

## PORTARIA CONJUNTA STN/SPU Nº 10, DE 4 DE JULHO DE 2023 (\*)

Dispõe sobre procedimentos e requisitos gerais para mensuração, atualização, reavaliação e depreciação dos bens imóveis da União, autarquias, e fundações públicas federais, a serem cadastrados nos sistemas corporativos da Secretaria de Patrimônio da União - SPU para fins de subsídios ao Balanço Geral da União por meio do Sistema Integrado de Administração Financeira - SIAFI.

O SECRETÁRIO DO TESOIRO NACIONAL DO MINISTÉRIO DA FAZENDA E O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO DO MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso de suas atribuições, com fundamento no art. 20 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, na Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, no art. 1º do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, na Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, na Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, no art. 2º, inciso I, do Decreto nº 10.139, de 28 de novembro de 2019, no art. 40, inciso I, do Anexo I do Decreto nº 11.437, de 17 de março de 2023, e no art. 36, XXIV, do Anexo I do Decreto nº 11.344, de 1º de janeiro de 2023, resolvem:

### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º A mensuração, atualização, reavaliação e depreciação de bens imóveis da União, das autarquias e das fundações públicas federais, a serem cadastrados nos sistemas corporativos da Secretaria de Patrimônio da União, obedecerão aos procedimentos e requisitos gerais estabelecidos nesta Portaria Conjunta, em consonância com a referência normativa sobre o tema e a legislação vigente.

Art. 2º Para fins desta Portaria Conjunta, deverão ser considerados os conceitos estabelecidos nas normas de avaliações de bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT NBR 14653, em harmonia com os conceitos estabelecidos no Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público - MCASP, bem como outros procedimentos específicos na gestão dos imóveis da União estabelecidos pelos normativos da Secretaria de Patrimônio da União.

Parágrafo único. Para fins do disposto nesta Portaria, considera-se:

I - atualização: alocação sistemática a ser realizada exclusivamente por Sistema Corporativo da Secretaria de Patrimônio da União, utilizando-se de parâmetros técnicos ou indicadores monetários definidos pela Secretaria de Patrimônio da União para atualização patrimonial;

II - benfeitoria: resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;

III - custo unitário básico - CUB: conforme Norma Brasileira ABNT NBR 12.721/2006, é o custo por metro quadrado de construção do projeto-padrão considerado, calculado e divulgado pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, em atendimento ao disposto no art. 54 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e que serve de base para avaliação de parte dos custos de construção das edificações;

IV - depreciação: alocação sistemática realizada exclusivamente no Sistema Corporativo da Secretaria de Patrimônio da União do valor depreciado das benfeitorias ao longo da vida útil destas, a ser verificado no <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/transparencia/dados-abertos/depreciacao-de-imoveis>;

V - laudo de avaliação: relatório com fundamentação técnica e científica elaborado por profissional ou servidor habilitado, em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado ou outro valor compatível com a finalidade da avaliação;



VI - mensuração: valor determinado no momento do cadastramento nos sistemas corporativos da Secretaria de Patrimônio da União;

VII - planta de valor genérico (PVG): resultado de uma avaliação em massa e sistemática para a definição do valor unitário da parcela terreno nos imóveis caracterizados e distribuídos espacialmente em trechos de logradouros, referenciada a uma determinada data, usando-se procedimentos padronizados e normalizados, sem, necessariamente, vistoriar os imóveis, fornecido pela Secretaria de Patrimônio da União ou município;

VIII - relatório de valor de referência (RVR): relatório técnico elaborado por profissional ou servidor habilitado para determinar o valor de referência de um bem imóvel;

IX - reavaliação: alocação de novo valor do imóvel após mensuração inicial, obtido por meio do valor justo;

X - sistemas corporativos da Secretaria de Patrimônio da União: sistemas que integram informações com o SIAFI para contabilidade patrimonial;

XI - valor de aquisição: valor determinado no ato de aquisição onerosa do respectivo bem imóvel, a exemplo de compra, permuta e desapropriação;

XII - valor da benfeitoria: valor advindo:

a) do laudo de avaliação ou relatório de valor de referência; ou

b) da multiplicação da área construída do imóvel pelo CUB médio ou correspondente a sua tipologia;

