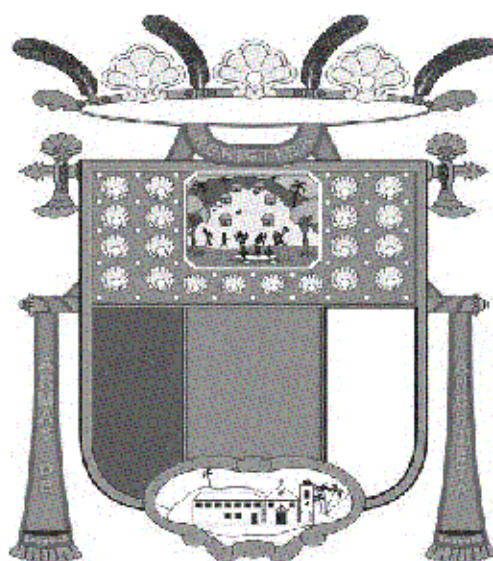


CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA-ES

Notas Explicativas



Anchieta
2018

1. Informações gerais:

1.1-Natureza Jurídica

Câmara Municipal de Anchieta pessoa jurídica de direito público interno.

1.2- Domicílio da entidade

Situada na Rua Nancy Ramos Rosa, nº 95, Portal de Anchieta, Anchieta ES, Cep 29230-000.

1.3- Natureza das operações e principais atividades da entidade.

A Câmara Municipal de Anchieta, CNPJ 31.803.125/0001-83, Órgão Público com Função Legislativa.

1.4- Declaração de conformidade com a legislação e com as normas de contabilidade aplicáveis.

Declaramos que utilizamos as Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público, em especial o Manual de despesa publicado pela Secretaria do Tesouro Nacional, assim como a Lei 4320/64 e suas alterações e as legislações editadas pelo Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo.

Com o novo PCASP, em 2017, houve grande esforço da equipe técnica, para implantação de controles e procedimentos contábeis, entre eles, estão: o reconhecimento pelo regime de competência das despesas; apropriação por competência das férias, 13º e encargos dos mesmos; a avaliação patrimonial dos bens imóveis; registro contábil da depreciação e amortização; apropriação de despesas pagas antecipadamente; e o controle de estoque.

As Notas Explicativas fazem parte das Demonstrações Contábeis e contêm informações relevantes, complementares ou suplementares àquelas não suficientemente evidenciadas ou não constantes nas demonstrações contábeis. Nas Notas Explicativas estão incluídos os critérios utilizados na elaboração das demonstrações contábeis, as informações de naturezas patrimonial, orçamentária, legal e de desempenho, bem como outros eventos não suficientemente evidenciados ou não constantes nas referidas demonstrações.

2. Resumo das políticas contábeis significativas:

2.1-Base de mensuração utilizada

2.1.1-Ativo Circulante

2.1.2-Das Disponibilidades

As disponibilidades são mensuradas pelo valor original. As aplicações financeiras de liquidez imediata são mensuradas pelo valor original, atualizadas até a data do Balanço Patrimonial.

O Disponível contempla o numerário com maior capacidade de conversibilidade em moeda e está segmentado em moeda nacional, representado na conta Caixa e Equivalente de Caixa o montante de R\$ 1.539.792,85.

2.1.3-Estoque

Os estoques são demonstrados inicialmente ao custo de aquisição. O valor de consumo utilizado para baixar os materiais em estoque foi a média ponderada conforme determinado pela Lei 4320/64. O saldo de estoque no exercício 2017 corresponde a R\$ 35.621,82.

2.1.4-Variações Patrimoniais Diminutivas Pagas Antecipadamente

As variações Patrimoniais Diminutivas pagas antecipadamente correspondem às assinaturas de jornais e periódicos, prêmio de seguros e pedágio a apropriar que totalizam R\$ 1.510,17.

2.2-Ativo não Circulante

2.2.1-Imobilizado

2.2.1.2-Bens Móveis

2.2.1.3-Mensuração utilizada

O ativo imobilizado, é mensurado, inicialmente, com base no valor de custo de aquisição, produção ou construção deduzindo a depreciação acumulada.

