

## VOTO 7

*Proposta de Resolução que dispõe sobre a avaliação de imóveis que passarão a incorporar o patrimônio das sociedades seguradoras, resseguradores locais, sociedades de capitalização e entidades abertas de previdência complementar.*

**15414.609314/2020-30**

**Senhores Conselheiros,**

1. Trata a presente proposta de edição de Resolução do Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP que visa à revisão das disposições contidas na Resolução CNSP nº 216, de 06 de dezembro de 2010, disciplinando a avaliação de imóveis que passarão a incorporar o patrimônio das sociedades seguradoras, resseguradores locais, sociedades de capitalização e entidades abertas de previdência complementar.
2. A proposta normativa, que envolve a revogação da Resolução CNSP nº 216, de 2010, e sua substituição por uma nova Resolução a ser editada pelo CNSP, foi motivada pela determinação de revisão de atos normativos inferiores a decreto prescrita no Decreto nº 10.139, de 28 de novembro de 2019 (“Revisão”):

***Instituição da revisão e consolidação de atos normativos***

***Art. 5º Fica determinada a revisão e a consolidação de todos os atos normativos inferiores a decreto.***

***Conteúdo da revisão de atos***

***Art. 7º A revisão de atos resultará:***

***I - na revogação expressa do ato;***

***II - na revisão e na edição de ato consolidado sobre a matéria com revogação expressa dos atos anteriores; ou***

***III - na conclusão quanto ao atendimento pelo ato vigente das regras de consolidação e do disposto no parágrafo único do art. 13.* (Grifos nossos).**

3. As alterações promovidas na norma são pontuais, modernizando as suas disposições e aproximando-as das diretrizes de outros órgãos reguladores sobre o mesmo tema.
4. A tramitação do processo observou o disposto na Deliberação Susep nº 222, de 2 de agosto de 2019. A proposta foi encaminhada para manifestação das áreas técnicas da Susep impactadas, que contribuíram para a construção do aprimoramento normativo (a análise técnica das sugestões apresentadas consta nos Documentos SEI [0963375](#), [0965888](#) e [0952842](#)).
5. A proposta foi, ainda, objeto de consulta pública, onde foram recebidas algumas contribuições, as quais foram consolidadas e analisadas (Documento SEI 1041579), resultando na minuta apresentada (Documento SEI [1041579](#)).

**Proposta**

2. Em breve síntese, a revisão das disposições da Resolução CNSP nº 216, de 2010, aqui apresentada envolve o tratamento dos seguintes pontos:

(i) ampliação dos agentes que podem realizar as avaliações dos bens imóveis e das condições para tanto;

(ii) proibição, após a incorporação dos imóveis ao patrimônio das supervisionadas, não só da sua reavaliação, mas também de que sejam mensurados contabilmente pelo valor justo, independentemente da classificação contábil atribuída;

(iii) atualização da denominação dos conselhos de classe nos quais devem ser registrados os laudos de avaliações dos imóveis (no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em consonância com a atual previsão da NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que apresenta as diretrizes para avaliação de bens);

(iv) obrigação de manutenção da documentação relativa à avaliação dos imóveis à disposição da Susep; e

(v) possibilidade de a Susep determinar, com base em justificativa técnica, nova avaliação dos bens imóveis incorporados ao patrimônio das supervisionadas.

3. Quanto à alteração disposta no item (i) supracitado, cumpre destacar que a Resolução CNSP nº 216, de 2010, prevê que a avaliação dos imóveis pode ser feita pela Caixa Econômica Federal ou por entidade por ela credenciada, além de órgãos ou entidades de avaliação e perícias dos Estados e do Distrito Federal. A proposta normativa amplia esse espectro, prevendo a possibilidade de que a avaliação possa ser feita por quaisquer instituições financeiras, desde que não integrantes do mesmo grupo econômico da entidade supervisionada cujos bens serão avaliados, além de órgãos e entidades de avaliações e perícias também da União. Referida ampliação busca fortalecer a fidedignidade na mensuração dos ativos, preocupando-se, ainda, em evitar conflitos de interesses na atividade de avaliação.

4. A ampliação dos agentes que podem realizar as avaliações dos bens imóveis deve-se principalmente ao maior número de instituições financeiras oferecendo financiamento imobiliário, e, por conseguinte, com *expertise* nessas avaliações. Adicionalmente, a mudança visa a aumentar o número de agentes elegíveis para a prestação do serviço de avaliação de imóveis, o que pode provocar a redução do preço cobrado das entidades supervisionadas.

5. Além disso, deixa-se de exigir que a empresa especializada comprove ter prestado serviço de avaliação para, no mínimo, dois órgãos da Administração Pública Federal, direta ou indireta, nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, conforme regramento vigente, e passa-se a exigir que tal empresa especializada seja credenciada em instituição financeira ou em órgão ou entidade de avaliação da União, dos Estados ou do Distrito Federal. Essa alteração também busca aumentar a fidedignidade na mensuração dos ativos, aumentando o controle sobre quais são essas empresas especializadas aptas a realizar a atividade de avaliação de imóveis.

