

**2025**

---

2<sup>a</sup> Edição

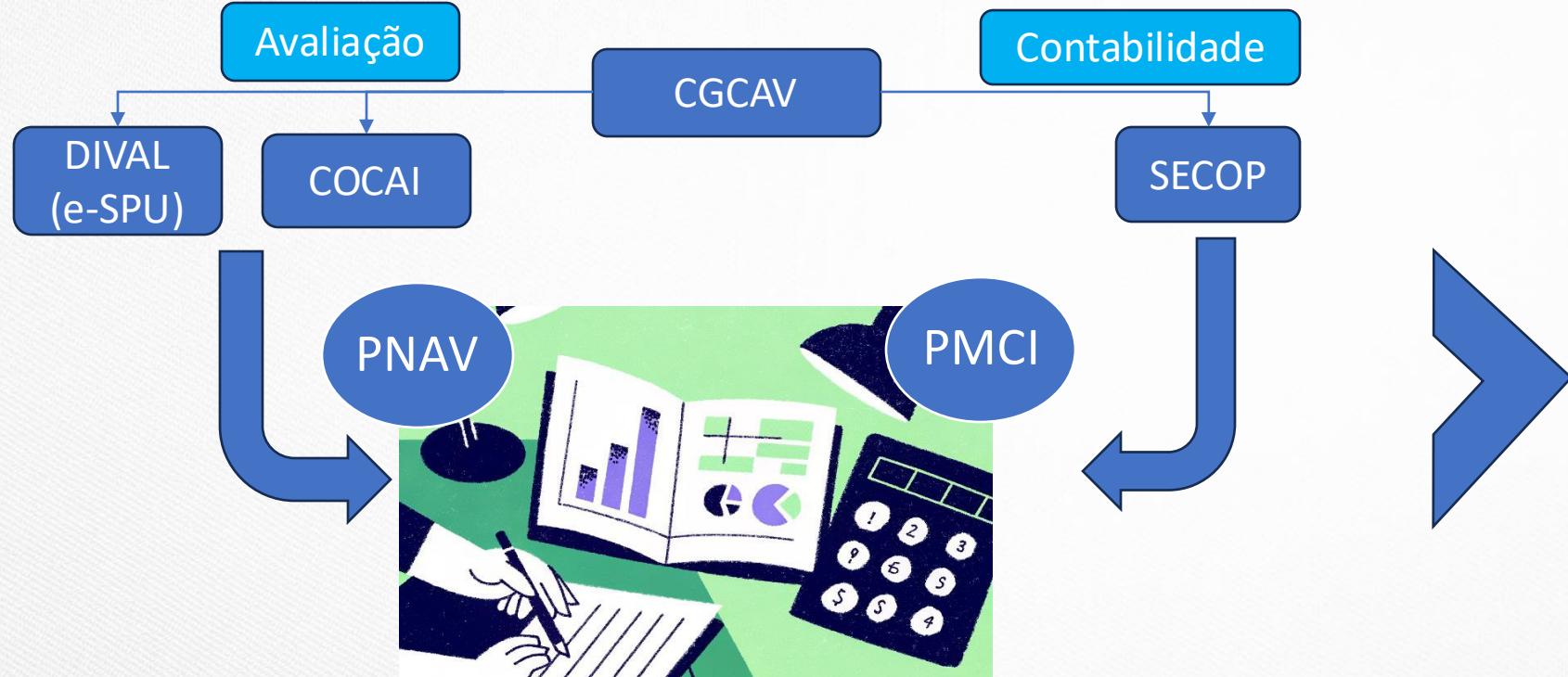
# Recomendações órgãos de controle Contabilidade patrimonial

Diretoria de caracterização e Incorporação do  
Patrimônio – DECIP

Coordenação Geral de Avaliação e Contabilidade do  
Patrimônio – CGCAV

Serviço de Contabilidade Patrimonial - SECOP

# Estrutura Organizacional



# Avaliação



Criação: Portaria SPU/MGI Nº 1275, DE 01/03/24

Metas de avaliação até o ano de 2026.

Imóveis desatualizados pré-identificados pela CGCAV

## Números de Avaliações

Quantidade de avaliações realizadas por ano no Brasil

**1.666      2.795      2.698      3.803**

2021

2022

2023

2024



Base de valores confiável e padronizada

Rastreabilidade e histórico das avaliações

Integração e eficiência operacional

Subsídio à contabilidade patrimonial

# Plano de Melhorias da Contabilidade de Imóveis da União - PMCI

## INSTRUMENTOS



**Regimento interno da secretaria do patrimônio da união – Novembro/24, diz que:**

*Art. 45. Ao Serviço de Contabilidade Patrimonial compete:*

- I - orientar, apoiar e gerir as atividades de registro, análise e conciliação das informações contábeis relativas a imóveis registradas nos sistemas da Secretaria;
- II - coordenar a interlocução da Secretaria com a unidade setorial contábil do Ministério e com as unidades gestoras responsáveis pela gestão de imóveis da União; e
- III - propor e gerir as regras de negócio relativas à contabilização de imóveis nos sistemas corporativos.

