



PARECER JURÍDICO N. 108/2021 - PGM

Requerente: Comissão de Licitação

Modalidade: Pregão Eletrônico nº 50/2021

Objeto: contratação de um corretor de imóveis (Pessoa física ou Pessoa jurídica), para avaliação dos imóveis do Patrimônio Público Municipal, listados no item 1.2 do Edital.

Senhora Pregoeira,

Trata-se do Pregão Eletrônico, autuado sob o nº 50/2021, instaurado com vistas à contratação de um corretor de imóveis (Pessoa física ou Pessoa jurídica), para avaliação dos imóveis do Patrimônio Público Municipal, listados no item 1.2 do Edital.

Veio os presentes autos a esta Procuradoria para emissão de parecer sobre a impugnação apresentada por GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA, o qual alegou, em resumo, que o corretor de imóveis possui atribuições apenas para opinar quanto a questão da comercialização de imóveis, enquanto que a legislação reserva tão somente ao engenheiro e ao arquiteto a atribuição para realizar avaliações de bens e imóveis.

Sobre a questão, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, através Resolução nº 1.066/2007, instituiu o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e dispôs sobre a sua competência para elaborar parecer técnico de avaliação imobiliária (arts. 1º, 2º, 4º e 5º), **mas somente ao corretor que possuir o Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário.** Do contrário, não poderá o corretor de imóveis, sem o referido Certificado, proceder na avaliação de bens imóveis.

Por outro lado, em caso semelhante analisado pelo Tribunal de Contas da União, no Acórdão nº 1479/2019, do Plenário, aduziu-se que:

2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução COFECI 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis. Nesse mesmo sentido foi o posicionamento do TRF da 4ª Região, ao proferir a seguinte sentença (AC n. 2009.71.99.002703-6):





EXECUÇÃO FISCAL. CREA. CORRETOR DE IMÓVEIS NOMEADO PERITO JUDICIAL EM AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. INEXISTÊNCIA DO EXERCÍCIO ILEGAL DE ATRIBUIÇÃO ESPECÍFICA DAS PROFISSÕES DE ENGENHEIRO OU ARQUITETO. 1. A avaliação a que procede o corretor de imóveis não se confunde com a pertinente à atividade de engenheiro ou arquiteto. O imóvel, para fins de comercialização, é observado a partir de critérios de mercado, considerado como bem inserido em contexto geográfico e humano, diversamente das características eminentemente técnicas que aos profissionais submetidos ao CREA importariam. A atuação autorizada pelo art. 3º da Lei nº 6.530/78 não caracteriza ilegal exercício da profissão de engenheiro ou arquiteto.

Também no Superior Tribunal de Justiça a matéria já foi objeto de debates, como se vê do REsp 130.790/RS, 4ª Turma, do qual se transcreve o que há de essencial de sua ementa:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ART. 680, CPC. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE AVALIADOR OFICIAL. NOMEAÇÃO DE PERITO ENGENHEIRO, ARQUITETO OU AGRÔNOMO. LEI Nº 5.194/66. NÃO EXCLUSIVIDADE. DOCTRINA. JURISPRUDÊNCIA. PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO.

I - Ao nomear o perito, deve o juiz atentar para a natureza dos fatos a provar e agir cum grano salis, aferindo se a perícia reclama conhecimentos específicos de profissionais qualificados e habilitados em lei, dando à norma interpretação teleológica e valorativa. II - **A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais.**

As decisões judiciais adotadas nos casos concretos compreenderam que **corretores imobiliários podem atuar na avaliação patrimonial de um imóvel**. De qualquer modo, nos casos examinados na amostra escolhida, foram verificadas análises estruturais que envolviam conhecimentos especializados de profissionais de engenharia, por envolver, por exemplo, estruturas construtivas. Sendo assim, compete à instituição locatária, a partir de suas necessidades, buscar razoável segurança de que os laudos de avaliação patrimonial dos imóveis serão elaborados por profissionais habilitados, resguardando-se a impessoalidade e garantindo a isenção do autor/emissor do laudo em relação às partes contratantes. [...]





Complementarmente, o Supremo Tribunal Federal, no Recurso Extraordinário com Agravo 708.474/2012 - Distrito Federal, decidiu:

O recurso extraordinário foi interposto contra o seguinte julgado do Tribunal Regional Federal da 1ª Região: “ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. ATIVIDADE PERMITIDA AO CORRETOR DE IMÓVEIS. LEI 6.530/78, ART. 3º. RESOLUÇÃO COFECI N. 957/2006, ARTS. 1º E 2º. INSTRUMENTOS NORMATIVOS EM CONSONÂNCIA COM A LEI Nº 6.530/78. AUSÊNCIA DE NULIDADE OU INVALIDADE.

1. A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que ‘opinar quanto à comercialização imobiliária’ inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006.

2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.

3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79.

4. A jurisprudência pátria já se consolidou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª. e 5ª.” (doc. 2, fls. 118-128). (grifou-se) [...]