6. Ainda, foi adicionada a possibilidade de que a avaliação de imóveis seja feita por 3 (três) peritos devidamente inscritos nos órgãos de classe competentes, mediante laudo elaborado em conjunto. Essa possibilidade aproxima a previsão normativa do disposto no art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976<sup>1</sup>, que é o diploma legal utilizado como referência para as diretrizes contábeis aplicáveis ao mercado supervisionado pela Susep. A exigência de que o laudo seja elaborado conjuntamente pelos peritos também visa ao aumento a segurança da avaliação, uma vez que nesse caso não se trata de laudo elaborado por empresa especializada credenciada.

---

<sup>1</sup> Art. 8º A avaliação dos bens será feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, nomeados em assembleia-geral dos subscritores, convocada pela imprensa e presidida por um dos fundadores, instalando-se em primeira convocação com a presença de subscritores que representem metade, pelo menos, do capital social, e em segunda convocação com qualquer número.

7. Em relação à alteração disposta no item (ii), é proposto incluir vedação de alteração do valor dos imóveis pela mensuração do valor justo. Essa inclusão aclara a aplicabilidade da diretriz prevista no art. 216 da Circular Susep nº 517, de 30 de julho de 2015, para os casos de avaliação de imóveis que passarão a incorporar o patrimônio das supervisionadas:

*Art. 216. Não é permitida a opção pela atribuição de custo (deemed cost) na aplicação inicial, contida nos itens 22 e 51 do ICPC 10, ao ativo imobilizado e à propriedade para investimento, previstos nos pronunciamentos técnicos CPC 27, 28, 37 e 43.*

*Parágrafo único. As supervisionadas não poderão modificar o custo de aquisição dos ativos registrados contabilmente.*

8. O comando evita dúvidas que possam vir a ser levantadas pelas supervisionadas e reforça a determinação de registro pelo valor do custo de aquisição. Referida inclusão se faz necessária considerando que os imóveis, ao serem incorporados ao patrimônio, podem ser classificados como "Imobilizado" ou "Propriedade para Investimentos", a depender da sua previsão de uso, e o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC permite a alteração de valor destes na mensuração subsequente utilizando o valor justo como base. Por motivos prudenciais, contudo, a Susep não permite a alteração do valor dos imóveis nas demonstrações financeiras das supervisionadas, seja qual for a sua classificação contábil, assim como outros órgãos reguladores, como a Agência Nacional de Saúde Suplementar - ANS<sup>2</sup> e o Banco Central do Brasil<sup>3</sup>

9. Tem-se que ressaltar, ainda, que a proposta não trata da avaliação de imóveis de entidades em regime especial de liquidação extrajudicial, que é regulada pela Resolução CNSP nº 395, de 11 de dezembro de 2020, dado que para os casos de liquidação extrajudicial a regulação baseia-se na premissa da descontinuidade.

10. Em relação à alteração disposta no item (iv), vale destacar que a obrigatoriedade de manutenção dos documentos relativos à avaliação dos imóveis à disposição da Susep alinha a norma às previsões da Circular Susep nº 605, de 28 de maio de 2020, no que concerne à obrigação das supervisionadas de guarda dos documentos relacionados aos imóveis registrados. Além disso, aproxima o arcabouço normativo da Susep às melhores práticas de outros órgãos reguladores, como a Agência Nacional de Saúde Suplementar - ANS<sup>4</sup> e o Banco Central do Brasil<sup>5</sup>, que também preveem o acesso do órgão supervisor aos documentos de

---

<sup>2</sup> Conforme previsto na Súmula Normativa nº 18 da ANS, de 21 de julho de 2011, é "vedado às operadoras de planos privados de assistência à saúde modificar o custo de aquisição do seu Ativo Imobilizado bem como das Propriedades para Investimento".

<sup>3</sup> A Lei nº 13.506, de 13 de novembro de 2017, em seu art. 3º, § 2º, inciso II, veda às instituições financeiras adquirir bens imóveis que não sejam destinados ao próprio uso. Por essa razão, O BACEN veda as instituições financeiras de adquirir imóveis que não sejam destinados ao uso próprio, exceção feita aos imóveis recebidos em liquidação de instrumentos financeiros. Contudo, mesmo estes imóveis recebidos em liquidação de instrumentos financeiros, devem ser registrados pelo menor valor entre o valor contábil líquido do ativo e o valor justo do ativo.