2.2.1.4-Reconhecimento dos ativos

Em atendimento ao princípio da oportunidade, as transações foram reconhecidas e registradas integralmente no momento em que ocorreram. Os registros contábeis das transações das entidades do setor público devem ser efetuados, considerando as relações jurídicas, econômicas e patrimoniais, prevalecendo, nos conflitos entre elas, a essência sobre a forma. Para reconhecimento dos bens como ativos, ou baixa dos mesmos, foram consideradas necessárias as características de ser resultado de geração de benefício econômico, inerente a prestação de serviço público ou a exploração

econômica, e, ser controlado pela Câmara de Anchieta. O valor da conta Bens Móveis reconhecido até o exercício de 2017, totaliza R\$ 1.823.768,34.

2.2.1.5-Depreciação

Depreciação é a redução do valor dos bens pelo desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência.

Para cumprir o princípio constitucional da eficiência, é necessário conhecer os custos das atividades e, portanto, a depreciação do patrimônio são valores conhecidos. A fim de estimar a vida útil dos bens foi utilizada a tabela de vida útil disponibilizada pela Secretaria da Receita Federal. O valor da depreciação representa o montante de R\$ 481.302,10.

2.2.2.1 Bens Imóveis

2.2.2.2-Mensuração Utilizada

O ativo imobilizado, é mensurado, inicialmente, com base no valor de custo de aquisição, produção ou construção.

No exercício de 2017 foi realizado o ajuste inicial dos bens imóveis de acordo com laudo do engenheiro do Município que utilizou o métodos e critérios de avaliação, conforme abaixo:

Edifícios utilizou o Método do Custo de Reprodução, que consiste no custo de aquisição do terreno e no cálculo do custo de reprodução das benfeitorias. O terreno é deduzido pelo método comparativo de dados de mercado e as benfeitorias através do seu custo de reprodução. A metodologia de cálculo encontra-se anexada nas notas explicativas. Terreno foi avaliado através do método comparativo de dados de mercado, com observância a todas as recomendações da Normas para avaliações, conforme laudo em anexo.

2.2.2.3-Reconhecimento

O valor apurado reconhecido da conta edificações representa o montante de R\$ 2.240.620,35 que foi registrado pela contabilidade e o valor apurado da conta terrenos representa o montante de R\$ 744.861,11 também registrado nas demonstrações contábeis. A partir do reconhecimento inicial dos bens imóveis inicia-se a depreciação da conta edificações.

2.2.2.4-Depreciação

Depreciação é a redução do valor dos bens pelo desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência.

Iniciamos o processo de depreciação da conta edificações a partir do momento em que foi avaliada a classe de bens imóveis. O método utilizado é o de quotas constantes ou linear com vida útil de 20 anos, conforme a tabela da Secretaria da Receita Federal. O valor da depreciação acumulada da conta edifícios representa o valor de R\$ 77.618,44.

A conta de terrenos não é depreciada.

2.2.1.1-Ativo Intangível

2.2.1.2-Mensuração Utilizada

O ativo intangível, é mensurado, inicialmente, com base no valor de custo de aquisição, produção ou construção deduzindo a amortização acumulada.

2.2.1.3-Reconhecimento

Em atendimento ao princípio da oportunidade, as transações foram reconhecidas e registradas integralmente no momento em que ocorreram. Os registros contábeis das transações das entidades do setor público devem ser efetuados, considerando as relações jurídicas, econômicas e patrimoniais, prevalecendo, nos conflitos entre elas, a essência sobre a forma. Para reconhecimento dos bens como ativos, ou baixa dos mesmos, foram consideradas necessárias as características de ser resultado de geração de benefício econômico, inerente a prestação de serviço público ou a exploração econômica, e, ser controlado pela Câmara de Anchieta.

O valor do ativo intangível reconhecido até o momento corresponde a importância de R\$ 134.161,90, representando a classe de software que representa antivírus para o servidor da Câmara Municipal de Anchieta.

2.2.1.4-Amortização

Amortização consiste na alocação sistemática do valor amortizável de ativo intangível ao longo da sua vida útil, ou seja, o reconhecimento da perda do valor do ativo ao longo do tempo. A Câmara de Anchieta amortiza os softwares com vida útil definida, ou seja, a despesa de amortização para cada período é reconhecida no resultado. O valor da conta de amortização acumulada representa a soma de R\$ 51.484,02.

