



## ORIENTAÇÃO TÉCNICA CONTABIL Nº 003/2023 – SEFA/DCG

### BENS E IMÓVEIS E OBRAS EM ANDAMENTO

A **Diretoria de Contabilidade Geral do Estado – DCG**, unidade programática que representa a Secretaria de Estado da Fazenda – SEFA, enquanto Órgão Central do Sistema Integrado de Contabilidade do Estado, no exercício de suas atribuições, estabelecidas especialmente no Inciso I, do art. 23, da Lei Complementar nº 231, de 17 de dezembro de 2020<sup>1</sup> (Lei de Qualidade e Responsabilidade Fiscal – LQRF), por intermédio do Departamento de Normatização Contábil – DNC, dirige suas ações com escopo central de melhorar a qualidade da informação contábil do Estado.

Assim, busca nas orientações técnicas uma forma de nortear os procedimentos contábeis de modo mais direcionado às demandas, bem como atualizar os profissionais envolvidos quanto aos procedimentos a serem realizados, intentando-se assegurar informações íntegras, úteis e transparentes.

Destarte, considerando os preceitos da Contabilidade Aplicada ao Setor Público – CASP, esta Orientação Técnica Contábil – OTC tem o escopo de padronizar a contabilização dos ativos classificados como Bens Imóveis ou Obras em Andamento.

<sup>1</sup> Art. 23. Compete ao órgão central do Sistema Integrado de Contabilidade do Estado:  
I - estabelecer normas e procedimentos contábeis para o adequado registro dos atos e dos fatos da gestão orçamentária, financeira e patrimonial dos órgãos e entidades da administração pública, promovendo o acompanhamento, a sistematização e a padronização da execução contábil;



## OBJETIVO

Esta Orientação visa padronizar a contabilização referente ao reconhecimento, mensuração e reclassificação dos serviços de engenharia e das respectivas obras classificadas em “Obras em Andamento” e “Bens Imóveis em Andamento” no âmbito do Estado do Paraná.

## ALCANCE

A presente Orientação Técnica alcança todas as unidades de administração direta e indireta, fundos e órgãos de regime especial do Estado do Paraná.

## DEFINIÇÕES

**BENS IMÓVEIS** – Trata dos bens apegados a terrenos e que não podem ser removidos sem que haja sua destruição ou dano (MCASP, 9ª ed., p. 225, 2021);

**OBRAS EM ANDAMENTO** – Conta contábil que demonstra os valores de bens imóveis em andamento, ou seja, em fase de estudos e projetos, benfeitorias, obras, dentre outros que ainda não estão concluídos;

**BENS IMÓVEIS EM ANDAMENTO** – Compreendem os valores de bens imóveis em andamento, ainda não concluídos. Exemplos: obras em andamento, estudos e projetos (que englobem limpeza do terreno, serviços topográficos, etc), benfeitoria em propriedade de terceiros, dentre outros<sup>2</sup>;

**SERVIÇO DE TERCEIROS** – São serviços os reparos, consertos, pinturas, manutenções e reparos elétricos e hidráulicos e afins, bem como, reformas e adaptações de bens imóveis que não importa em ampliação do imóvel (MCASP, 9ª ed., p. 121, 2021);

<sup>2</sup> Manual dos Procedimentos Contábeis Patrimoniais para Reconhecimento, Mensuração, Evidenciação, Reavaliação, Redução ao Valor Recuperável, Depreciação, Amortização e Exaustão dos Bens Móveis, Bens Imóveis, Ativos de Infraestrutura, Bens do Patrimônio Cultural e Ativos Intangíveis da Administração Direta e Indireta do Poder Executivo do Estado do Paraná. 1ª ed., 2018. (Anexo Único a que se refere o Decreto nº 8.955, de 6 de março de 2018).



DEPRECIÇÃO – É o declínio do potencial de geração de serviço do ativo oriundo da deterioração física, desgaste pelo uso e obsolescência (MCASP, 9ª ed., p. 235, 2021);

VALOR CONTÁBIL - É o montante pelo qual o ativo é reconhecido após a dedução da depreciação acumulada e das perdas acumuladas por redução ao valor recuperável<sup>3</sup>.

