



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA

AO PRESIDENTE DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO DAS ANTAS/SC

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0095/2022
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 0018/2022
EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 0006/2022 - PMRA

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA- CREA/SC, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ. sob nº 82.511.643/0001-64, com sede na Rodovia Admar Gonzaga, n. 2125, Itacorubi, Florianópolis/SC, na pessoa da sua 1ª Vice Presidente em exercício, **Engª Agrônoma ANGELA CRISTINA PAVIANI**, brasileira, portadora da cédula de identidade nº 2.973.368, expedida pela SESP/SC, em 24/05/2017, CPF nº 015.022.289-04, através de seu procurador signatário, vem respeitosamente, perante V. Sa, apresentar **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL** da concorrência em epígrafe, com fulcro no Edital e art. 41, §1º, da Lei 8.666/93, pelos fundamentos demonstrados nesta peça.

OBJETO DA LICITAÇÃO

Referido edital tem por objeto o Credenciamento de pessoas jurídicas para **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM SERVIÇO TÉCNICO PROFISSIONAL E/ OU (PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO)** de elaboração de laudos de avaliações de imóveis.

A presente impugnação apresenta questões que viciam o ato convocatório, sobretudo porque permite a participação de empresas sem habilitação técnica para execução das atividades objeto do presente certame.

FUNDAMENTOS DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

O instrumento convocatório apresenta exigências de qualificação técnica que não estão em consonância com a legislação aplicável ao permitir a participação no presente certame de empresas com registro no CRECI e que não possuem habilitação técnica, em detrimento de empresas e dos engenheiros vinculados ao CREA que possuem plena atribuição para execução das atividades objeto do edital em questão.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA

A lei que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo - Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, determina que são atividades e atribuições desses profissionais, dentre outras, "avaliações, vistorias, perícias, pareceres". Da mesma forma a Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, que discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia e Agronomia, especifica as seguintes atividades: "Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico".

Já o Código de Processo Civil em seu Artigo 145, modificado pela Lei nº 7.270, de 10 de dezembro de 1984, estabelece que "os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente". Mais adiante, o mesmo texto legal, em seu Artigo 420, discrimina: "a prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação".

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações diz, por sua vez, que "... a avaliação dos bens será feita por três (3) peritos ou por empresa especializada..." e que "... os peritos ou a empresa avaliadora deverão apresentar laudo fundamentado...". Assim também, o Decreto-lei nº 2.300, de 21 de dezembro de 1986, que dispõe sobre licitação e contratos da Administração Federal, considera serviços técnicos profissionais especializados, entre outros: "pareceres, perícia e avaliações em geral."

Seguindo essa mesma linha, a Resolução nº 345 do Confea, de 27 de julho de 1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, e tem força de lei (Artigo 27, Letra "f", da Lei Federal 5.194), estabelece todo o procedimento legal que rege a atividade, atribuindo textualmente aos profissionais registrados nos Crea's: "... vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis...". Mais ainda, determina claramente o caso de nulidade quando este procedimento não for seguido: "serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Artigo 2º quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos Crea's".

Mais recentemente, a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que criou o Código de Defesa do Consumidor, prevê como prática abusiva "colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço de desacordo com as normas expedidas pelos órgãos competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas...". Em consonância com este dispositivo

legal, basta verificar todas as normas brasileiras relativas à avaliação, onde consta que "... a determinação desse valor é da responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Crea..."

Pois bem. Analisando os julgados relativos ao assunto em comento, constatamos que a jurisprudência em nossos tribunais é farta em decisões pertinentes à matéria.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA**

Perfaz-se amplamente majoritário nas decisões o entendimento quanto à exclusividade da atribuição a engenheiros para realizarem perícias. "A nomeação de perito para avaliação de imóvel deve recair na pessoa de um engenheiro..." (Conselho de Justiça Federal). "São nulas as perícias e arbitramentos em ações renovatórias e revisionais... realizadas por técnico em contabilidade... os conhecimentos técnico-científicos que esse trabalho exige, ..., fazem-no privativo do engenheiro ou arquiteto." (Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro).

Do Tribunal De Justiça de Minas Gérias extrai-se semelhante posicionamento:

"Laudo pericial - Exame feito por Corretor de Imóveis - Inabilitação legal - Nulidade.

[...]

Não poderia ser nomeado um corretor de imóveis, cuja atuação profissional se restringe, como estabelecido no Art. 7º da Lei nº 4.116/62, a de mediador na venda, compra, permuta, ou locação de imóveis. A perícia só poderia ser realizada, como deverá sê-la, por engenheiro civil ou arquiteto, a teor do disposto na Lei nº 53194/66" (TJMG, Ap. Cível 68.868, Rel. Des. Costa Laures)."