2.3-Passivo

2.3.1-Passivo Circulante

2.3.1.1-Mensuração

As obrigações são mensuradas ou avaliadas pelo valor original, atualizadas até a data do balanço.

As provisões são reconhecidas quando a entidade tem uma obrigação presente resultado de eventos passados, exista provável saída de recurso e estimativa confiável.

As provisões são constituídas com base em estimativas realizadas pelo Setor de Recursos Humanos pelos prováveis valores de reconhecimento para os passivos. As férias são passivos derivados de apropriação por competência, decorrentes de serviços realizados, mas ainda não pagos, representa o maior valor do passivo da Câmara Municipal de Anchieta.

Os outros passivos circulantes são as obrigações com fornecedores a curto prazo que correspondem aos empenhos em liquidação, cujo o objeto da contratação já fora concluído, ou seja, o fato gerador ocorrido, porém ainda não liquidado e também os empenhos já liquidados.

As demais obrigações de curto prazo, correspondem aos empréstimos consignados em folha e rendimento de aplicação financeira.

2.3.1.2- Reconhecimento

O reconhecimento foi realizado nas demonstrações contábeis, nesse sentido nota-se que as obrigações a pagar representam na maioria as trabalhistas, previdenciárias e assistenciais a curto prazo.

O Setor contábil realizou o reconhecimento baseado no princípio de competência de acordo com o relatório do Setor de Recursos Humanos abaixo:

Pessoal a pagar (férias)	R\$ 284.680,75
Benefícios previdenciários a pagar(aporte financeiro F)	R\$ 11,95
Encargos Sociais a pagar (atributo P)	R\$ 38.563,36
Encargos Sociais a pagar (atributo F)	R\$ 34,17

O valor de R\$ 34,17 e R\$11,95 que ficou a pagar é referente ao Instituto Próprio de Previdência regularizada em 2018.

O valor do reconhecimento de fornecedores a pagar representa o montante de R\$ 78.027,51 e de demais obrigações a curto prazo a R\$ 98.543,54.

2.4-Patrimônio líquido

Compreende o valor residual dos ativos deduzidos todos os passivos.

Quando o valor do ativo é maior que o passivo, o resultado denomina-se superávit. O superávit apurado no exercício de 2017 é de R\$ 1.159.962,27.

2.4.1-Ajuste de exercícios anteriores

2.4.1.1-Ajuste de exercícios anteriores retificação de erro imputável do exercício de 2016.

O ajuste de exercícios anteriores foi realizado em decorrência de retificação de erros de exercícios anteriores das contas de Escelsa e Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos Ltda, relativo ao mês de dezembro de 2016, onde por um equívoco a administração não enviou o processo a tempo para contabilização no mês de dezembro do exercício anterior, não respeitando assim o princípio da competência e da oportunidade no valor de R\$ 7.541,35.

2.4.1.2-Ajuste de exercícios anteriores mudança de critério contábil.

Os ajustes de exercício anteriores referem-se principalmente pela mudança da nova política contábil.

Esta conta recebeu valores de mudança de critério contábil, pois anteriormente o patrimônio imobilizado dos bens imóveis não possuía seus valores atualizados a preço justo. Pela mudança da política contábil, ou seja, a primeira avaliação das classes de Edifícios e Terrenos, foi realizada através de laudo do engenheiro do Município em anexo, demonstrando assim o valor real da classe de Bens imóveis.

A conta edifícios inicialmente incorporou a reforma realizada em 2016/2017 baixando de obras em andamento o valor de R\$ 486.668,83. Logo após, efetuamos o ajuste inicial no valor de R\$ 590.706,35, reduzindo a valor recuperável conforme laudo de engenheiro que demonstrou que a construção vale R\$ 2.240.620,35.

A conta Terrenos foi avaliada conforme determina o valor de mercado. Anteriormente o terreno representava o montante de R\$ 365.000,00 e após a avaliação passou para R\$ 744.861,11, representando um ajuste no valor de R\$ 379.861,11.