# Plano de Melhorias da Contabilidade de Imóveis da União - PMCI

## ☐ Portaria nº 4393, de 24 de junho de 2024;

☐ Define as **ações e estratégias** para a melhoria da evidenciação contábil dos imóveis da União cadastrados nos sistemas da SPU a serem refletidos no **BGU**;

☐ As ações serão priorizadas nos agrupamentos:

- Ações ordinárias de caráter **executória** das Unidades Gestoras;
- Ações **normativas** de caráter procedural; e
- Ações evolutivas de caráter **sistêmico**

## ☐ PMCI monitorado 2024-2026;

▪ Modelagem incremental assegurando seu alinhamento às prioridades, estratégias institucionais e às mudanças na legislação.

# Inconsistências cadastrais que geram contabilização indevida – Identificadas pela SECOP

- ✓ Imóveis que não contabilizam 100% do seu valor, devido a erro de cadastramento do usuário no Spiunet.
- ✓ Terrenos e Edificações não são contabilizados em contas contábeis diferentes conforme previsto nos normativos contábeis
- ✓ Imóveis classificados no Spiunet como terrenos, contendo valores de benfeitoria cadastrados, geram informação distorcida nos demonstrativos contábeis (ex.: conta contábil e depreciação).
- ✓ Cadastro de imóveis como doação com demora para cancelamento do RIP, gerando dúvida se o bem foi doado, ou, se foi recebido pela UG e o usuário o classificou indevidamente num regime de utilização que suspende a contabilização no Siafi.

# Problemas conceituais do registro e contabilização dos imóveis da União – Identificados pela SECOP

- ✓ Hoje todo imóvel, independente da sua destinação, é contabilizado como Ativo Imobilizado, exceto os bens classificados pelo usuário como em discussão judicial e administrativa de propriedade, os quais são lançados em conta de controle de Ativos Contingentes.
- ✓ Não são evidenciados adequadamente os imóveis destinados à venda, nem apurado com exatidão o ganho ou perda com a alienação, assim como, o processo atual fere o regime de competência.
- ✓ Depreciação é realizada manualmente por fora do Spiunet e as movimentações da depreciação para acompanhamento dos imóveis precisam ser realizadas pela UG no SiafiWeb.

# Visão Macro da Correta Contabilização no SPUnet

## Grupo de Contas - SUBGRUPO 123 - IMOBILIZADO

- 12321.09.01 - TERRENOS
- 12321.09.02 - PRÉDIOS

## Grupo de contas - SUBGRUPO 122 - INVESTIMENTOS

- 12221.02.01 – TERRENOS
- 12221.02.02 - PRÉDIOS

## Ferramenta Gestão da Utilização

- Contabiliza na UG que for informada como ocupante do imóvel

## Grupo de Contas – Curto Prazo

- 116210200 - Terrenos e Imóveis Mantidos para Venda

## NBC TSP 07- Ativo Imobilizado

Imóveis em Uso na Administração Pública

Depreciação  
Reavaliação de Imóveis

## NBC TSP 06 – Propriedade para Investimento

Cessão Onerosa  
ou Imóveis destinados à Locação

Imóveis Vagos pra Uso

## IPC 12 – Contabilização em quem detém a Posse

Cessão não Onerosa

Demais tipos de Destinação

Nota Técnica SEI nº 6591/2023/ME 9 (SEI nº 32588720) e Despacho STN 47361279

## NBC TSP 04 – Imóveis Mantidos para Venda

Terrenos e propriedades para venda

## Grupo de Contas - Conta de Controle

- 799914901 e 899914901 - Ativos Contingentes Previstos

## NBC TSP 03 – Ativo Contingente

Imóveis em Discussão Judicial e Administrativa

Imóveis com ocupação desconhecida

# Plano de Contas Spiunet x SPUnet

## Spiunet

Dados da Avaliação	
Tipo de Destinação: Casa	
Descrição da Destinação: serviço público	
Descrição da Vocação:	
Fator Corretivo: 1,00	
Nível de Rigor: Estimativa de Valor (24 meses)	
Valor da Utilização (R\$): 477.000,00	
	Data Avaliação: 29/09/2023
	Prazo Validez: 29/09/2025



RIP Utilização

Tipo Destinação	Conta SIAFI
Apartamento	
Casa	123210101
Conjunto	
Residência	
Convento	123210102
Edifício / Prédio	
Gleba	123210103
Terreno	
Armazém	123210104
Galpão	