6. O Desembargador Relator Reynaldo Fonseca afirmou que: “Como visto do relatório, o pedido efetuado pelo Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) de anulação da Resolução COFECI n. 957/2006, em especial seus artigos 1º e 2º, ao argumento de que a referida Resolução teria extrapolado os contornos normativos da Lei n. 6.530/78, foi julgado improcedente. O Juízo a quo,





na sentença, consignou que **'a avaliação de bens imóveis não exige formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, motivo pelo qual não há qualquer ilegalidade nas disposições insertas COFECI n.957/2006'**. [...]

Neste contexto, resta claro que, no entendimento do STF, do STJ e do TCU, a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto, contador ou corretor de imóveis com habilitação específica, podendo, também, ser aferida por outros profissionais, desde que a avaliação não necessite de conhecimentos estruturais.

Superada a questão levantada pelo impugnante, é necessário observar que o objeto da contratação está restrito, de forma arbitrária, eis que não há justificativa técnica para tanto nos autos, aos profissionais corretores de imóveis, quando outros profissionais podem realizar a avaliação em questão de forma plenamente satisfatória, como restou amplamente debatido acima.

Tal restrição fere o Princípio da Competitividade, Princípio da Economicidade e Princípio da Isonomia¹:

"A licitação nada mais é senão um processo por meio do qual todos poderão participar em igualdade de condições, para a escolha da proposta que esteja em consonância com os interesses da coletividade.

A frustração do caráter competitivo é ato ilícito e costuma ocorrer em prol de benefícios pessoais, maculando a gestão dos interesses públicos." (Competitividade)

[...]

"A atividade administrativa gera custos e, como os recursos públicos são escassos, é necessário que sua utilização produza os melhores resultados econômicos possíveis à Administração Pública, tanto quantitativa quanto qualitativamente." (Economicidade)

[...]

"Com efeito, não se admite que a Administração Pública exija requisitos para a participação no certame que não estejam previamente estipulados em lei e sejam indispensáveis à sua realização." (Isonomia)

¹ Carvalho, Matheus. Manual de Direito Administrativo - 8. Ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2021





Ante o exposto, com base na legislação apontada e nas decisões judiciais mencionadas, bem como nos princípios que regem o procedimento licitatório, **OPINO**:

1. no sentido de que é possível o corretor de imóveis efetuar a avaliação de imóveis, desde que possua a certificação adequada para tanto;

2. no sentido de que seja retificado o objeto do Edital para que contratação não se restrinja apenas aos Corretores de Imóveis, mas também alcance os demais profissionais habilitados para efetuar avaliação de imóveis, nos termos do que regulamenta os seus conselhos de classe (CRECI, CREA e CAU)

É o Parecer, contudo à consideração do Excelentíssimo Prefeito Municipal

São Francisco de Assis, 10 de dezembro de 2021.

Luana de Freitas Dellavechia
Procuradora Municipal
OAB/RS 97.108

Handwritten signature and date: 10/12/2021





RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 050/2021 E DETERMINAÇÃO DA SUSPENSÃO DO CERTAME

Trata-se de impugnação tempestiva apresentada pelo senhor GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA, inscrito no CREA-PR sob o nº 192517. Na oportunidade o impugnante se opôs quanto à nomeação de profissional Corretor de Imóveis para figurar como avaliador de bens imóveis, objeto do Pregão Eletrônico em questão, requerendo que recaiam sobre os profissionais associados ao CREA e CAU a execução do objeto deste edital.

Após análise dos fatos apresentados, esta Administração entende que é possível o corretor de imóveis efetuar a avaliação de imóveis, desde que possua certificação adequada, no entanto o objeto do edital será retificado para que a contratação não se restrinja apenas aos profissionais Corretores de Imóveis, mas também se estenda aos demais profissionais habilitados para efetuar avaliação de imóveis, nos termos que regulamenta os seus conselhos de classe (CRECI, CREA e CAU)

Portanto a impugnação será deferida parcialmente, sendo que o Edital retificado será publicado na forma da lei e marcada nova data para a sessão.

Gabinete do Prefeito, em 13 de dezembro de 2021.

**PAULO
RENATO
CORTELINI**
I:2723417
7000

Assinado de
forma digital por
PAULO RENATO
CORTELINI:2723
4177000
Dados:
2021.12.13
13:15:47 -03'00'

PAULO RENATO CORTELINI
PREFEITO MUNICIPAL





RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 050/2021

Diante do parecer jurídico exarado pela procuradora municipal Dr. Luana de Freitas Dellavechia, OAB nº 97.108, e decisão emitida pelo Prefeito Municipal Sr. Paulo Renato Cortelini, encaminho resposta ao impugnante GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA, inscrito no CREA-PR sob o nº 192517, nos termos do item 7.3.1 do Edital, cientificando-lhe do DEFERIMENTO PARCIAL da impugnação ao Edital do Pregão Eletrônico nº 050/2021 e suspensão do certame, para retificação do edital que será republicado na forma da lei e marcada nova data para a sessão.

São Francisco de Assis, 13 de dezembro de 2021.

Elisa Gindri Medeiros

Pregoeira

Portaria 365/2021

