**PARECER**

DA ANÁLISE E FUNDAMENTAÇÃO DA IMPUNAÇÃO - BREVE RELATO — EMENTA OBJETO/LICITAÇÃO, CAUSA DE PEDIR ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO – QUESTIONAMENTO QUANTO A LEGALIDADE DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO CONTRATADO POR CORRETOR DE IMÓVEIS.

**Processo Licitatório nº:** 043/2024

**Inexigibilidade nº:** 043/2024

**Credenciamento nº:** 003/2024

**Referência:** Pedido de Impugnação de Edital

**Empresa:** **ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**

**DO RELATÓRIO**

O Município de Presidente Olegário/MG tornou público edital de licitação, sendo objeto o credenciamento de corretor de imóveis, na condição de peritos externos, para elaboração de laudo de avaliação de imóvel/parecer técnico de avaliação mercadológica situado no Bairro Ibiza.

Trata-se de parecer jurídico a respeito da impugnação interposta pela empresa **ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA**, referente ao Edital de Credenciamento nº 068/2023, questionando quanto a legalidade de corretor de imóveis executar o serviço a ser contratado por esta Municipalidade.

 *Passamos a análise dos fatos e manifestação:*

**DA FUNDAMENTAÇÃO**

Inicialmente, cumpre esclarecer que o presente parecer jurídico é meramente opinativo, com o fito de orientar as autoridades competentes na resolução de questões postas em análise de acordo com a documentação apresentada, não sendo, portanto, vinculativo à decisão da autoridade competente que poderá optar pelo acolhimento das presentes razões ou não.

Outro ponto que merece ser lembrado que a Administração Pública, ao contrário do particular, quando necessita realizar a aquisição de bens e produtos deve, em regra, realizar procedimento licitatório, o qual é regulamentado por lei específica, no caso Lei n. 8.666/93.

Referida norma, no inc. I do § 1° do art. 3°, adverte que é 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, ressalvado o disposto nos §§ 5º a 12 deste artigo e no art. 3º da Lei no 8.248, de 23 de outubro de 1991.”

No caso em análise o ponto questionado pela empresa Impugnante, em síntese, é o seguinte:

*“(...) conforme podemos verificar, os profissionais Geógrafo e corretor de Imóveis, exigidos no item 13.4.2.1 do instrumento convocatório e no item 5.1.2 do Anexo I – Termo de Referência, não possui em suas atribuições e avaliação de bens imóveis, conforme se é exigido na ABNT NBR 14653-2, sendo que tais atribuições são exclusivas de engenheiros e arquitetos, conforme podemos verificar na Resolução CONFEA Nº 345/1990 e na Resolução CAU/BR Nº 21/2012.”*

Assim, fica visível que o que propõe a Impugnante a esta Administração Pública, é a substituição do profissional responsável pela execução dos serviços de elaboração de **laudo de avaliação de imóvel/parecer técnico de avaliação mercadológica**.

A impugnante fundamenta seus argumentos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro 1966, alegando que é atribuição do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo as “avaliações, vistorias, perícias, pareceres”, Resolução nº 218, de 29 de junho 1973, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, que discrimina como função dos profissionais da Engenharia e Agronomia “Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico

Ocorre que tais previsões tratam de forma genérica sobre as atribuições dos engenheiros e Agrônomos, mas tais dispositivos não retratam de forma específica do objeto ora licitado.

Vale ressaltar que a Impugnante também trouxe como fundamentação o **Código de Processo Civil revogado pela Lei nº** **13.105/2015** e o **Decreto-Lei nº 2.300, revogado pela Lei nº 8.666/1993.** Foi apresentado também a Lei nº 6.404/1976, que **não possui qualquer relação com o tema em análise.**

Para melhor situar a análise da impugnação e o objeto a ser contratado pelo Município, é importante fazer alguns esclarecimentos sobre o tema. A avaliação de imóveis, ao contrário do alegado pela Impugnante é uma atividade que pode ser exercida tanto pelo Corretor de Imóveis como por um engenheiro, no entanto, cada um atuará em um âmbito da atividade.

O corretor de imóveis realiza a **Avaliação Imobiliária** para precisar o valor de mercado de um imóvel e emite um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM). É o que diz a RESOLUÇÃO-COFECI N° 1.066/2007, que assim dispõe em seus arts. 4º e 6º, vejamos:

*Art. 4º - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - 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 de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.*

*(...)*

*Art. 6º -* ***A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução****,* ***é permitida a todo Corretor de Imóveis****, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.*

*Parágrafo Único - A pessoa jurídica regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis pode patrocinar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, chancelado por corretor de imóveis, pessoa física, nos termos deste artigo.*

Por sua vez o engenheiro e arquiteto emitem Laudo de Avaliação com análise técnica do imóvel, especialmente das suas particularidades estruturais. A **Avaliação Imobiliária** realizada pelo Engenheiro além de determinar o preço de um imóvel, realiza estudo do empreendimento, da região em que está localizado, da estrutura do bem, entre outras várias que a ABNT NBR 14653-1 determina.

No caso em análise o Município, como bem especifica nos documentos que compõe esse processo, pretende realizar a contratação de um profissional para elaboração de laudo de avaliação/**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** de um imóvel no qual não existe qualquer estrutura edificada. O documento apresentado a Administração fundamentará a negociação para desapropriação da área indicada.

Dessa forma, fica muito claro que o profissional que o Município precisa para realização do serviço a **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** descrito no objeto é de fato um **CORRETOR DE IMÓVEIS** e não de um engenheiro, uma vez que não há analise de estruturas a ser feita no local.

Ante o exposto, esta Procuradoria entende que não assiste razão ao Impugnante, estando o Edital em conformidade ao que determina a Lei, não havendo necessidade de qualquer alteração dos seus termos.

**CONCLUSÃO**

Em face ao exposto, opinamos pelo **IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO** de Impugnação apresentada, uma vez que o Edital se encontra totalmente dentro da previsão legal que rege o objeto do certame.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Presidente Olegário, 07 de maio de 2024.

**Amely Maria de Almeida Pinheiro**
Procuradora – OAB/MG 128.148