"Anula-se perícia avaliatória que se efetivou através de pessoa não qualificada para elaborá-la. Função privativa de engenheiros, arquitetos e agrônomos, a avaliação de imóveis. (Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Apelação Cível nº 63.758, Rel. Des. Rubens Lacerda)."

AGRAVO DE INSTRUMENTO-CV 14ª CÂMARA CÍVEL Nº 1.0000.18.094067-8/002 BARBACENA AGRAVANTE(S) CARLOS JULIO FERREIRA

AGRAVANTE(S) CYNTHIA MARCIA DE ARAUJO BARRA

AGRAVADO(A)(S) BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA DECISÃO Trata-se de agravo de instrumento interposto por CARLOS JULIO FERREIRA e outra, contra decisão proferida nos autos da ação de revisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada em desfavor de BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, por meio da qual o magistrado a quo deferiu a produção da prova pericial requerida pelos ora recorrentes, destacando que a avaliação do imóvel e benfeitorias poderá ser realizada por corretor de imóveis, sendo desnecessária a nomeação de um engenheiro civil.

Em suas razões recursais, sustentam os agravantes que pugnam pela realização de prova pericial por engenheiro civil para a mensuração do valor atual do imóvel, bem como das benfeitorias/acessões nele erigidas, visando comprovar que a execução extrajudicial causará enriquecimento ilícito e sem causa do recorrido. Asseveram que é o engenheiro o profissional qualificado e detentor de conhecimento especializado para realizar a aludida avaliação, de modo a oferecer seguro subsídio para o julgamento da



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA

causa. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo ao recurso ou antecipação dos efeitos da tutela recursal. No mérito, requerem a reforma da decisão monocrática.

É o relatório. Decido.

Para que seja deferido o pedido de antecipação da tutela recursal ou concedido efeito suspensivo ao recurso, nos termos do inc.I, do art. 1.019 do CPC, o agravante deve demonstrar a probabilidade do direito por ele suscitado e a presença de perigo de dano, ou o risco ao resultado útil do processo.

A relevância da argumentação veiculada nas razões recursais, aliada à possibilidade de a decisão causar lesão de difícil reparação ao recorrente, recomenda mesmo a suspensão do provimento agravado até a decisão colegiada. Explico.

O corretor de imóveis não tem conhecimentos técnicos e específicos que o habilitem a determinar o valor das benfeitorias realizadas no imóvel objeto da lide.

Com efeito, conforme dispõe a Resolução nº 345/1990 do Conselho Nacional de Engenharia e Agronomia, as perícias e avaliações referentes a bens imóveis, por se tratarem de atividades complexas e que exigem qualificação específica, devem ser realizadas por profissionais devidamente habilitados.

Não bastasse, certo é que o prosseguimento do feito poderá acarretar na realização da perícia por profissional não capacitado.

Com efeito, DETERMINO a imediata suspensão da decisão agravada até o julgamento definitivo por esta Egrégia Corte, comunicando-se ao MM. Juiz singular o inteiro teor do presente despacho, com a devida URGÊNCIA, para cumprimento, requisitando-lhe a prestação das informações necessárias para a instrução do feito, especialmente acerca da manutenção da decisão impugnada.

Intime-se o patrono da parte agravada, por meio do diário de justiça, para apresentação de contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias. Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

DESA. CLÁUDIA MAIA

RELATORA

Em "O Direito de Construir", de autoria do saudoso jurista Hely Lopes Meirelles, encontramos uma citação lapidar sobre o assunto: "A avaliação de imóveis vem se especializando dia a dia, com a elaboração de normas técnicas e de fórmulas matemáticas para a quantificação de seus valores, o que a tona privativa de engenheiros, arquitetos e agrônomos, detentores do privilégio profissional de todas as perícias prediais...".

Como visto, é cristalina a competência exclusiva de profissionais engenheiros e pessoas jurídicas especializadas registrados no CREA para realização de avaliações e perícias de imóveis.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA

REQUERIMENTOS

Ante o exposto, requer-se o acolhimento da presente impugnação ao **PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0095/2022, INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 0018/2022 - EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 0006/2022 - PMRA, de modo a excluir do presente certame, por falta de qualificação técnica, as empresas especializadas com registro no CRECI, e permitir que somente os engenheiros e pessoas jurídicas especializadas registrados no CREA possam se habilitar para execução do objeto do referido edital.**

Requer, caso não corrigido o edital no ponto ora invocado, seja mantida a irresignação do ora impugnante, para posterior juízo de anulação por parte da autoridade competente para tanto.

Pelo que **PEDE DEFERIMENTO**,

Florianópolis, 13 de setembro de 2022.

JEAN MAICON GABIATTI
Procurador Jurídico do CREA-SC
OAB/SC 15.214
Matrícula 325