

Patrimônio Estadual – **Comissão de Avaliação Imobiliária** **CAI/SEGER**

Apresentação

A Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI tem por finalidade avaliar e vistoriar os bens imóveis a serem adquiridos, concedidos, alienados, locados ao Estado do Espírito Santo ou por ele, incluindo os processos judiciais de execução fiscal, bem como elaborar e emitir pareceres técnicos em quaisquer processos referentes à valoração de bens imóveis.

A CAI/SEGER foi criada através da Portaria nº 773-P, de 17 de novembro de 1997, com a denominação de “CAIM – Comissão de Avaliação de Imóveis e Móveis”, sendo posteriormente separadas em CAI – Comissão de Avaliação de Imóveis e CAM – Comissão de Avaliação de Móveis, pela [Portaria nº 562-S, de 21 de setembro de 2010](#).

É a instância técnica responsável por calcular os valores que serão pagos pela compra direta ou desapropriação de imóveis, ou que irá receber por sua alienação, entre outras modalidades de movimentação patrimonial previstas no [Decreto Estadual de Gestão Patrimonial Imobiliária nº 3.126-R/2012](#). A CAI realiza ainda vistorias em imóveis a serem cedidos ou concedidos pelo Estado, e avaliações para subsidiar o registro contábil dessas transações.

Em todas as movimentações que demandam avaliação, esta será elaborada pela CAI. Nos casos em que não houver condições dos servidores realizarem o serviço, o mesmo poderá ser terceirizado através do [edital de credenciamento SEGER nº 001/2011](#). Porém, os laudos terceirizados, seja pelo credenciamento ou contratados por outros órgãos da Administração Pública, deverão ser homologados pela CAI.

Os critérios e procedimentos técnicos para elaboração e homologação de laudos de avaliação pela comissão são disciplinados principalmente pelas normas técnicas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a ABNT NBR 14.653 e suas partes. De maneira integrada, o [MANUAL DE AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO](#) dispõe exigências complementares específicas para o atendimento da precisão e acuro científico desejado às demandas deste Estado.

A [Portaria 216-S, de 25/03/2014](#), designa a atual composição da CAI/SEGER, cujos membros são cinco arquitetos, duas engenheiras civis e dois engenheiros agrônomos, todos servidores efetivos do Estado do Espírito Santo.

Atribuições

De acordo com o parágrafo 1º da [Portaria nº 562-S, de 21 de setembro de 2010](#), a Comissão de Avaliação Imobiliária da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – CAI/SEGER “tem por finalidade avaliar e vistoriar os bens imóveis a serem adquiridos, concedidos, alienados, locados ao Estado do

Espírito Santo ou por ele, incluindo os processos judiciais de execução fiscal, bem como elaborar e emitir pareceres técnicos em quaisquer processos referentes à valoração de bens imóveis”.

O [Decreto Estadual nº 3.126-R/2012](#), que disciplina a Gestão Patrimonial Imobiliária no Estado, preconiza que diversas movimentações de bens patrimoniais imóveis estão condicionadas à manifestação prévia da CAI; o ingresso de bens imóveis em suas diversas modalidades (aquisição por compra ou desapropriação, por doação, permuta, etc.), as alienações (por venda, doação, permuta, etc.), as disponibilizações de uso (por permissão, cessão, concessão, etc.), e a locação de imóveis dependem de laudo de vistoria ou avaliação elaborados ou homologados pela CAI.

Sinteticamente, as principais atividades exercidas pela CAI/SEGER são:

1. Elaboração de laudos de vistoria para fundamentar:
 1. A disponibilização de uso de imóveis sob responsabilidade da SEGER;
 2. Análise da liquidez, com a finalidade de subsidiar manifestação de interesse de adjudicação de bens imóveis ofertados em garantia ao Estado;
 3. A fiscalização e controle do patrimônio imobiliário sob responsabilidade da SEGER;
2. Elaboração de laudos de avaliação para instruir:
 1. O ingresso de bens imóveis (por compra, desapropriação, doação, adjudicação, permuta, usucapião, doação em pagamento, sucessão, acessão e construção);
 2. As alienações (por venda, doação, permuta, investidura, doação em pagamento, etc.);
 3. Contratos de locação de imóveis;
3. Homologação de laudos de terceiros: a CAI poderá analisar laudos de avaliação elaborados profissional habilitado, e estando o documento compatível com os preceitos normativos vigentes (ABNT NBR 14.653 e suas partes, MAV, etc.) procederá a homologação dos valores da movimentação patrimonial pela emissão de parecer técnico.

Por procedimento interno, os laudos de avaliação e pareceres sempre são assinados por no mínimo dois de seus membros.

Instrução processual prévia à avaliação de imóveis

A tramitação das movimentações patrimoniais regidas pelo [Decreto Estadual nº 3.126-R/2012](#) demandam diversas etapas, e em sua maioria é necessária a avaliação imobiliária para sua conclusão.

