

JULGAMENTO DA IMPUGNAÇÃO SEI N° 0020298831/2024 - SAP.LCT

Joinville, 26 de fevereiro de 2024.

FEITO: IMPUGNAÇÃO ADMINISTRATIVA

REFERÊNCIA: PREGÃO ELETRÔNICO N° 037/2024

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PRESTADORA DE SERVIÇO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE INTERESSE DO MUNICÍPIO

IMPUGNANTE: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA - CRECI/SC

I – DAS PRELIMINARES

Trata-se de Impugnação Administrativa interposta pelo CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA - CRECI/SC, contra os termos do edital de **Pregão Eletrônico n° 037/2024**, destinado ao **Registro de Preços**, visando a futura e eventual **Contratação de empresa prestadora de serviço de avaliação de imóveis de interesse do Município**

II – DA TEMPESTIVIDADE

Verifica-se a tempestividade e a regularidade da presente Impugnação, recebida na data de 26 de fevereiro de 2024, atendendo ao preconizado no art. 164, Parágrafo único, da Lei de Licitações n° 14.133/2021 e no item 11 do edital.

III – DAS ALEGAÇÕES DA IMPUGNANTE

O CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA - CRECI/SC apresentou Impugnação ao presente edital pelas razões abaixo descritas.

Em síntese, a Impugnante sustenta que as exigências de habilitação do subitem 9.6, alíneas "l", "l.2" e "m" do edital, referentes a apresentação de atestado de capacidade técnica e/ou certidões regularmente emitidos pelo conselho competente, restringem a participação no certame somente para empresas de engenharia e com profissionais técnicos registrados no CREA, excluindo a participação de corretores de imóveis especializados em avaliação imobiliária.

Defende que, os engenheiros, arquitetos e agrônomos são profissionais regidos pela Lei

5.194/1966, a qual não prevê a avaliação mercadológica, sendo esta atividade inerente aos corretores de imóveis, conforme Lei Federal 6.530/78 que os regulamenta.

Explana ainda que, *"o COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis criou o Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários (CNAI), por meio da Resolução 1066/2007, e que só podem se cadastrar profissionais com curso específico. De modo que, nada mais justo que os corretores de imóveis legalmente habilitados estejam habilitados para emitir laudos de avaliação, como avaliadores de imóveis, com habilitação para participar desse certame licitatório."*

Nesta perspectiva, alega que a exclusão de corretores de imóveis especializados também se opõe ao princípio da legalidade, por entender que esta medida não está amparada pela lei vigente que rege as atividades de avaliação imobiliária, bem como, pela lei de licitações.

Prossegue argumentando que, não é cabível a exigência de certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho competente, disposta no subitem 9.6, alínea "m" do edital, por considerar desmedida e direcionada somente aos engenheiros.

Pondera ainda que, o CRECI não exige e não arquiva laudos de avaliação de imóveis, não sendo possível a expedição destes documentos, sendo que, a supressão desta exigência não acarretaria qualquer prejuízo ao órgão licitante, por entender que existem outras formas de comprovar a capacidade técnica do corretor de imóveis.

Ao final requer que o edital seja revisado, promovendo a exclusão da exigência de avaliação de imóveis apenas por engenheiros, e tornando possível a participação de corretores de imóveis habilitados e com formação em avaliação imobiliária, bem como, o deferimento da Impugnação em atenção aos princípios da isonomia, legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

IV – DO MÉRITO

Inicialmente, importante esclarecer que as exigências dispostas no edital de Pregão Eletrônico 037/2024, foram pautadas em conformidade com a legislação vigente, não carecendo de revisão como restará demonstrado pelos fundamentos a seguir expostos.

Analisando a Impugnação interposta pelo CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA - CRECI/SC, sob a luz da legislação aplicável e do edital, passamos a discorrer sobre os argumentos apresentados.

A Impugnante arguiu contra as exigências de habilitação do subitem 9.6, alíneas "l", "l.2" e "m" do edital, referentes a apresentação de atestado de capacidade técnica e/ou certidões regularmente emitidos pelo conselho competente, sob o entendimento de que, os citados documentos, restringem a participação no certame somente para empresas de engenharia e com profissionais técnicos registrados no CREA.

Em análise aos documentos que compõem este processo licitatório, cumpre destacar as seguintes disposições do Anexo V.a - Memorial Descritivo do edital:

"1-Objeto para a contratação: Contratação de empresa prestadora de serviço de avaliação de imóveis de interesse do Município, por Sistema de Registro de Preço.

2-Descrição dos Serviços:

2.1 - A contratação trata-se de **serviço comum de engenharia.**

(...)

2.3 - Os Laudos devem ser elaborados utilizando-se a metodologia de execução e apresentação dispostos na norma técnica **ABNT - NBR 14.653** e suas eventuais alterações." (Destacamos)

Como visto, o objeto licitado é classificado como "serviço comum de engenharia", tratando-se de avaliação de imóveis, com emissão de laudos que precisam ser gerados atendendo as regras definidas pela ABNT - NBR 14.653.

Corroborando com este entendimento, no "Estudo Técnico Preliminar - ETP" (documento SEI nº0019448570) está disposto:

1.4 - A contratação do serviço de avaliação de imóveis faz-se necessário para atender a Lei nº 8.800/2019 Art. 8º, e ao Decreto nº 31.355/2018 (6828839) **que determina que a avaliação de imóveis seja realizada por empresa de engenharia especializada em avaliação;**

(...)

4.5 - O mercado local e da região conta com uma variada quantidade de empresas capacitadas no que reforçamos a indivisibilidade da solução. (Destacamos)

Neste prisma, é notório que a execução do objeto licitado é amparada legalmente, sendo inerente a empresas do ramo de engenharia/arquitetura, o que não torna o processo licitatório restritivo, devido a existência de vasta quantidade de empresas do ramo.