## OBRAS EM ANDAMENTO

De acordo com o Plano de Contas Aplicado ao Setor Público – PCASP utilizado no âmbito da Administração Pública Estadual a conta “Obras em Andamento” tem por objetivo registrar os “valores pertinentes à obras, desde a sua construção até o término da mesma”.

Compondo a classe de Bens Imóveis, especificamente dentro do grupo “Bens Imóveis em Andamento”, a conta “Obras em Andamento” visa trazer maior transparência da execução contábil, em especial, das alterações patrimoniais decorrentes de incremento nos imóveis existentes e da composição de novo imóvel da administração.

Por outro lado, há que se mencionar que trata de uma conta transitória do grupo imobilizado, que deve demonstrar os valores a serem reclassificados no patrimônio após sua conclusão.

Destarte, os valores registrados nas supramencionadas contas devem ser alocados para contas a que se referem às obras, a exemplo de edifícios, armazéns, aquartelamentos, hospitais, imóveis de uso educacional, entre outros.

## PROCEDIMENTOS E CRITÉRIOS CONTÁBEIS

O primeiro ponto a ser destacado no que concerne ao reconhecimento dos valores no ativo é que serviços de manutenção realizados por terceiros, como

<sup>3</sup> Item 13 da Norma Brasileira de Contabilidade Aplicada ao Setor Público – NBC TSP 07 – Ativo Imobilizado.



pintura e reparos, não devem ser classificados como “Bens Imóveis ou Obras em Andamento” quando não implicarem aumento da estrutura imobiliária.

Desta forma, sugere-se que, de maneira orçamentária, os serviços e reparos sejam registrados como despesas correntes e as obras e ampliação da estrutura, como despesa de capital.

Recomenda-se que os valores incorporados no decorrer da obra sejam registrados pelo custo de aquisição, produção ou construção. Ademais, por se tratarem de contas contábeis transitórias, “Obras em Andamento” e “Imóveis em Andamento” não devem sofrer depreciação, de modo que precisam refletir a somatória dos valores dispendidos para a composição ou incremento do imóvel a que se refere o gasto.

Por outro lado, indica-se para obras que se encontram por muito tempo parada, que sejam reavaliadas ao seu valor recuperável levando em conta a deterioração ocasionada ao longo do tempo. Realizada a avaliação da obra, o desgaste e a deterioração devem ser registradas como perdas no período em que ocorrer.

## REGISTRO DE OBRAS EM ANDAMENTO

Quando da execução orçamentária, no momento do “Em Liquidação”, alinhado ao reconhecimento da obrigação junto ao credor, o registro inicial das “Obras em Andamento” ocorre da seguinte forma:

D – 12321.060100 - Obras em Andamento

C – Passivo (F)

*Lançamento automático do sistema*

Quando do pagamento, baixa-se o Passivo (F) em contrapartida com saída do banco, de modo que permanece o saldo na conta contábil “Obras em Andamento”. O referido saldo deve ser reclassificado no momento da conclusão da obra.



## RECLASSIFICAÇÃO DE OBRAS EM ANDAMENTO

O PCASP possui uma lista extensa de imóveis que podem ser reconhecidos pela Administração Pública, assim, após a conclusão da obra deve-se proceder a reclassificação.

Neste instante, importa mencionar que o Estado realiza obras em imóveis de terceiros, inclusive de outros Entes da Federação.

Outro ponto arvorado é que, em muitos casos, ocorre a realização de obras em imóveis que não são de guarda e responsabilidade do Estado.

Assim sendo, a reclassificação precisa ser realizada de acordo com o tipo de imóvel a que se referia a obra em execução.

### **Reclassificação de Obras em Andamento em Imóveis Pertencentes ao Estado**

Para imóveis pertencentes à Administração Estadual, a reclassificação trata de um lançamento permutativo entre elementos do ativo, desse modo, a depender do imóvel, indica-se o seguinte lançamento:

D – 1232x.xxxxxx – Ativo (Bens Imóveis)

C – 12321.060100 - Obras em Andamento

### **Reclassificação de Obras em Andamento em Imóveis Pertencentes a Terceiros**

Em relação aos imóveis pertencentes a terceiros, de igual modo a reclassificação refere-se a um lançamento permutativo entre elementos do ativo.