Além do trabalho avaliativo, fases como processos de seleção, licitação ou instrução de sua inexigibilidade/dispensa, caracterização do imóvel e de titularidade, autorizações legislativas e comprovações de regularidade fiscal são

determinantes do prazo e, especialmente, da viabilidade de conclusão da movimentação patrimonial.

Considerando que os procedimentos técnicos aplicados na elaboração de um laudo de avaliação de um imóvel tendem a refletir o valor de mercado do bem para a data de referência informada nele, é fundamental que a avaliação seja realizada em momento o mais próximo da conclusão da movimentação patrimonial. Portanto, com o decurso do prazo decorrente dos demais trâmites processuais, a avaliação prematura deverá ser descartada, sendo necessário novo laudo.

Dessa forma, antes de serem encaminhados à CAI, qualquer trâmite que possa postergar a conclusão da movimentação patrimonial deverá ser concluído para evitar o descarte do laudo de avaliação. É fundamental a instrução prévia dos processos minimamente com os seguintes trâmites:

1. A precisa **caracterização do objeto da avaliação** na forma do preenchimento do formulário “[FICHA DO BEM IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO](#)”, da complementação da documentação mínima obrigatória conforme seu item 3, e da garantia de viabilidade de acesso ao imóvel;
2. Análise prévia para instrução processual pela Subgerência de Patrimônio Imobiliário – SUPAI da Gerência do Patrimônio Estadual – GEPAE da SEGER, de acordo com as premissas do [Decreto Estadual nº 3.126-R/2012](#);
3. **Análise jurídica prévia** do modelo e da viabilidade da movimentação patrimonial, da regularidade do imóvel, da legalidade dos trâmites de seleção do imóvel, etc., preferencialmente pela Procuradoria Geral do Estado – PGE.

Importante reiterar que as etapas elencadas já compõem a tramitação de processos de movimentação patrimonial, sendo este um ordenamento proposto não apenas fundamental aos procedimentos técnicos de avaliação, mas que procura evitar o desperdício de recursos.

Dúvidas quanto à instrução ao encaminhamento à CAI poderão ser dirimidas pelo telefone (27) 3636 5250 ou pelo e-mail cai@seger.es.gov.br.

Avaliações de Bens Imóveis para fins contábeis

Para os casos nos quais é necessário determinar os valores de bens imóveis **exclusivamente** para fins contábeis, foi desenvolvida metodologia simplificada para determinação, por comissão de servidores, de valores de terrenos e benfeitorias, com o intuito de permitir aos órgãos da administração pública estadual a adoção de procedimentos mais céleres e autônomos para a adequada evidenciação do patrimônio público, composto pelos bens imóveis.

Considerando o processo de convergência das Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público - NBCASP aos padrões das Normas Internacionais de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público, publicadas pela International Federation of Accountants – IFAC (Federação Internacional de

Contadores), as Secretarias de Estado de Fazenda, de Controle e de Gestão e Recursos Humanos instituíram procedimentos para avaliação dos bens do ativo imobilizado e intangível do Estado, inaugurando metodologia simplificada para determinação de valores de bens imóveis para fins contábeis.

A [Portaria Conjunta SEFAZ/SECONT/SEGER nº 001/2013](#) orienta que a competência para a avaliação, o ajuste a valor justo, reavaliação e redução ao valor recuperável de bens, quando exclusivamente para fins de registro contábil, é do órgão detentor do bem, que poderá fazê-lo fundamentado em laudo técnico ou por meio de comissão de servidores, o que prescinde de manifestação de comissão de avaliação imobiliária.

No caso de bens imóveis, a referida comissão de servidores deverá prioritariamente adotar valores contidos no processo/dossiê de aquisição do bem, desde que as informações sejam consideradas adequadas à finalidade de registro contábil.

Quando não for possível adotar valores contidos no processo/dossiê de aquisição do bem, a comissão deverá determinar os valores do bem por meio do [RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS CONTÁBEIS – RAC](#), a ser elaborado quando da possibilidade de determinação dos valores do bem imóvel por metodologia simplificada com base em procedimentos, critérios e modelos definidos na [NOTA TÉCNICA/COMITÊ DE GESTÃO PATRIMONIAL Nº 002/2013](#).

Uma das orientações é a determinação de valores de benfeitorias por meio da quantificação do seu custo de reedição depreciado, a ser realizada por meio do preenchimento de formulário modelo [PLANILHA DE LEVANTAMENTO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS](#).

Dúvidas quanto aos procedimentos simplificados para avaliação de imóveis para fins contábeis poderão ser dirimidas pelo telefone (27) 3636 5250 ou pelo e-mail cai@seger.es.gov.br.