Fizemos um detalhamento a seguir para melhor entendimento:

Valor anterior registrado Edifícios 2016	R\$ 2.344.657,87
(+)Valor transferido obras em andamento para edificações	R\$ 486.668,83
(=)Total de bens imóveis antes avaliação	R\$2.831.327,70
(-)Valor avaliado pelo engenheiro	R\$ 2.240.620,35
(=) Ajuste de exercício anterior	R\$ 590.706,35

Valor anterior registrado Terrenos 2016	R\$ 365.000,00
(-)Valor avaliado pelo engenheiro	R\$ 744.861,11
(=) Ajuste de exercício anterior	R\$ 379.861,11

Resumo da conta Ajuste de Exercícios anteriores	
(+) Ajuste de exer.anterior correção princípio competência	R\$ 7.541,55
(+) Ajuste de exercício anterior Edifícios	R\$ 590.706,35
(-) Ajuste de exercício anterior Terrenos	R\$ 379.861,11
(=) Ajuste de exercício anterior	R\$ 218.386,79

2.5- Ativo e Passivo compensado

O valor de R\$ 1.205.577,39 representa os contratos a executar que ultrapassam o exercício financeiro, demonstrado nas compensações do balanço patrimonial.

3-Análise de quocientes

3.1-Balanço Patrimonial

Liquidez imediata	Disponibilidades	1.539.792,85	3,08
	Passivo circulante	499.861,28	
Liquidez Corrente	Ativo Circulante	1.576.924,84	3,15
	Passivo circulante	499.861,28	
Liquidez Seca	Disponibilidades + Créditos a Curto Prazo	1.539.792,85	3,08
	Passivo Circulante	499.861,84	
Liquidez Geral	Ativo Circulante + Ativo Realizável a Longo Prazo	1.576.924,84	3,15
	Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante	499.861,28	
Índice de Solvência	Ativo Circulante + Ativo NãoCirculante	6.024.363,15	12,05
	Passivo Circulante + Passivo		
	Não-Circulante	499.861,28	
Endividamento Geral	Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante	499.861,28	0,082
	Ativo Total	6.024.363,15	

Composição do Endividamento	Passivo Circulante	499.861,28	1,0000
	Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante	499.861,28	

A Liquidez Imediata indica a capacidade financeira da entidade em honrar imediatamente seus compromissos de curto prazo contando apenas com suas disponibilidades, ou seja, os recursos disponíveis em caixa ou bancos, no caso da câmara é 3,08.

A Liquidez Corrente demonstra quanto a entidade poderá dispor em recursos a curto prazo (caixa, bancos, clientes, estoques, etc.) para pagar suas dívidas circulantes (fornecedores, empréstimos e financiamentos a curto prazo, contas a pagar, etc.), no caso da câmara é de 3,15.

A Liquidez Seca demonstra quanto a entidade poderá dispor de recursos circulantes, sem levar em consideração seus itens não monetários como os estoques, almoxarifados e as despesas antecipadas, para fazer face às suas obrigações de curto prazo, no caso da câmara é de 3,08.

A Liquidez Geral, ou índice de solvência geral, é uma medida de capacidade da entidade em honrar todas as suas exigibilidades, contando, para isso, com os seus recursos realizáveis a curto e longo prazos, no caso da câmara é de 3,15

O Índice de Solvência. Uma entidade é solvente quando está em condições de fazer frente a suas obrigações e ainda apresenta uma situação patrimonial que garanta sua sobrevivência no futuro. No caso da câmara é de 12,05.

O Endividamento Geral demonstra o grau de endividamento da entidade. Reflete também a sua estrutura de capital. No caso da câmara é de 0,082.

A Composição do Endividamento representa a parcela de curto prazo sobre a composição do endividamento total. Geralmente é melhor para a entidade que suas dívidas sejam de longo prazo. No caso da câmara é de 1,00.

4.1- Balanço Orçamentário

O Balanço Orçamentário demonstrará as receitas detalhadas por categoria econômica e origem, especificando a previsão inicial, a previsão atualizada para o exercício, a receita realizada e o saldo, que corresponde ao excesso ou déficit de arrecadação. Demonstrará, também, as despesas por categoria econômica e grupo de natureza da despesa, discriminando a dotação inicial, a dotação atualizada para o exercício, as despesas empenhadas, as despesas liquidadas, as despesas pagas e o saldo da dotação.