À vista disso, quando imóvel restar sobre responsabilidade do Estado, seja ele pertencente a outro Ente da Federação, seja a terceiro Pessoa Física ou Jurídica, admite-se o mesmo tratamento contábil.

Imprescindível relatar que de acordo com o “Manual dos Procedimentos Contábeis Patrimoniais para Reconhecimento, Mensuração, Evidenciação, Reavaliação, Redução ao Valor Recuperável, Depreciação, Amortização e Exaustão dos Bens Móveis, Bens Imóveis, Ativos de Infraestrutura, Bens do Patrimônio Cultural e Ativos Intangíveis da Administração Direta e Indireta do Poder Executivo do Estado do Paraná” ao fazer a locação de bem imóvel de terceiro, o órgão ou



entidade da Administração Pública Estadual “*deverá cadastrá-lo no Sistema de Gestão Patrimonial de Imóveis do Estado do Paraná – GPI*”, [...] e “*todas as despesas com benfeitorias deverão ser registradas no GPI, anexando cópia das Notas Fiscais relativas a estas despesas*”.

Tenha-se por exemplo imóveis alugados pelo Estado do Paraná, independentemente de se tratar de um imóvel pertencente à União, de demais Municípios ou de terceiros, quando a posse estiver em favor do Estado, as obras e incrementos devem constar em seu ativo, contudo, precisam estar sujeitas a desvalorização.

Após concluídas as benfeitorias, é necessário o seguinte registro contábil:

D – 12321.080000 - Benfeitoria em Propriedade de Terceiros

C – 12321.060100 - Obras em Andamento

Posteriormente à reclassificação, é fundamental o reconhecimento da apropriação das benfeitorias realizadas por meio da depreciação, de sorte que essa não venha a inflar o ativo da entidade da Administração.

Dessa maneira, indica-se o registro:

D – 33311.010200 - Depreciação de Bens Imóveis

C – 12381.020600 - (-) Depreciação Acumulada de Benfeitorias em Propriedade de Terceiros

*Conta do Ativo*

Findada a apropriação dos benefícios gerados pela benfeitoria, deve ocorrer a baixa no ativo, assim, registrando o seu desreconhecimento, conforme segue:

D – 12381.020600 - (-) Depreciação Acumulada de Benfeitorias em Propriedade de Terceiros

*Conta do Ativo*

C – 12321.080000 - Benfeitoria em Propriedade de Terceiros



## **Reclassificação de Obras em Andamento em Imóveis que serão Transferidos ou Doados a Outros Órgãos do Governo, Outros Entes da Federação ou Terceiros**

Quando a obra é realizada em favor de outros entes, a reclassificação no ativo prescinde a reclassificação, ou seja, levando em consideração que os benefícios gerados pela obra não fluirão para o Estado do Paraná, embora tenha se ensejado da ação volitiva do Estado, entende-se que não há a necessidade de registro de reclassificação, contudo, com vistas, de ordem prudente, a não demonstrar uma inflação nos componentes do ativo, pugna-se pela transferência da obra quando da sua conclusão.

Assim, a depender do termo de doação ou transferência, requer que se efetue o lançamento:

D – 35122.02xxxx – Doações ou Transferências Concedidas de Bens Imóveis; ou

*Quando se tratar de Operações Intraorçamentárias*

D – 3524x.xxxxxx – Doações ou Transferências Concedidas de Bens Imóveis

*Quando se tratar de Operações Interorçamentárias*

C – 12321.080000 - Benfeitoria em Propriedade de Terceiros

## **REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL DE OBRAS EM ANDAMENTO**

Considerando a possibilidade de obras permanecerem paralisadas por diversas hipóteses, tem-se que mencionar que tal paralisação pode incorrer em desvalorização ou deterioração de parte ou de toda a obra, de modo que o valor reconhecido decorrente dos custos empregados até o momento da paralisação pode não refletir a realidade do valor recuperável.

Nessa toada, verifica-se benéfico a apuração do ajuste ao valor recuperável objetivando maior qualidade da informação contábil, bem como, maior transparência e confiabilidade das informações relativas ao ativo da entidade.