XIII - valor depreciável: valor relativo à benfeitoria construída, produzida, adquirida ou incorporada ao solo, que é obtido por meio:

a) do valor informado no laudo de avaliação, ou pelo relatório de valor de referência; ou

b) da multiplicação da área construída da benfeitoria pelo valor unitário do padrão de referência do CUB Normal (Custos Unitários Básicos de Construção) fornecido pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON-UF) a qual o imóvel se vincula;

XIV - valor justo: valor determinado por meio de laudo de avaliação ou Relatório de Valor de Referência para fins contábeis;

XV - valor contábil líquido: valor resultante do valor bruto do imóvel cadastrado nos sistemas corporativos da Secretaria de Patrimônio da União, acrescido de suas atualizações e reavaliações, descontada a sua depreciação acumulada;

XVI - valor de mercado: é a quantia mais provável, advinda sempre de um laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14653, pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

XVII - valor de referência: é a quantia aceitável, resultante de um relatório de valor de referência, pela qual a Secretaria de Patrimônio da União referência o valor de um bem imóvel, determinada por profissional ou servidor habilitado, em uma data de referência;

XVIII - valor de terra nua: é a quantia aceitável, proveniente de órgão ou entidades federais, estaduais, distritais ou municipais, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias);

XIX - unidade gestora: unidade orçamentária ou administrativa investida do poder de gerir recursos orçamentários e financeiros, próprios ou sob descentralização; e

XX - SIAFI - Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal.

## CAPÍTULO II

### DA MENSURAÇÃO, ATUALIZAÇÃO E REAVALIAÇÃO

#### Seção I

##### Da Mensuração



Art. 3º Para fins contábeis, os bens imóveis da União, das autarquias e das fundações públicas federais devem ser mensurados e lançados nos Sistemas Corporativos da Secretaria de Patrimônio da União, com base:

I - no valor de aquisição, quando se tratar de imóvel adquirido de forma onerosa; ou

II - no valor justo, na data de sua incorporação.

Parágrafo único. Os bens imóveis correspondentes a rodovias, hidrovias e ferrovias federais deverão ser contabilizados diretamente no SIAFI.

## Seção II

### Da Atualização

Art. 4º Para fins contábeis, após a mensuração e lançamento nos Sistemas Corporativos da Secretaria de Patrimônio da União, os valores dos bens imóveis da União, autarquias e fundações públicas federais poderão ser atualizados sistemicamente, a cada ano, na data base de 31 de dezembro, independentemente da classificação.

§1º A efetivação do caput se dará quando da implementação da funcionalidade nos sistemas corporativos da Secretaria de Patrimônio da União.

§2º As atualizações previstas no caput poderão ser processadas mediante:

I - indicadores monetários definidos pela Secretaria de Patrimônio da União;

II - variação do CUB, ao valor cadastrado referente as benfeitorias;

III - variação do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU - fornecidos pelos municípios; ou

IV - variação do valor da terra nua fornecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, pelas Entidades Executoras do Programa Nacional de Assistência Técnica e Extensão Rural - EMATER, ou outro órgão que disponibilize tais informações.

Art. 5º Só serão atualizados sistemicamente os imóveis que não forem avaliados pelo valor justo ou cujo prazo de validade estejam expirados.

## Seção II

### Da Reavaliação

Art. 6º Para fins contábeis, após mensuração e lançamento no Sistema Corporativo da Secretaria de Patrimônio da União, os valores dos bens imóveis da União, autarquias e fundações públicas federais deverão ser reavaliados nas seguintes situações:

I - quando aplicadas obras ou reformas, a título de benfeitoria, em valor percentual igual ou superior a vinte por cento do valor líquido contábil do imóvel;

II - quando houver alteração de área construída ou tipologia do imóvel, independentemente do valor investido;

III - quando for comprovada a ocorrência de quaisquer sinistros, tais como incêndio, desmoronamento, desabamento, arruinamento, dentre outros; ou

IV - quando a data do último valor justo cadastrado no Sistema Corporativo da Secretaria de Patrimônio da União for igual ou superior a 5 (cinco) anos.

§1º A reavaliação prevista nos incisos I, II, III e IV do caput deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da data do respectivo fato gerador ou quando de sua implementação, por alerta automático no Sistema Corporativo da Secretaria de Patrimônio da União.

§2º Não se aplica o disposto inciso II do caput quando as alterações de área construída forem decorrentes de mera retificação.

§3º Independentemente do atendimento do prazo previsto no inciso IV do caput, será obrigatória a reavaliação para o caso de instrumentos onerosos, tais como venda, permuta e cessões, nos termos estabelecidos pela Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022.