Apenas Ativo Imobilizado

## SPUnet

Dados do Imóvel	
Tipo do Imóvel: Casa	
Fator Corretivo: 1,00	
Data de Cadastro: 21/12/2001	Data Avaliação: 29/09/2023
Nível de Rigor: Estimativa de Valor (24 meses)	Prazo Validez: 29/09/2025
Valor do Terreno (R\$): 206.000,00	
Valor Benfeitorias Utilizações (R\$): 271.000,00	
Valor do Imóvel (R\$): 477.000,00	
Tipo de Vocação: Serviço Público	
Tombo/Arquivamento:	



UG que detém  
a posse

RIP Imóvel

Conta Terrenos =  
Valor do Terreno

Conta Edificações  
= Valor das  
Benfeitorias

Classificação Contábil de acordo  
com a sua destinação

# Outras Melhorias no SPUnet

- ✓ Possibilidade de marcar o imóvel que tiver Contratos de Concessão de Serviços Públicos (conta 12321.11.00 - Ativos de concessão de serviços) para adequada contabilização.
- ✓ Depreciação automática por dentro do sistema e acompanhando a movimentação do seu RIP correspondente.
- ✓ Um sistema que permitirá validação dos dados, mitigando os erros de digitação do usuário.
- ✓ Fornecimento de relatórios detalhados, com histórico do comportamento de cada registro.

# Problemas atuais no Spiunet x Soluções no SPUnet - Exemplos

## Spiunet – Exemplos de não contabilização de 100% do Imóvel

RIP Imóvel	RIP Utilização	Responsável/UG	Contagem de RIP Utilização	Soma de Fração Ideal da Utilização	Máx. de Valor Patrimonial	Soma de Valor da Utilização
5925000325007	5925000335002	Spu/Rj	1	1,0000000		539.648,92
	5925000975001	Instituto Federal do Rio de Janeiro/Campu	1	1,0000000		7.126.648,92
5925000325007 Total			2	2,0000000	7.126.648,92	7.666.297,84

RIP Imóvel	RIP Utilização	Responsável/UG	Contagem de RIP Utilização	Soma de Fração Ideal da Utilização	Máx. de Valor Patrimonial	Soma de Valor da Utilização
0723000205005	072300015001	Fundacao Universidade do Maranhao	1	1,0000000		188.595.954,40
	0723000675001	Fundacao Universidade do Maranhao	1	1,0000000		186.302.420,17
	0723000685007	Fundacao Universidade do Maranhao	1	1,0000000		185.118.053,22
	0723000695002	Fundacao Universidade do Maranhao	1	1,0000000		184.415.255,61
	0723000705008	Fundacao Universidade do Maranhao	1	1,0000000		185.054.975,89
	0723000715003	Fundacao Universidade do Maranhao	1	1,0000000		187.260.814,51
	0723000725009	Fundacao Universidade do Maranhao	1	1,0000000		184.146.905,82
	0723000735004	Fundacao Universidade do Maranhao	1	1,0000000		184.159.220,43
0723000205005 Total			8	8,0000000	196.118.645,05	1.485.053.600,05

RIP Imóvel	RIP Utilização	Responsável/UG	Contagem de RIP Utilização	Soma de Fração Ideal da Utilização	Máx. de Valor Patrimonial	Soma de Valor da Utilização
0301001165000	0301000875004	Delegacia da Rec Federal Em Boa Vista/Rr	1	0,0834162		1.827.700,10
	0301003745004	Justica Federal de 1a Instancia - Rr	1	0,1126571		3.621.925,77
	0301004335004	Procuradoria da Republica/Rr	1	0,0515495		1.673.271,99
	0301004345000	Superintend Reg Dep Policia Federal-Rr	1	1,0000000		58.000.000,00
	0301004725007	Spu/Rr	1	0,5453173		19.752.737,40
	0301004965008	Spu/Rr	1	0,0205685		1.207.493,62
	0301005405006	Spu/Rr	1	0,0469404		1.523.662,82
0301001165000 Total			7	1,8604490	60.591.850,00	87.606.791,70

## Solução no SPUnet – Garantindo a Contabilização de 100% do Imóvel

- Nos casos de fração ideal menor que 1 é possível inferir que a diferença esteja vaga pra uso e contabilizar na UG da SPU
- E nos casos maiores que 1, qual UG de fato está utilizando o imóvel?
- Prioridade de análise: Os casos com fração ideal acima de 1.

# Migração de Dados – o que precisamos das UGs

- ✓ Resolver todas as inconsistências enviadas por ofício desde setembro-2024 para migração de uma base mais limpa.
- ✓ Novo ofício será enviado até novembro solicitando prioridade em algumas resoluções, entre elas o ajuste da fração ideal.

Quem sabe o quanto vale, sabe mais!  
Obrigado!

[secop.cgcav@gestao.gov.br](mailto:secop.cgcav@gestao.gov.br)

MINISTÉRIO DA  
**GESTÃO E DA INOVAÇÃO**  
EM SERVIÇOS PÚBLICOS

