

## **Nota Técnica Conjunta CAT-CMA n. 01/2017**

### **Orienta os Promotores de Justiça do Ministério Público de Santa Catarina acerca da fiscalização do procedimento de avaliação de bens públicos por parte dos Municípios**

O CENTRO DE APOIO TÉCNICO e o CENTRO DE APOIO OPERACIONAL DA MORALIDADE ADMINISTRATIVA, no exercício das atribuições previstas no art. 54, VI, da Lei Complementar Estadual n. 197/2000 - Lei Orgânica do Ministério Público de Santa Catarina,

CONSIDERANDO as funções institucionais do Ministério Público, previstas nos arts. 127 e 129 da Constituição Federal, nos arts. 82 e 83 da Lei Complementar Estadual nº 197, de 13 de julho de 2000 (Lei Orgânica Estadual do Ministério Público de Santa Catarina), das quais se extrai competir-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, em cujo contexto se insere a defesa do patrimônio público e dos princípios constitucionais da Administração (CF, art. 37);

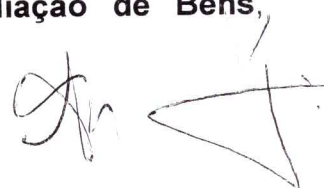
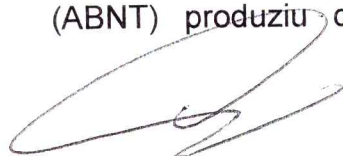
CONSIDERANDO que, no âmbito da defesa do patrimônio público, destaca-se a tutela quanto à correta destinação, utilização e, quando for o caso, alienação dos bens públicos, posto que estes representam o arcabouço material sobre o qual a Administração desenvolve suas atividades, em benefício da coletividade;

CONSIDERANDO o regime jurídico especial que incide sobre os ativos patrimoniais da Administração, especialmente sobre os bens imóveis (Código Civil, arts. 98 a 103), o que demanda especial atenção dos gestores públicos e dos órgãos de controle

CONSIDERANDO que para aquisição, desapropriação, locação e alienação de bens integrantes de seu acervo patrimonial, o Poder Público deve estar apto a identificar de forma confiável o valor de mercado dos bens a serem negociados, preservando, assim, o equilíbrio patrimonial do ente coletivo;

CONSIDERANDO que os índices macroeconômicos não são capazes de, *per se*, denotar as variações ocorridas localmente no mercado imobiliário;

CONSIDERANDO que a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) produziu o grupo de normas **NBR 14.653 – Avaliação de Bens**,



estabelecendo métodos aplicáveis à identificação do valor de mercado de imóveis, empreendimentos, máquinas e equipamentos, dentre outros;

CONSIDERANDO que a tarefa de avaliação deve ser orientada pelo grupo de normas NBR 14.653, como forma de eliminar a subjetivismo inerente à atividade;

CONSIDERANDO que na atividade fiscalizatória o MPSC frequentemente se depara com avaliações realizadas de forma empírica, sem a observação dos mínimos requisitos normativos;

### RESOLVEM

Expedir a presente **NOTA TÉCNICA CONJUNTA**, sem caráter vinculante e respeitada a autonomia funcional, aos Colegas Promotores de Justiça, para que velem pela observância, por parte das autoridades municipais, dos seguintes deveres, todos eles relativos ao processo administrativo de avaliação dos bens públicos:

- I. A tarefa de identificação do valor de mercado deve ser delegada a profissionais habilitados, devidamente conhecedores do conteúdo do rol normativo, sendo compulsório observar as orientações das partes da ABNT NBR 14653 aplicáveis a cada caso;

<b>Grupo de normas ABNT NBR 14.653 - Avaliação de bens</b>
--

ABNT NBR 14653: Parte 1 - Procedimento gerais
ABNT NBR 14653: Parte 2 - Imóveis urbanos
ABNT NBR 14653: Parte 3 - Imóveis rurais
ABNT NBR 14653: Parte 4 - Empreendimentos
ABNT NBR 14653: Parte 5 - Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais
ABNT NBR 14653: Parte 6 - Recursos naturais e ambientais
ABNT NBR 14653: Parte 7- Bens de patrimônios históricos e artísticos

- II. O valor de mercado deve ser identificado, preferencialmente, a partir da aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme definição normativa. A aplicação de outros métodos deverá ser devidamente motivada.

- III. O valor de mercado deve ser apresentado em meio ao Laudo ou Parecer de Avaliação, conforme orientação normativa. Tal documento deve informar os

preceitos normativos adotados, fundamentando as escolhas realizadas e classificando a avaliação quanto aos níveis de precisão previstos na NBR.

IV. Sem prejuízo dos demais requisitos normativos, é indispensável que a peça avaliatória indique a discussão da modelagem matemática adotada, assim como a documentação da amostra de dados de mercado, permitindo a revisão dos cálculos e a verificação do valor calculado.


V. Evitar utilização de índices macroeconômicos para a correção do valor venal por longos períodos, garantindo a confiabilidade do cadastro imobiliário e mantendo a atualização da Planta de Valores Genéricos, a partir de dados de mercado e da aplicação da metodologia normatizada, preferencialmente pela aplicação do Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado.

Inclua-se a presente Nota Técnica na *intranet*, nas páginas do CAT e do CMA e remeta-se, para conhecimento, por e-mail, cópia do presente aos Colegas Promotores de Justiça, sugerindo-se o encaminhamento do presente expediente, para ciência, aos Senhores Prefeitos Municipais.


Florianópolis, 14 de março de 2017.



JOÃO CARLOS TEIXEIRA JOAQUIM  
Promotor de Justiça  
Coordenador do Centro de Apoio Técnico



SAMUEL DAL-FARRA NASPOLINI  
Promotor de Justiça  
Coordenador  
Centro da Moralidade Administrativa



ANDREZA BORINELLI  
Promotora de Justiça  
Coordenadora Adjunta  
Centro da Moralidade Administrativa