Sendo assim, sugere-se os seguintes lançamentos:



D – 36151.020400 – Redução ao Valor Recuperável de Bens Imóveis em Andamento

C – 12321.060100 - Obras em Andamento

*Quando se tratar de Obras em Imóveis Pertencentes ao Estado*

D – 36151.020600 – Redução ao Valor Recuperável de Benfeitorias em Propriedade de Terceiros

C – 12321.060100 - Obras em Andamento

*Quando se tratar de Obras em Imóveis de Terceiros*

Esclarece-se que o saldo restante da obra deve permanecer no ativo e, por conseguinte, servir de suporte para a continuidade da obra.

Veja-se pelo exposto, que é necessário que a obra desvalorizada, a não ser que se tenha ciência de que todo o material empregado não possui serventia, permaneça reconhecida no ativo da entidade.

Logo, todo o saldo que passa a compor a conta “Obras em Andamento” referente ao material empregado serve de suporte para a continuidade da obra, e exige que seja reclassificado ao término dos serviços de engenharia.

## DESINCORPORAÇÃO DE OBRAS EM ANDAMENTO

Em decorrência da quebra contratual que indique a descontinuidade de Obras em Andamento, entende-se que os órgãos e entidades da Administração devem realizar a desincorporação do ativo.

É de suma importância, portanto, que se tenha conhecimento do motivo a que se refere a descontinuidade da obra, para que se possa evidenciar com maior clareza os impactos no patrimônio.

A título de exemplo, se uma unidade realiza uma benfeitoria em um imóvel alugado e, antes de realizar toda a depreciação se encerra o contrato e entrega o imóvel, primeiramente deve-se apurar o valor líquido da obra, conforme apontado no



lançamento 3 (três) do item atinente à reclassificação de obras em imóveis de terceiros.

Na sequência, a desincorporação deve ocorrer da seguinte forma:

D – 36511.070000 - Desincorporação de Imobilizado

C – 12321.060100 - Obras em Andamento

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As orientações aqui exaradas visam demonstrar o tratamento do Ativo Imobilizado, especificamente os classificados como “Bens Imóveis em Andamento” no âmbito da Administração Pública Estadual com escopo de auxiliar os profissionais da contabilidade no reconhecimento, mensuração, reclassificação e controle das Obras em Andamento, bem como revoga o Comunicado Técnico Contábil nº 03/2020 – DCG/SEFA.

Por fim, incumbe pontuar que permanecendo dúvidas pertinentes à contabilização não contemplada nesta Orientação Técnica, essas deverão ser encaminhadas ao Departamento de Normatização Contábil – SEFA/DCG/DNC, por meio de protocolo, contendo o detalhamento e a situação a ser orientada.

Curitiba, *datado e assinado digitalmente.*

**João Carlos de Melo**

Chefe do Departamento de Normatização Contábil – DCG/DNC  
**Diretoria de Contabilidade-Geral - SEFA/DCG**

De acordo.

**Rafael Florêncio Batista**

Diretoria de Contabilidade – SEFA/DCG  
**Diretor-Adjunto de Contabilidade-Geral do Estado**  
CRC-PR 063.677/O-0

De acordo.

**Gisele de Carvalho Carloto Rodrigues**

Diretora de Contabilidade – SEFA/DCG  
**Contadora-Geral do Estado**  
CRC-PR 055.596/O-5



ePROTOCOLO

---

**Correspondência Interna 086/2023.**

Documento: **OTC\_n\_003\_2023\_Obras\_Andmento.pdf.**

Assinatura Qualificada realizada por: **Joao Carlos de Melo** em 12/12/2023 10:00.

Assinatura Avançada realizada por: **Rafael Florencio Batista (XXX.494.889-XX)** em 12/12/2023 10:02 Local: SEFA/DCG, **Gisele de Carvalho Carloto Rodrigues (XXX.189.729-XX)** em 12/12/2023 12:02 Local: SEFA/DCG.

Inserido ao documento **709.097** por: **João Carlos de Melo** em: 12/12/2023 10:00.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:  
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:  
**71fe8dcd84f095a8e9d67fa65c93db7f.**