraestrutura e Logística - SINFRA, contendo os custos do metro quadrado por setor.

§ 3º Caso a planilha de valores elaborada pela Secretaria de Infraestrutura e Logística - SINFRA não se encontre atualizada, o valor deverá ser corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC, divulgado pela Fundação Getulio Vargas - FGV.

Art. 7º O valor da edificação será calculado com base no custo de reedição da edificação existente no terreno, acrescido do

valor referente ao fator de serviços externos.

§ 1º Custo de reedição da edificação é o custo de reprodução do bem no estado de novo, descontada a depreciação, tendo em vista o estado em que se encontra, conforme previsto na NBR 14653-1.

§ 2º O valor da edificação em seu estado novo será estimado pela reprodução dos custos dos componentes e sistemas integrantes da edificação, com base no custo unitário básico - CUB/m², padrão normal - CAL 8 do mês de referência, conforme os custos fornecidos pelo Sindicato da Indústrias da Construção do Estado de Mato Grosso - SINDUSCON/MT.

§ 3º O custo de reedição da edificação será obtido pela multiplicação dos seguintes fatores:

- a) área construída;
- b) preço do metro quadrado/CUB;
- c) fator de depreciação.

§ 4º O fator de depreciação (Fd) será calculado pela expressão “ $Fd = (100 - d)/100$ ”, onde “d” representa a depreciação física pelo critério de ROSS - HEIDECKE, em conformidade com o Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União;

§ 5º O cálculo da depreciação física será realizado de forma analítica, por meio da aplicação de coeficiente de depreciação que leve em conta a idade em percentual de duração e o estado de conservação, de acordo com o disposto no NBR 14653-2.

§ 6º O coeficiente de depreciação física do bem imóvel será calculado pelo critério de ROSS-HEIDECKE, que consiste na combinação de 02 (dois) critérios e considera no cálculo da depreciação física a idade efetiva da edificação e o respectivo estado de conservação - Anexo II.

§ 7º O critério de HEIDECKE prevê para os diversos estados de conservação do imóvel, nove critérios, conforme pode ser observado na tabela disposta no Anexo I.

§ 8º A idade efetiva da edificação em percentual de duração é obtida pela fórmula $Id = (vida\ útil\ estimada/vida\ útil\ referencial) \times 100$, ou seja, da relação entre idade efetiva e a vida útil estimada.

§ 9º Os fatores de serviços externos representam os custos referentes às fundações da construção e serviços adicionais e serão calculados pela aplicação do índice de 10,25% sobre o custo de reedição da edificação depreciada.

Art. 9º É de 25 (vinte e cinco) anos o tempo de vida útil referencial dos bens imóveis públicos, portanto, para o cálculo da idade em percentual de duração deverá ser utilizado este prazo, de acordo com o disposto no anexo III da Instrução Normativa SRF nº 1700, de 14 de março de 2017 da Receita Federal do Brasil.

Art. 10 A avaliação dos bens imóveis também poderá ser realizada utilizando como parâmetros os valores de aquisição do bem devidamente depreciado.

§ 1º Os imóveis adquiridos em transação com contraprestação poderão ser mensurados pelo custo de aquisição.

§ 2º Os imóveis adquiridos em transação sem contraprestação, por exemplo, por doações, poderão ser mensurados pelo valor justo na data do recebimento pela entidade recebedora do bem ou pelo valor contido em Termo de Doação expedido pela entidade doadora.

§ 3º Após a identificação do valor de aquisição dos bens deverão ser aplicados os parâmetros de depreciação para identificar seu valor atual, segregando o valor do terreno do valor da edificação. O valor resultado será o valor justo para fins de atualização dos registros patrimoniais e contábeis.

Art. 11 Os imóveis construídos pela própria administração pública por meio de obras e projetos de construção poderão ser mensurados pelo custo de construção, que deverá englobar todos os custos acumulados durante o período de execução da obra, em conta contábil de “obras em andamento” do ativo não circulante imobilizado de natureza transitória, que terá seu saldo transferido para a conta específica a que se refere o imóvel mediante apresentação do Termo de Recebimento de Obra.

Art. 12 Os relatórios de avaliação dos bens imóveis constituem documentos hábeis para a realização dos ajustes dos valores patrimoniais e contábeis existentes.

Art. 13 Os relatórios de avaliação dos bens imóveis deverão ser encaminhados:

I - ao setor contábil do órgão ou entidade para fins de atualização dos registros contábeis; e

II - à Secretaria Adjunta de Patrimônio e Serviços/SEPLAG para fins de controle e atualização da base cadastral dos bens imóveis públicos, juntamente com as informações do inventário anual de bens imóveis.

Art. 14 A contabilização dos bens imóveis deverá ocorrer em conformidade com o Manual de Procedimentos de Registros

Contábeis do Ativo Imobilizado nas Unidades Orçamentárias do Poder Executivo do Estado de Mato Grosso, emitido e disponibilizado pela Secretaria de Estado de Fazenda.