<sup>4</sup> A ANS exige o acesso a documentação similar por meio de previsão contida no anexo da Resolução Normativa nº 435, de 23 de novembro de 2018, conforme transcrição a seguir: "As operadoras de planos de saúde deverão entregar à ANS os laudos com a documentação mencionada no subitem anterior, no prazo máximo de 30 dias após a ratificação das suas conclusões pela Assembleia Geral, reunião de diretoria ou de sócios que incorpore os valores apurados no patrimônio e sua respectiva contabilização, acompanhadas das declarações comprobatórias da capacidade profissional ou empresarial exigidas neste item".

<sup>5</sup> Para o mercado supervisionado pelo BACEN, existe dispositivo similar no COSIF - Manual de Normas do Sistema Financeiro, item 9, alínea "e", no que se refere à comprovação de avaliação nos casos de incorporação, fusão e cisão, conforme transcrição a seguir: "9 - Deve permanecer à disposição do Banco Central do Brasil, pelo prazo mínimo de cinco anos, podendo ser microfilmada na forma da legislação e

avaliação. Referido acesso é essencial para que a Susep, em suas atividades de supervisão, possa verificar a documentação suporte que serviu como base para a mensuração dos imóveis registrados no ativo das supervisionadas.

11. No que se refere ao item (v), inclui-se dispositivo permitindo que a SUSEP exija nova avaliação caso identifique indícios de que o saldo dos imóveis não representa sua realidade econômica, de forma a conferir segurança adicional ao processo de avaliação<sup>6</sup>.

12. Registre-se, ainda, que a Procuradoria Federal junto à Susep analisou as alterações propostas (SEI [0868281](#), SEI [1036543](#) e SEI [1043775](#)) e não vislumbrou óbices à sua aprovação.

13. A matéria foi objeto de deliberação por parte do Conselho Diretor desta Superintendência em ordinária eletrônica realizada em 10 de junho de 2021, que decidiu, por unanimidade, aprovar a minuta de resolução apresentada, com posterior submissão à apreciação do CNSP.

14. Em relação à elaboração de análise de impacto regulatório, de que trata o art. 5º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, regulamentado pelo Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020, cumpre esclarecer que a revisão das disposições contidas na Resolução CNSP nº 216, de 06 de dezembro de 2010, tendo sido inicialmente motivada pela revisão e consolidação de atos normativos determinada pelo Decreto nº 10.139, de 28 de novembro de 2019, promoveu ajustes pontuais de mérito, todos de baixo impacto<sup>7</sup>. Ainda, como a minuta de resolução disciplina a avaliação de imóveis que passarão a incorporar o patrimônio das supervisionadas, conclui-se que o objetivo da proposta é aperfeiçoar as ferramentas de preservação da solvência das entidades supervisionadas.

15. Assim, pelas razões acima expostas, bem como pelas justificativas apresentadas no SEI 1046246, conclui-se que o presente tema dispensa a elaboração de análise de impacto regulatório, na forma do do art. 4º, III e V, "a", do referido decreto<sup>8</sup>.

---

regulamentação em vigor, a seguinte documentação das sociedades envolvidas. e) os laudos dos peritos que serviram de base à avaliação patrimonial contábil e às avaliações a preços de mercado, bem como o documento final, referido no item 3”.

<sup>6</sup> A Agência Nacional de Saúde Suplementar possui previsão similar no anexo da Resolução Normativa nº 435, de 23 de novembro de 2018: “A Diretoria de Normas e Habilitação das Operadoras - DIOPE poderá determinar, a qualquer tempo, uma nova avaliação dos bens imóveis incorporados ao patrimônio da operadora de planos de saúde, bem como a periodicidade e os prazos para conclusão dessa avaliação.”

<sup>7</sup> (i) ampliação dos agentes que podem realizar as avaliações dos bens imóveis e das condições para tanto; (ii) proibição não só da reavaliação dos imóveis, mas também de que sejam mensurados contabilmente pelo valor justo, independentemente da classificação contábil atribuída; (iii) atualização da denominação dos conselhos de classe nos quais devem ser registrados os laudos de avaliações dos imóveis (no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, em consonância com a atual previsão da NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que apresenta as diretrizes para avaliação de bens); (iv) obrigação de manutenção da documentação relativa à avaliação dos imóveis à disposição da Susep; e (v) possibilidade de a Susep determinar, com base em justificativa técnica, nova avaliação dos bens imóveis incorporados ao patrimônio das supervisionadas.

<sup>8</sup> Art. 4º A AIR poderá ser dispensada, desde que haja decisão fundamentada do órgão ou da entidade competente, nas hipóteses de:

(...)

III - ato normativo considerado de baixo impacto;

(...)

V - ato normativo que vise a preservar liquidez, solvência ou hígidez:

a) dos mercados de seguro, de resseguro, de capitalização e de previdência complementar;

16. Por fim, no que diz respeito à vigência da norma, proponho que seja estabelecida, observando as diretrizes previstas no art. 4º do Decreto nº 10.139, de 2019, a partir de 2 de agosto de 2021.

**Voto:** Frente ao exposto, apresento meu voto favorável à aprovação da minuta de resolução (SEI 1049537).