Art. 7º A reavaliação dos imóveis dominiais da União se dará com base na Planta Genérica de Valores (PGV), e será formulada utilizando-se cálculos que possibilitem a obtenção dos valores de domínio pleno de terreno da União.



Art. 8º As unidades gestoras que não realizaram sua primeira reavaliação, conforme disposto no art. 6º da então Portaria Conjunta nº 703, de 28 de dezembro de 2014, terão o prazo de três anos, a partir da data de publicação desta Portaria, para fazê-la.

Art. 9º As orientações específicas para obtenção do valor justo estão dispostas na Instrução Normativa da SPU/ME nº 67, de 2022.

Art. 10. Os imóveis cujo valor patrimonial não for contabilizado no balanço geral da União, não estarão sujeitos à reavaliação.

### CAPÍTULO III

#### DA DEPRECIAÇÃO

Art. 11. O valor depreciado dos bens imóveis da União, autarquias e fundações públicas federais será apurado mensal e automaticamente pelo sistema sobre o valor depreciável da benfeitoria, utilizando-se para tanto o Método da Parábola de Kuentzle, expressa na seguinte equação:

$Kd = (n^2 - x^2) / n^2$ , onde:

Kd = coeficiente de depreciação

n = vida útil da acessão

x = vida útil transcorrida da acessão

§1º O resultado da equação indicará a depreciação acumulada do bem imóvel pelo prazo transcorrido de sua vida útil, a partir da data de reavaliação do imóvel.

§2º O valor mensal que será contabilizado é o resultado da diferença entre o valor calculado e o valor acumulado do mês anterior.

§3º Até que os sistemas corporativos da Secretaria do Patrimônio da União estejam parametrizados para efetuarem registros contábeis automáticos, a depreciação será contabilizada mensalmente no SIAFI pela Secretaria do Tesouro Nacional.

§4º O acompanhamento e conciliação de depreciação de cada Registro Imobiliário Patrimonial - RIP - será de responsabilidade de cada órgão, observados os valores já depreciados e disponibilizados para consulta pela Secretaria de Patrimônio da União, disponibilizados no sítio eletrônico <<https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/transparencia/dados-abertos/depreciacao-de-imoveis>>.

§5º Para fins da depreciação, a vida útil será definida pela SPU, disponível no sítio eletrônico <<https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/transparencia/dados-abertos/depreciacao-de-imoveis>>.

§6º Nos casos de bens reavaliados, independentemente do fundamento, a depreciação acumulada deve ser zerada e reiniciada a partir do novo valor, devendo o seu saldo acumulado anteriormente ser contabilmente baixado, em movimentação a ser acompanhado pelo órgão setorial responsável.

§7º Qualquer alteração no conjunto de dados que compõe a Conta Corrente da depreciação, deverá ser refletida nos lançamentos contábeis.

§8º O valor depreciável deve corresponder a oitenta por cento do valor da benfeitoria.

§9º Os imóveis a serem depreciados devem estar cadastrados como de propriedade da União, fundação ou autarquia federal e não podem estar registrados com o tipo de destinação como Terrenos e Espelho D'Água, assim como o regime de utilização não poderá estar cadastrado como Locação de Terceiros, Doação Com Encargo, Doação Sem Encargo e Transferência de Imóvel.

§10. Os imóveis possuídos pelas unidades gestoras, nos termos do art. 1.196 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, também serão objeto de depreciação mensal.

§11. O fator de depreciação a ser definido pelo tipo de sua destinação poderá ser consultado por meio da Tabela disponível no sítio eletrônico <<https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/transparencia/dados-abertos/depreciacao-de-imoveis>>.

### CAPÍTULO IV

#### DAS COMPETÊNCIAS

Art. 12. Em relação à presente Portaria Conjunta, compete:





I - à Secretaria do Tesouro Nacional, na qualidade de órgão central do Sistema de Contabilidade Federal:

a) informar, acompanhar e aplicar restrições contábeis às autarquias e fundações públicas federais em relação a eventuais inconsistências cadastrais com impacto no Balanço Geral da União - BGU, com base em informações extraídas do Sistema de Gestão dos Imóveis da Secretaria de Patrimônio da União;