O fato é que, a interpretação da Impugnante parece desconsiderar as demais especificações em relação ao objeto licitado, contidas no edital e seus anexos, entendendo que o serviço pretendido está limitado a apuração de valores de imóveis no mercado, como a própria enfatiza e referencia, vejamos:

"E, ao que se vê, entre as atividades relacionadas a essas profissões não há previsão expressa de **avaliação mercadológica**. Ao contrário, essa qualificação está expressa na Lei que trata dos corretores de imóveis.

Isso porque, a Lei Federal 6.530/78, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, em seu art. 3º atribui a esse profissional competência para exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar sobre a comercialização imobiliária. Nessas circunstâncias, **o corretor de imóveis tem competência para avaliar imóveis nos limites da apuração dos respectivos valores venais.**

Certo é que inúmeros órgãos e instituições públicas de todos os Poderes, em especial do Poder Judiciário, solicitam avaliações imobiliárias para os corretores de imóveis. Os Tribunais entendem que a atividade de avaliador de bens móveis e imóveis, **quando ela tem por finalidade específica a aferição do valor monetário de mercado do bem, sem necessidade de trabalho técnico (como requer, por exemplo, a avaliação do estado de conservação, a estrutura, materiais utilizados, plantações etc.),** não é exclusiva e privativa dos profissionais da Engenharia e Arquitetura. "(Destacamos)

Logo constata-se que, de fato, os serviços requisitados não se tratam propriamente de "avaliação mercadológica", como exprime a Impugnante, mas sim, de uma avaliação com maiores requisitos, cuja execução é de competência de profissionais da área de Engenharia e/ou Arquitetura.

Ainda, a Impugnante argumenta que não é cabível a exigência de certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho competente, disposta no subitem 9.6, alínea "m" do edital, por considerar desmedida e direcionada somente aos engenheiros.

Para melhor elucidar, cumpre transcrever o que o edital estabelece quanto a exigência de documentos que comprovem a qualificação técnico-profissional e técnico-operacional das licitantes:

"9.6 – A documentação para fins de habilitação é constituída de:

(...)

l) Indicação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes.

l.1) Apresentar o Registro do profissional indicado no conselho competente;

l.2) Apresentar atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes àquela a ser contratada, que corresponda a 20% (vinte por cento) do total a ser executado, ou seja, **30 unidades de Laudos de Avaliação de Imóveis.**

l.2.1) Os profissionais indicados pelo licitante deverão participar da obra ou serviço objeto da licitação, e será admitida a sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Administração.

m) Apresentar certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho competente, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto dessa licitação, que corresponda a 20% (vinte por cento) do total a ser executado, ou seja, **30 unidades de Laudos de Avaliação de Imóveis.**

n) Registro ou Inscrição da Pessoa Jurídica na entidade profissional competente."

Tal exigência, esta em consonância com os art. 62, inciso II e art. 67, inciso II, ambos da Lei Federal nº 14.133/21:

"Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

[...]

II – **técnica**;" (grifado)."

"Art. 67. A documentação relativa à qualificação técnico-profissional e técnico-operacional será restrita a:

I – apresentação de profissional, devidamente registrado no conselho profissional competente, quando for o caso, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra

ou serviço de características semelhantes, para fins de contratação;

II - **certidões ou atestados, regularmente emitidos pelo conselho profissional competente**, quando for o caso, que demonstrem capacidade operacional na execução de serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior, bem como documentos comprobatórios emitidos na forma do § 3º do art. 88 desta Lei." (grifado).

Portanto, é notório reconhecer que as exigências do edital estão perfeitamente em consonância com as determinadas pela lei, não carecendo de revisão, conforme aduz a Impugnante.

Neste ponto, é importante enfatizar que a Administração sempre observa para que as exigências de qualificação técnica não sejam desarrazoadas a ponto de frustrar o caráter competitivo do certame, devendo tão-somente constituir garantia mínima suficiente de que o futuro contratado detenha capacidade de cumprir com as obrigações contratuais, e esse foi o intuito da determinação prevista no presente edital. Contudo, não é demais ressaltar que, as empresas interessadas devem atender a todas as exigências dispostas no instrumento convocatório.

Diante de todo o exposto, não assiste razão à Impugnante quanto as alegações levantadas, sendo que não merece prosperar.

V – DA CONCLUSÃO

Nesse contexto, verifica-se serem infundadas as razões apresentadas pela Impugnante, visto que não foram demonstradas irregularidades capazes de macular o procedimento licitatório, não insurgindo razões que impeçam a continuidade do edital de **Pregão Eletrônico nº 037/2024**.

VI – DA DECISÃO

Por fim, considerando as fundamentações aqui demonstradas e, principalmente, em homenagem aos princípios da legalidade, da razoabilidade e da eficiência, decide-se **CONHECER** da Impugnação e, no mérito, **INDEFERIR** as razões contidas na peça interposta pelo CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA - CRECI/SC, mantendo-se inalterados os regramentos estabelecidos no instrumento convocatório.



Documento assinado eletronicamente por **Renata da Silva Aragao, Servidor(a) Público(a)**, em 28/02/2024, às 15:17, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Silvia Cristina Bello, Diretor (a) Executivo (a)**, em 29/02/2024, às 16:18, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Mafra, Secretário (a)**, em 29/02/2024, às 16:42, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/>



informando o código verificador **0020298831** e o código CRC **C31526B4**.

Avenida Hermann August Lepper, 10 - Bairro Saguáçu - CEP 89221-005 - Joinville - SC -
www.joinville.sc.gov.br

24.0.001687-3

0020298831v57