



SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

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.

### CONTEXTO

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.

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.

### ANÁLISE DA PROPOSTA

4. 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 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.

5. 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.

6. 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, ainda, a aumentar a concorrência e a redução dos preços para entidades supervisionadas.

7. 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.

8. Por fim, 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.

9. Em relação à alteração disposta no item (ii), é proposta a vedação de alteração do valor dos imóveis pela mensuração do valor justo, para destacar nesta norma específica o determinado na regulamentação prudencial geral, conforme previsto no art. 216 da Circular Susep nº 517, de 30 de julho de 2015, transcreto a seguir:

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.

10. 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.

11. 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, baseando-se na premissa da descontinuidade.

12. Por fim, merece destaque, em relação à alteração disposta no item (iv), 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>[2]</sup> e o Banco Central do Brasil<sup>[3]</sup>.

13. O acesso a essa documentação pela Susep é essencial para que, em suas atividades de supervisão, possa verificar a documentação suporte que serviu como base para a mensuração dos imóveis registrados no ativo das supervisionadas. Como a guarda desses documentos já é obrigatória pela Circular Susep nº 605, de 2020, a inclusão normativa ora proposta não gera custo adicional para as supervisionadas.

14. 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.

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

15. A Susep convida todos os interessados a participar da construção da presente proposta normativa por meio da Consulta Pública nº 17, que ficará aberta pelo prazo de 15 (quinze) dias, a contar de sua publicação, e pode ser acessada em [hpp:/susep.gov.br/menu/atosnormavos/normas-emconsulta-publica](http://hpp:/susep.gov.br/menu/atosnormavos/normas-emconsulta-publica).

---

[1] 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.

[2] A Agência Nacional de Saúde Suplementar exige o envio de 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".

[3] 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 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.

---



Documento assinado eletronicamente por **CESAR DA ROCHA NEVES (MATRÍCULA 1338145)**, **Coordenador-Geral**, em 14/05/2021, às 14:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. artigos 369, 405 e 425 da lei nº 13.105/2015 c/c Decreto nº 8.539/2015 e Instruções Susep 78 e 79 de 04/04/2016 .

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site  
[https://sei.susep.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&acao\\_origem=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.susep.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
informando o código verificador **1020841** e o código CRC **12C2A99C**.

---