BALANÇO ORÇAMENTÁRIO		2017
RECEITAS		Valor
Transferências Financeiras recebidas		15.499.999,92
DESPESAS		Valor
Dotação Inicial		15.500.000,00
Dotação Atualizada		15.500.000,00
Despesas Empenhadas		13.941.248,02
Despesas Liquidadas		13.841.842,56
Despesa Paga		13.814.009,57
Déficit		13.941.248,02

O confronto desses valores origina o resultado orçamentário, que pode ser positivo (superávit) quando as receitas arrecadadas forem superiores às despesas empenhadas, ou negativo (déficit) quando ocorrer o inverso.

No caso da Câmara Municipal de Anchieta o valor do déficit está aparecendo o valor das despesas empenhadas porque a Câmara não possui receita apenas transferência financeira de duodécimo.

A dotação Inicial e a mesma da dotação atualizada, tendo em vista que os créditos adicionais foram realizados apenas por fonte de anulação de despesa em nada alterando o orçamento.

5-Demonstração das Variações Patrimoniais

5.1.1-Variações Patrimoniais quantitativas

Demonstração das Variações Patrimoniais	
Variações Patrimoniais Aumentativas	R\$15.499.999,92
Variações Patrimoniais Diminutivas	R\$14.340.037,35
Resultado Patrimonial do Período	R\$1.159.962,57

5.1.2-Variações Patrimoniais qualitativas

(Decorrente da execução orçamentária)

Incorporação de Ativos	R\$ 223.902,63
Desincorporação de Passivos	0,00
Incorporação de Passivos	0,00
Desincorporação de Ativos	0,00

Variações patrimoniais qualitativas são aquelas em que ocorrem permutações de mesmo valor dos elementos do Patrimônio, ou seja, as alterações do Patrimônio que não alteram o valor do Patrimônio Líquido. Os valores das incorporações de Ativos correspondem às despesas de capital liquidadas no exercício ou em liquidação do exercício, ou seja, ocorreu o fato gerador da despesa.

6-Balanco Financeiro

O Balanço Financeiro evidencia as receitas e despesas orçamentárias, bem como os ingressos e dispêndios extra orçamentários, conjugados com os

saldos de caixa do exercício anterior e os que se transferem para o início do exercício seguinte.

Saldo contábil do exercício de 2017	617.345,95
{+} Receita orçamentária do exercício	0,00
{+} Transferências Financeiras Recebidas	15.499.999,92
{+} Ingresso extra orçamentário do exercício	8.667.700,29
{-} Despesa Orçamentária no exercício	13.941.248,02
{-} Transferências Financeiras Concedidas	530.000,00
{-} Despesas extra orçamentárias no exerc.	8.774.005,29
(=) Saldo contábil para o exercício seguinte	1.539.792,85

Observa-se que o saldo contábil para o exercício seguinte confere com o termo de verificação das disponibilidades financeiras e balanço patrimonial, sendo relevante informar que existem pagamentos lançados em dezembro de 2018, cuja saída do recurso na conta bancária se deu em janeiro de 2018, no montante de R\$ 10.622,85, conforme se pode observar no extrato bancário de janeiro de 2018, em anexo.

7-Demonstração de Fluxos de Caixa

A Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) identificará as fontes de geração de fluxo de entrada de caixa, os itens de consumo durante o período das demonstrações contábeis e o saldo do caixa na data das demonstrações contábeis.

Esta demonstração permite a análise da capacidade de a entidade gerar caixa e equivalente de caixa e da utilização de recursos próprios e de terceiros em suas atividades.

Atividades operacionais	R\$ 1.199.401,40
Atividades de investimento	R\$ 276.954,50
Atividades de financiamento	R\$ 0,00

Geração líquida de caixa	R\$ 922.446,90
Caixa e equivalente de caixa inicial	R\$ 617.345,95
Caixa e equivalente de caixa final	R\$ 1.539.792,85

Observa-se que a câmara obteve geração de caixa das atividades operacionais da Entidade no montante de R\$ 1.199.401,40.

As atividades de investimento demonstram que houve uma redução do capital circulante líquido da Entidade, que investiu recursos líquidos de R\$ 276.954,50 em outros desembolsos.