II - à Secretaria de Patrimônio da União, na qualidade de órgão responsável pela administração do patrimônio imobiliário da União, assim como pela gestão dos sistemas corporativos de cadastro de imóveis pertencentes ou utilizados por órgãos e entidades da Administração Pública Federal:

a) promover a integração entre os sistemas corporativos da Secretaria de Patrimônio da União com o SIAFI, relativo à depreciação, atualização automática e reavaliação dos imóveis da União, autarquias e fundações;

b) disponibilizar mensalmente à Secretaria do Tesouro Nacional, e até a implantação das funcionalidades referidas na alínea anterior, a estimativa da depreciação dos bens imóveis de uso especial por RIP, Unidade Gestora e Classificação Contábil;

c) manter a PVG em conformidade com os atos normativos sobre a matéria;

d) manter atualizados os valores de CUB para fins de atualização automática nos termos do inciso II do §2º do art. 4º desta Portaria;

e) predefinir e manter parâmetros de vida útil das unidades imobiliárias cadastradas nos sistemas administrados pelo órgão, sempre que cabível;

f) disciplinar os procedimentos e critérios complementares de mensuração, atualização, reavaliação e depreciação de imóveis da União, autarquias e fundações, cadastrados no sistema corporativo da Secretaria de Patrimônio da União; e

g) orientar e capacitar os órgãos e entidades para operação dos Sistemas Corporativos da Secretaria de Patrimônio da União.

III - aos órgãos da União, autarquias, e fundações públicas federais que tenham, por qualquer fundamento, imóveis sob sua administração:

a) responsabilizar-se pelas despesas e corpo técnico necessários ao cumprimento das obrigações previstas nesta Portaria;

b) observar os procedimentos de cadastramento, mensuração, atualização e reavaliação estabelecidos nesta Portaria, bem como aqueles complementares expedidos pela Secretaria de Patrimônio da União;

c) manter atualizados, nos sistemas corporativos da Secretaria de Patrimônio da União, os dados referentes aos respectivos bens imóveis;

d) monitorar, mensalmente, o custo com obras ou reformas, a título de benfeitoria, em valor percentual igual ou superior a vinte por cento do valor líquido contábil do imóvel, por unidade imobiliária (RIP) para fins de cumprimento do art. 6º, inciso I; e

e) contabilizar adequadamente e tempestivamente os imóveis sob sua gestão, assim como suas reavaliações, quando for o caso.

Parágrafo único. Na hipótese de haver capacidade operacional, a Secretaria de Patrimônio da União poderá auxiliar as Unidades Gestoras nas reavaliações dos imóveis por ela administrados.

## CAPÍTULO V

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 13. Os bens imóveis de propriedade da União, autarquias e fundações públicas federais deverão ser cadastrados e geridos no Sistema Corporativo da Secretaria de Patrimônio da União, cabendo observar o art. 3º desta Portaria.

§1º Os órgãos da Administração Pública Federal Direta que tiverem imóvel cadastrado somente no SIAFI deverão baixar o valor nesse sistema e cadastrá-lo no Sistema Corporativo da Secretaria de Patrimônio da União.

§2º Os imóveis locados de terceiros e utilizados pela Administração Pública Federal deverão obrigatoriamente ser cadastrados no Sistema Corporativo da Secretaria de Patrimônio da União.



§3º As atualizações de informações constantes no cadastro dos imóveis ficarão sob a responsabilidade da Unidade Gestora em que o imóvel se encontra.

Art. 14. Os bens imóveis de propriedade das empresas estatais federais dependentes deverão ser, obrigatoriamente, contabilizados direta e exclusivamente no SIAFI.

Art. 15. As situações específicas não alcançadas por esta Portaria serão analisadas e resolvidas pela Secretaria do Tesouro Nacional e pela Secretaria de Patrimônio da União, em conjunto ou separadamente, observando-se as competências regimentais dos órgãos e as previstas nesta Portaria.

Art. 16. Revoga-se a Portaria Conjunta STN/SPU nº 03, de 10 de dezembro de 2014, publicada equivocadamente sob o nº 703, conforme retificação constante na página 26 da Seção 1 do Diário Oficial da União de 22 de dezembro de 2014 (edição nº 247).

Art. 17. Esta Portaria Conjunta entra em vigor em 1º de agosto de 2023.

**ROGÉRIO CERON DE OLIVEIRA**

Secretário do Tesouro Nacional

**LÚCIO GERALDO DE ANDRADE**

Secretário do Patrimônio da União

Republicada por ter saído com omissão da ementa no DOU de 06/07/2023, seção 1, página 61.

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

