



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICIPIO DE RIO DAS ANTAS**

Prefeitura Municipal
Secretaria Municipal de Administração e Finanças – SMAF

RESPOSTA AO PEDIDO DE IMPUGNAÇÃO DE EDITAL
Edital de Credenciamento nº 0006/2022 - PMRA

OBJETO: Contratação de empresa especializada em serviço técnico profissional e/ ou (Perito Avaliador Imobiliário) de elaboração de laudos de avaliações de imóveis, em atendimento a demanda das Secretarias, Departamentos do Município, e demais Órgãos vinculados conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

Trata-se o presente instrumento, de resposta à IMPUGNAÇÃO apresentada pelo(a) sr.(a) **GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA**, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná (CREA-PR), **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, e Parecer discordante da empresa **SEL CONSULTORIA DE ENG^a LTDA** inscrita no CNPJ 11.685.926/0001-84, interpostas contra os termos do Edital supracitado.

1. DAS PRELIMINARES

Impugnações interpostas tempestivamente, ao instrumento convocatório através do e-mail institucional licita@riodasantas.sc.gov.br no dia 12/09/2022 pelo sr. **GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA**, e pelo **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA- CREA/SC**, e **SEL CONSULTORIA DE ENG^a LTDA** 13/09/2022, com fundamento à Lei 8.666/93 e disposições do Edital.

2. DAS RAZOES DA IMPUGNAÇÃO

As impugnantes questionam a legalidade do Edital epigrafado, relativa à:

I– Alega sobre questões que viciam o ato convocatório, sobretudo porque permite a participação de empresas sem habilitação técnica para execução das atividades objeto do presente certame.

Por fim requerem as impugnantes a exclusão 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.

3. DA ANÁLISE

O impugnante **GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA**, discorre sobre a ausência de critérios no que se refere a qualificação técnica. Insurge-se quanto ao fato de o Edital exigir que o serviço técnico profissional e/ ou (Perito Avaliador Imobiliário) de elaboração de laudos de avaliações de imóveis, seja prestado exclusivamente por empresa com registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI), sem tampouco, privilegiar os profissionais os profissionais associados ao CREA e CAU. Manifestou que o profissional registrado ao CRECI não possui determinadas qualificações técnicas, e que possui atribuições apenas para opinar quanto a questão de comercialização de imóveis, enquanto a legislação reserva



tão somente ao Engenheiro e Arquiteto. Desta forma, o impugnante relata que, em nenhuma parte da Lei nº 6530/1978, é citado que cabe ao Corretor de Imóveis avaliar bens imóveis, tão pouco prestar serviços de avaliação de imóveis na esfera pública. A função primordial desse profissional é intermediar a compra e venda entre as partes interessadas, cabendo-lhe a prerrogativa de opinar quanto à comercialização” desta forma segundo em síntese torna-se válida a opinião quanto a comercialização feita pelo corretor de imóveis somente quando ele está dentro da relação de intermediação de compra e venda. Manifestou a ausência de qualificação técnica capaz de bem definir o valor mercadológico dos imóveis, o qual fez citações quanto a patologias desconhecidas pelo corretor de imóveis:

“Um exemplo Clássico de deficiência da avaliação feita por Coretor de Imóveis dá-se diante a vistoria do imóvel, onde se depara com duas fissuras na alvenaria, sendo uma no sentido horizontal, no encontro parede-laje, e outra diagonal, no encontro parede-piso. Ao olhar leigo daquele proficional, pode parecer que se trata de fissuras de mesma espécie, ao passo que, para o profissional Engenharia e Arquitetura, são dois tipos distintos de fissuras, podendo ir, respectivamente, de uma consequência meramente estética a um veredito de alerta de ruína da alvenaria, dependendo da gravidade e extensão da fissura em diagonal próxima ao encontro parede-piso, a denotar recalque diferencial do vão de alvenaria, o que, por óbvio, traz consequência imediata ao valor de mercado do imóvel, fato esse, igualmente óbvio, de total desconhecimento do Corretor de Imóveis.