As atividades de financiamento não obtiveram resultado.

8-Considerações Finais

A Câmara Municipal de Anchieta no exercício de 2017 continuou o processo de convergência das mudanças na Contabilidade Aplicada ao Setor Público, atendendo a Egrégia Corte de Contas do Estado do Espírito Santo, em especial, o que destacou no exercício de 2017 foi a realização do procedimento contábil patrimonial na avaliação inicial de Bens Imóveis com ajuste de valores evidenciados no Balanço Patrimonial.

Nesse sentido a elaboração das peças contábeis obedeceu às normas contidas Lei Federal nº 4320 de 1964, assim como, a Lei de 101/2000, e os princípios contábeis aceitos

Estes são os resultados apurados no exercício de 2017 com as respectivas notas explicativas que nos compete apresentar.

Anchieta, ES, 03 de março de 2018

Janaina Alves Mulinari

Crc 011343/O-2

Contadora

PROC. 17116
FLS. 09
Φ

PET. Nº 2328/17
FLS. 08
Guarapuá

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PRÉDIO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ANCHIETA

¹⁵ Informar "sim" para o ponto de controle avaliado e "não" para o ponto de controle que não foi objeto de avaliação pela unidade executora do controle interno.

PET. Nº 2328117

PROC. 171/16	FLS. 09
FLS. 10	Guimarães

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o justo valor de mercado da sede da Câmara Municipal de Anchieta ES.

2. INTERESSADO

Câmara Municipal de Anchieta ES

3. PROPRIETÁRIO DE ÁREA

Câmara Municipal de Anchieta ES

4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente laudo de avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) Os avaliadores inspecionaram pessoalmente o imóvel objeto do presente processo.
- b) Os avaliadores não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida no presente.

¹⁶ Informar "sim" para o ponto de controle avaliado e "não" para o ponto de controle que não foi objeto de avaliação pela unidade executora do controle interno.

PROC. 17116
FLS. 11
↓

PET. Nº 7323117
FLS. 10
Edmundo

c) Para o imóvel em estudo, foi utilizado os métodos recomendáveis pela técnica avaliatória da ABNT.

5. DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

5.1 – Localização

Situado no Bairro Pontal de Anchieta em Anchieta ES

5.2 – Terreno

Terreno de topografia regular, dimensão de 2.681,50m2, com benfeitoria com área de 1.539,85 m².

Observação: A região é atendida pela eletrificação e transporte coletivo, etc.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os métodos de avaliação, podem ser agrupados em duas classes:

a) Método Comparativo

É aquele onde o valor do imóvel é determinado por comparação com outros semelhantes através de pesquisa de mercado.

b) Método da Renda

Pelas dimensões e situação do referido imóvel, o mesmo possui pouco valor de mercado.

¹⁷ Informar "sim" para o ponto de controle avaliado e "não" para o ponto de controle que não foi objeto de avaliação pela unidade executora do controle interno.

PROC.	17116
FLS.	12

PET. Nº	23.221/17
FLS.	15

Observações:

Pelas dificuldades em obtermos valores de mercado de unidades próximas ao imóvel em estudo, numa quantidade de amostra que nos permitisse com segurança as tornar representativa, optamos pelo método de reprodução de custo de construção. Para avaliarmos a benfeitoria sobre o terreno, e o método de pesquisa de mercado para o lote.

Vistoria:

Edificação toda em estrutura de concreto armado, com fundação de sapatas isoladas sobre reforço profundo de estacas tipo Raiz, lajes do tipo pré moldada, alvenaria em tijolos cerâmicos e cobertura de madeira com telhas de fibrocimento sobre o prédio Administrativo e cobertura metálica sobre o Plenário, com telhas de fibrocimento tipo ondulada. Os revestimentos de parede são de reboco e nas áreas molhadas revestidas de pastilhas cerâmicas. Os pisos internos são Cerâmicos, as Esquadrias são de madeira nas portas e Alumínio nas janelas. Esgoto tratado em fossa, filtro e sumidouro. Piso cerâmica em todas as salas, banheiro, cozinha, as paredes com emassamento e pintura PVA se encontram em perfeito estado de conservação, teto com rebaixamento em gesso, não existindo manchas de vazamento. Instalação elétrica, lógica e hidráulica em perfeita condições. Pode-se concluir que a edificação está em estado bom de conservação.

