

ILMA SRA CAMILA FONSECA DA SILVA
AGENTE DE CONTRATAÇÃO
SETOR DE LICITAÇÕES

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL
PROCESSO nº 043/2024
INEXIGIBILIDADE nº 009/2024
CRENCIAMENTO nº 003/2024

Objeto: 1.0 – DO OBJETO:

O presente processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO tem por objeto o Credenciamento de corretor de imóveis, na condição de peritos externos, para elaboração de laudo de avaliação de imóvel situado no bairro Ibiza.

ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 47.799.315/0001-04, com sede na Rua Mauro Orlei Hoffmann, nº 73, sobrado 03, Bairro Capão da Imbuia, Curitiba, PR, CEP 82.810-700, na pessoa de seu representante legal (proprietária), Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende, brasileira, engenheira, portador do RG nº 8.979.653-9 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 056.094.839-56, vem respeitosamente a presença de V. Senhoria apresentar **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL** de Dispensa em epígrafe, com fulcro no item 3 – **ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO**, em especial atenção, ao sub-item 1.1 do edital, pelos fundamentos demonstrados nessa peça.

I- TEMPESTIVIDADE.

A licitação em epígrafe tem sua Sessão Pública de Abertura agendada para o dia 09/05/2024 às 13:30. O edital estabelece no item 7.1 o seguinte:

Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de credenciamento por irregularidade ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos no prazo máximo de até 03 (três) dias úteis antes da data fixada para o início dos credenciamentos, por meio do endereço eletrônico licitacao@po.mg.gov.br.

II – DOS FATOS.

O edital em epígrafe, tem por objeto **Credenciamento de corretor de imóveis, na condição de peritos externos, para elaboração de laudo de avaliação de imóvel situado no bairro Ibiza..**

Ocorre, entretanto, que o edital se encontra em desconformidade com a legislação vigente, haja visto que, o próprio artigo supracitado menciona a possibilidade de corretores de imóveis em opinar quanto a comercialização imobiliária, o que certamente vicia o ato convocatório, sobretudo porque permite a participação de pessoas físicas e jurídicas sem a habilitação técnica para execução dos serviços objeto do presente certame.

III – FUNDAMENTOS DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL.

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".

Neste mesmo sentido, 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 atribuições:

"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 o seguinte:

"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."**

Por sua vez, a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que criou o Código de Defesa do Consumidor, prevê como prática abusiva o seguinte:

"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, verificamos que a Jurisprudência é pacífica em nossos tribunais quanto à exclusividade da atribuição a engenheiros para realizarem perícias e avaliações.

O egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo em recente acórdão decidiu o seguinte:

*Voto nº 43.863 Agravo de instrumento nº 2251344-07.2020.8.26.0000 Processo originário nº 1002623-54.2020.8.26.0152 3ª Vara Cível de Cotia Agravante: Espólio de Kenji Kira Agravada: Sacolão Granja Viana Ltda. 28ª Câmara da Seção de Direito Privado: **Avaliação de imóvel e de aluguel constitui matéria técnica afeta à engenharia e à arquitetura e não se admite a nomeação de corretor de imóveis para a perícia.***

Juntamos nesta oportunidade cópia integral do acórdão acima mencionado.

Se faz amplamente majoritário as decisões relativas à exclusividade da atribuição a engenheiros para realização de 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 Gerais 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 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

O jurista Hely Lopes Meirelles, em sua obra: “O DIREITO DE CONSTRUIR”, em total consonância com o que diz a legislação e a Jurisprudência acerca do assunto, defende o seguinte: *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...”.*

Resta claro, portanto, que é competência exclusiva de profissionais engenheiros e pessoas jurídicas especializadas registradas no CREA para realização de avaliações e perícias de imóveis

IV - REQUERIMENTOS.

Ante o exposto, requer-se o acolhimento da presente impugnação ao **PROCESSO nº 043/2024 - INEXIGIBILIDADE nº 009/2024**, 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, ou seja.

Para que seja **ALTERADO** no presente edital a redação dos itens “05” :

5.1. Certidão de regularidade junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI.

E passe a constar como sugestão a seguinte redação:

5.1. - Comprovação de registro de inscrição do(s) profissional(is) no CREA ou CAU.

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

Curitiba, 02 de maio de 2024

ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA

CNPJ: 47.799.315/0001-04

ENG^a. ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE - CREA PR-114918/D