Outras manifestações patológicas para a qual o Corretor de Imóveis não possui qualificação técnica para distinguir o reflexo na avaliação de mercado do imóvel, são as infiltrações na alvenaria nas espécies ascendentes (vinda do subsolo e de elevado custo financeiro para correção) e infiltrações de cobertura (proveniente de cobertura e, via de regra, de custo financeiro de correção mais baixa). Escapa também ao olhar leigo do Corretor de Imóveis a distinção entre o descolamento de piso (origem superficial) e o afundamento de piso (origem subterrânea), com custo de reparação distintas e, conseqüentemente, com reflexos distintos no valor final do imóvel. Podemos citar ainda a situação de licenciamento urbanístico e ambiental do imóvel, cujo montante a ser despendido para a sua legalização traz consequência direta no valor de mercado do imóvel, consições essas negligenciadas, por deficiência técnica, pelos Corretores de Imóveis. Registra-se por fim, longe toda via de exaurir os exemplos, a situação de acessibilidade, á luz da Norma ABNT NBR 9050, que, a depender das restrições apresentadas, pode reduzir severamente o seu valor de mercado dos imóveis.”

O impugnante trata o Profissional com registro ao CRECI como profissional leigo, incapaz de constatar danos, descrever características específicas do imóvel, identificar anormalidades, entre outras situações.

O parecer discordante encaminhado pela **SEL CONSULTORIA DE ENG^a LTDA**, e o impugnante **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA- CREA/SC**, em termos semelhantes, relatam que 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.

O impugnante destaca que ao assunto em comento, constando a jurisprudência e decisões de Tribunais de Contas pertinentes à matéria. Salienta ainda semelhante a demais impugnações quanto a exclusividade da atribuição a engenheiros, sendo este único qualificado e detentor de conhecimento especializado para realizar aludida avaliação.

Pugnam, nestes termos, pela modificação do Edital ao fim de suprimir a exigência de que a empresa possua registro no CRECI, e para dispor que os serviços de avaliação de imóveis sejam



prestados unicamente por profissionais devidamente registrados no CREA “por serem os ÚNICOS capacitados”.

4. DO RELATÓRIO

Inicialmente, há de registrar que as condições fixadas no Edital e Termo de Referência foram estabelecidas com estrita observância das disposições legais contidas na Lei Federal nº 8.666/93.

Considerando, em face da Impugnação encaminhada, a norma reguladora prevê avaliação prévia de imóveis, nos termos detalhados pela Lei nº 8.666/1993, deve ser realizada de acordo com a NBR nº 14.653.

Apesar de a NBR reconhecer, nos termos da Resolução CONFEA nº 345/1990, que a atividade de avaliação de bens compreende atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, na jurisprudência do Judiciário e do TCU verifica-se um debate acerca da possibilidade de a atividade ser realizada por corretores imobiliários, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e do Ato Normativo COFECI nº 001/2011.

Nesse sentido, destacam-se os seguintes precedentes:

ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. SÚMULA 280/STF. PRECEDENTES SOBRE A CONTROVÉRSIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 1. Trata-se, na origem, de Ação Anulatória da Resolução COFECI 957/2006 que outorga competência aos corretores de imóveis para elaboração de parecer técnico. 2. A controvérsia se concentra sobre determinações contidas em Resolução. Tal fato atrai a aplicação da Súmula 280/STF. 3. Mesmo que superado esse óbice, o STJ já se posicionou no sentido de que a redação do art. 7º da Lei 5.194/1966 é genérica e não impede, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas possam realizar as atividades ali determinadas, desde que não necessitem de conhecimentos técnicos próprios de tais profissões (REsp 779196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJe 9/9/2009). 4. O art. 3º da Lei 6.530/1978 prevê que ‘compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária’. Considerando os precedentes acima referidos, seria necessário esmiuçar fatos, de modo a avaliar quais são as aptidões exigidas para a realização de uma perícia de cunho mercadológico e qual a qualificação profissional de corretores e engenheiros/arquitetos (ou seja, a suficiência do conhecimento de corretores e sua habilidade para estipular, adequadamente, valores de imóveis, levando-se em conta a utilização corrente de método comparativo para tanto). Esse exercício não pode ser feito no STJ, em razão da incidência da Súmula 7/STJ, tal qual afirmado em monocrática. 5. Agravo Regimental não provido. (STJ, AgRg no AREsp nº 88.459/DF, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe de 12.04.2012.) (Grifamos.)