Art. 15 Para fins de aplicação da metodologia de avaliação e controle das informações, ficam instituídos os modelos padrões editáveis dispostos nos Anexos III, IV e V.

Parágrafo único As avaliações econômicas dos bens imóveis poderão ser realizadas por meio das planilhas editáveis, conforme anexo III, IV e V, conforme disposto no caput ou por sistema informatizado a ser disponibilizado pela SEPLAG, órgão central de patrimônio Estado de Mato Grosso.

Art. 16 A metodologia de avaliação disposta nesta Instrução Normativa não deverá ser aplicada para outros fins que não a realização de inventário, registro contábil e regularização documental.

Parágrafo Único É vedada a utilização da metodologia disposta nesta Instrução Normativa para avaliação com a finalidade de locação, desapropriação, regularização fundiária e alienação de bens imóveis públicos, sendo para estes casos necessária a emissão de laudos de avaliação oficial por órgão competente.

Art. 17 Os órgãos e entidades que não possuam em seu quadro funcional servidores com formação nas áreas de engenharia ou arquitetura poderão firmar portaria conjunta com outros órgãos ou entidades visando a realização das avaliações.

Art. 18 Compete à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, por meio da Secretaria Adjunta de Patrimônio e Serviços, a orientação e a capacitação dos servidores no que se refere à aplicação da metodologia de avaliação dos bens imóveis prevista nesta Instrução Normativa.

Art. 19 Compete à Secretaria de Estado de Fazenda a orientação e capacitação dos servidores quanto aos requisitos e informações necessárias à atualização dos registros contábeis dos bens imóveis sob a responsabilidade patrimonial do órgão ou entidade.

Art. 20 A aplicação da metodologia de avaliação disposta nesta Instrução Normativa somente deverá ser iniciada pelos órgãos e entidades do Poder Executivo Estadual, após a realização da capacitação dos servidores, que será realizada pelos órgãos centrais de patrimônio e contabilidade, em até 60 dias após a publicação deste ato normativo.

Art. 21 As empresas públicas, sociedades de economia mista, consórcios públicos, constituídos ou mantidos pelo Poder Executivo Estadual, deverão observar, no que couber, as disposições previstas nesta Instrução Normativa.

Art. 22 O Poder Legislativo, Poder Judiciário, Ministério Público, Tribunal de Contas do Estado, Ministério Público de Contas e a Defensoria Pública do Estado poderão observar, no que couber, as disposições previstas nesta Instrução Normativa.

Art. 23 Esta Instrução Normativa entrará em vigor na data de sua publicação.

Cuiabá/MT, 18 de março de 2022.

(original assinado)

Basílio Bezerra Guimarães dos Santos

Secretário de Estado de Planejamento e Gestão

(original assinado)

Rogério Luiz Gallo

Secretário de Estado de Fazenda

ANEXO I - CRITÉRIO DE HEIDECKE

Estado Referência ESTADO DA EDIFICAÇÃO

A	1,0	Novo
B	1,5	Entre novo e regular
C	2,0	Regular
D	2,5	Entre regular e reparos simples

E	3,0	Reparos simples
F	3,5	Entre reparos simples e importantes
G	4,0	Reparos importantes
H	4,5	Entre reparos importantes e sem valor
I	5,0	Sem valor

Condições físicas Características

Novo Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.

Entre novo e regular Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.

Regular Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

Entre regular e reparos simples Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

Reparos Simples Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Entre reparos simples e importantes Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Reparos Importantes Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

Entre reparos importantes e sem valor Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.

Sem valor Edificação em estado de ruína

ANEXO II - DEPRECIÇÃO FÍSICA (Tabela de ROSS-HEIDECHE)

Idade

em % Estado de conservação

duração

Idade	Estado de conservação	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4	
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7	
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0	
8	4,32	4,32	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3	
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6	
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	5,8	76,9	
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2	
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5	
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8	
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2	
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5	
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9	
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3	
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6	
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0	
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4	
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8	
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,5	64,2	81,3	
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7	

40	28,0	8,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	4,5
52	39,5	39,5	41,0	44,4	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	6,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	7,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	8,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	6,8	72,9	80,8	90,0
72	61,2	61,9	62,9	65,0	68,8	4,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	6,6	90,5	95,5

88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	5,5	85,9	86,7	8,1	90,3	93,1	6,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,6	99,3
100	100	100	100	100	100	100	100	100

ANEXO III - RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL URBANO

ANEXO IV - RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL RURAL

ANEXO V - RELATÓRIO DE DEPRECIAÇÃO

Superintendência da Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso

Rua Júlio Domingos de Campos - Centro Político Administrativo | CEP 78050-970 | Cuiabá, MT

Código de autenticação: ee857498

Consulte a autenticidade do código acima em https://iomat.mt.gov.br/legislacao/diario_oficial/consultar