8.0 Métodos e critérios de avaliação

Imóvel

Para avaliação do imóvel será utilizado o Método do Custo de Reprodução, que consiste no custo de aquisição do terreno e no cálculo do custo de reprodução das benfeitorias. O terreno é deduzido pelo método comparativo de dados de mercado e as benfeitorias através do seu custo de reprodução.

A seguir são apresentadas as metodologias para cálculo do valor do terreno e do valor das benfeitorias, bem como o valor total do imóvel.

Terreno

O terreno foi avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, com observância a todas as recomendações das "Normas para Avaliações", já incluídas no cálculo finais do imóvel.

¹⁵ Informar "sim" para o ponto de controle avaliado e "não" para o ponto de controle que não foi objeto de avaliação pela unidade executora do controle interno.

PRDC 17116
FLS. 13

PET. Nº 2328/12
FLS. 12

O valor do custo unitário médio de construção foi obtido da tabela elaborada pelo "SINDUSCON", mês de abril de 2017, cujo valor para o estado do Espírito Santo é aproximadamente igual, para padrão normal tipo R1- R\$ 1.492,40/ m².

Para a depreciação cabível às benfeitorias existentes em função da idade aparente, utilizou-se o método combinado de Ross-Heidecke que combina as considerações da idade do bem com as de estado de conservação, através das fórmulas:

Ross Heidecke $C=100-It/100$

X = idade da edificação no momento da avaliação;

N = vida útil;

C= coeficiente de depreciação conforme tabela do estudo "Avaliação de Benfeitorias de Imóveis Urbanos", publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

No caso das benfeitorias complementares, que não se enquadram no estudo acima mencionado, consoante às exigências normativas, utilizou-se a composição de custos dos insumos referentes a material e mão-de-obra, utilizando-se os valores unitários publicados na revista "Construção", ed. PINI, ou através de cotação no mercado.

It= índice retirado da Tabela de Hoss-Heideck

9.0 Memorial de cálculo para o coeficiente de depreciação.

It= índice retirado da Tabela de Hoss-Heideck para estado "regular" de vida útil de 97,48% - It = 2,52

$$C= 100-It/100$$

$$C= 100-2,52/100$$

$$C= 0,025$$

Memorial de Calculo do valor do Imóvel.

Pavimento térreo – 69,90m² sua área interna .Tem-se:

Valor do Imóvel novo, levando-se em conta o CUB, mencionado acima.

Vu = valor do imóvel usado

Vn = Valor do imóvel novo

Vn = Área total equivalente x CUB

$$Vn = R\$ 1539,85 \times R\$ 1.492,40 = R\$ 2.298.072,14$$

$$\text{Valor do imóvel novo} = R\$ 2.298.072,14$$

Valor do Imóvel usado, levando-se em conta o imóvel novo e o coeficiente de depreciação.

$$Vu = Vn \times C$$

¹⁹ Informar "sim" para o ponto de controle avaliado e "não" para o ponto de controle que não foi objeto de avaliação pela unidade executora do controle interno.

PROC. 171/16
FLS. 14

PET. Nº 23.281/17
FLS. 13

$$V_u = 2.298.072,14 \times 0,025$$

$$V_u = 2.240.620,35$$

Valor do imóvel usado = R\$2.240.620,35

Valor do terreno (mercado), considerando 2.681,50m2 = R\$ 744.861,11

10.0 VALOR GLOBAL:

Construção = R\$ 2.240.620,35

Térreno = R\$ 744.861,11

Conclusão: Valor do Imóvel em 18/05/17

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$2.985.481,46(dois milhões novecentos e oitenta e cinco mil quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta e seis centavos .

Sérgio Luiz de C. Castro
Engenheiro Civil
CREA 49163 DMG

Anchieta 18/05/17

²⁰ Informar "sim" para o ponto de controle avaliado e "não" para o ponto de controle que não foi objeto de avaliação pela unidade executora do controle interno.

²¹ Informar "sim" para o ponto de controle avaliado e "não" para o ponto de controle que não foi objeto de avaliação pela unidade executora do controle interno.