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA – CREA/MS – CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – CRECI/MS – LEI 5.194/66 – RESOLUÇÃO 345/90 – ARTIGO 5º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. O Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado



de Mato Grosso do Sul alega que as atividades relativas à avaliação de imóvel e perícias judiciais são privativas dos profissionais inscritos na referida autarquia. Segundo o artigo 7º, alínea “c”, da Lei nº 5.194/66, as atividades relativas a estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica são atribuídas ao engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo. A Resolução nº 345/90 compreendeu, por sua vez, que aos profissionais submetidos ao CREA compete o desempenho de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições das profissões registradas no conselho, sendo nulas de pleno direito as perícias e avaliações quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas na referida autarquia. Levando-se em conta que a avaliação visa uma determinação técnica de valor qualitativo ou monetário de um bem e que a perícia apura as causas que motivam determinando evento ou asserção de direito, considera-se que o Conselho Regional de Corretores de Imóveis, ao promover cursos de avaliação de imóveis e perícias judiciais, não invade competência do CREA. Cumpre ainda assinalar que a Constituição Federal dispõe no artigo 5º, XIII, em norma de eficácia contida, que é livre o exercício profissional, podendo tal disposição ser limitada por lei, em sentido estrito, não facultando qualquer limitação por resolução. Apelação não provida. (TRF 3ª Região, Apelação Cível nº 723040, Des. Federal Nery Junior; e-DJ de 08.12.2009.) (Grifamos.)

6.3. O segundo ponto da audiência refere-se à ausência de avaliação prévia do preço dos imóveis alienados. [...]. Não há, tampouco, uma posição única quanto à necessidade de que tais laudos sejam elaborados por profissionais registrados no Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Confea), embora essa mesma entidade defenda que a atividade é de competência exclusiva dos profissionais que lhe são vinculados, conforme dispõem a Lei nº 5.194, de 1966, e as Resoluções Confea nºs 218/1973 e 345/1990. Os corretores de imóveis, por sua vez, também reclamam essa competência, tendo sido instituído, pelo conselho federal dessa classe profissional, um cadastro nacional de avaliadores imobiliários, por meio da Resolução Cofeci nº 1.066/2007. De destacar, por fim, que os laudos de avaliação de preço encaminhados pelo Coren/RS foram elaborados por profissionais dessas duas áreas. Desta forma, diante desse impreciso cenário, resta acolher as justificativas de preço apresentadas, e emitir uma recomendação à entidade para que, em futuras aquisições e alienações de imóveis, assegure-se da confiabilidade dos laudos de avaliação de preços emitidos, verificando a utilização, pelo profissional encarregado, da metodologia aprovada pela ABNT para a avaliação de bens (NBR 14653).

Acórdão

9.3. dar ciência ao Conselho Regional de Enfermagem do Rio Grande do Sul (Coren/RS) que restaram comprovadas as seguintes falhas nos presentes autos:

9.3.3. os laudos de avaliação prévia utilizados para amparar as aquisições dos imóveis destinados ao Centro Histórico e Cultural e à Subseção de Santa Maria, bem como aqueles utilizados para amparar as alienações dos imóveis situados nos municípios de Santa Maria e de Cruz Alta/RS não foram realizados em conformidade com as normas vigentes



aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no caso a NBR 14653; (TCU, Acórdão nº 6.259/2011, 2ª Câmara, Rel. Min. André de Carvalho.) (Grifamos.)

De acordo com a jurisprudência citada, conclui-se que **há precedentes no sentido de que o laudo de avaliação imobiliária possa ser elaborado por profissionais habilitados e registrados tanto no CREA quanto no CRECI. A cautela deve residir na expedição de documento em consonância com a NBR nº 14.653.**

Por outro lado, há Resolução própria emitida pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) (Resolução nº957/2006), que dispõe sobre a competência do profissional Corretor de Imóveis para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. É redação do art. 1º e 2º da citada resolução:

Art. 1º – A elaboração de Parecer Técnico para determinação do valor de mercado de imóvel será permitida ao Corretor de Imóveis, observado o disposto na presente Resolução.

Parágrafo Único – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.

DA COMPETÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Art. 2º – É competente para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis e com inscrição válida no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários que seja, cumulativa ou alternativamente:

I) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente;

II) possuidor de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária.

Parágrafo Único – Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo COFECI.

Não há, conforme lê-se, previsão legal expressa que defina competência exclusiva e específica para o exercício da atividade de avaliação de bens imóveis. O parecer de avaliação relativo a bens imóveis pode ser emitido por profissionais habilitados e registrados tanto no CREA quanto no CRECI.

Como nota-se, os profissionais registrados no CRECI, também podem realizar a avaliação mercadológica de bens imóveis com o fito de determinar o seu valor comercial, entendimento este que há muito já está sedimentado STJ, que assim explica: “A avaliação de imóveis não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais”.

O TRF da 4ª Região apresenta equivalente entendimento: Veja-se:

ADMINISTRATIVO. CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS. Avaliações de imóveis, cujo objeto é apenas e tão somente a aferição do valor monetário de mercado do bem, sem



necessidade de qualquer trabalho ou conhecimento técnico, de forma alguma podem ser consideradas atividades exclusiva e privativa dos profissionais de engenharia e arquitetura.²(Grifei)

Não há que se negar, nestes termos, que a atividade do objeto pode ser executada por profissionais registrados tanto no CREA, quanto no CRECI. Desde que o documento de avaliação seja formalizado conforme os ditames da NBR nº 14.653, não haverá óbice algum que seja ele executado por profissionais habilitados e registrados no CREA ou no CRECI, uma vez que ambos são competentes e capacitados para a atividade.

5. CONCLUSÃO

Considerando que, o termo de referência que originou o edital foi elaborado pelo setor competente da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, visando ao atendimento das necessidades da referida Instituição. As especificações técnicas constantes no edital são suficientes para atender as necessidades às quais se destina o objeto da presente licitação.

Ao formular o Edital, a Administração Pública deve respeitar os requisitos legais e os princípios das contratações públicas, não podendo estabelecer preferências ou distinções que restrinjam a competitividade. As exigências apresentadas pela Secretaria solicitante suprem os fins desejados e, certamente, serão preenchidas por diversas empresas, o que garantirá a competitividade e a isonomia necessárias à validade do procedimento licitatório, além de atenderem às necessidades das Secretarias Municipais e, conseqüentemente, de toda a população, bem como do interesse público.

O inciso do § 1º, do art. 3º, da Lei nº 8.666/93 ressalta ser vedado aos agentes públicos admitir, prever, incluir ou tolerar, nos atos de convocação, cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo, inclusive nos casos de sociedades cooperativas, e estabeleçam preferências ou distinções em razão da naturalidade, da sede ou domicílio dos licitantes ou de qualquer outra circunstância impertinente ou irrelevante para o específico objeto do contrato.

Nesse sentido, a Administração deve prever em seus editais de licitações apenas exigências indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações, nos termos do inciso XXI do art. 37 da Constituição Federal/88, de forma a evitar restrições ao caráter competitivo do certame, o que é vedado pelo inciso I do § 1º do art. 3º da Lei nº 8.666/93.

Entendemos que um dos princípios da licitação é a garantia da ampla concorrência, entretanto, tal princípio não pode ser tomado por absoluto, antes, deve ser interpretado e sopesado conjuntamente com outros importantes princípios tais como a razoabilidade, proporcionalidade e eficiência nas contratações. Considerando a primazia pela contratação de serviços de qualidade e de acordo com a necessidade desta administração.

Ainda nesse bojo, a Administração deve exigir dos participantes **somente o que for realmente necessário para a adequada execução dos serviços** desde que respeitados os interesses administrativos e a segurança da futura contratação, a fim de selecionar, dentre os licitantes, a proposta que lhe melhor aprouver, tendo em vista principalmente o interesse público e as exigências legais.

Com efeito, esta administração não deve, ao seu bel prazer, estipular exigências que não aquelas estritamente necessárias à execução do objeto, procurando garantir uma contratação que venha a suprir as expectativas de contratação de uma empresa possível de prestar e manter sem interrupções o melhor serviço para a Administração.

Logo, se a Administração não conta com um servidor público detentor de tais qualificações em seus quadros funcionais, não restará alternativa senão a de contratar terceiros para realizar a avaliação de imóveis.

Conclui:

I. Diante desse cenário, especialmente da ausência de previsão legal expressa para definir competência específica para o exercício da atividade de avaliação do valor de imóveis e



com base nos precedentes citados, compreende-se que o laudo de avaliação imobiliária poderá ser elaborado por profissionais habilitados e registrados tanto no CREA e CAU quanto no CRECI competentes, desde que o documento seja expedido conforme estipulado pela NBR nº 14.653.

II. Isto posto, conheço da impugnação apresentada pelas impugnantes supracitadas, e ainda para no mérito, **CONCEDER-LHES PROVIMENTO PARCIAL**, nos termos da legislação pertinente, portanto, faz-se necessária a retificação do instrumento convocatório, de modo que permita o credenciamento de todos os profissionais permitidos a executar os serviços dispostos no processo em referência.

Rio das Antas/SC 19 de Setembro de 2022.

MARCOS FELIPE PADILHA DOS SANTOS
Comissão Permanente de Licitações CPL
Decreto nº161/2022

De acordo com a decisão.

ÉDSON DE SOUZA CARNEIRO
Assessor Jurídico
OAB/SC nº 9.078

GILBERT DA SILVA
Procurador
OAB/SC nº 044.253

