

PARECER JURÍDICO

Assunto: Análise jurídica de impugnação a aviso de dispensa de licitação apresentada pela empresa BHG Engenharia Ltda

Referência: Processo Licitatório nº. 024/2024 – Dispensa nº. 005/2024

Interessado: Agente de Contratação

EMENTA: Licitação pública. Aviso de Dispensa de Licitação. Serviços de Avaliação de Imóveis. Atividade Privativa de Engenheiro. Não Configuração.

Segue parecer em 05 (cinco) páginas.

I – Relatório

A impugnação da interessada BHG Engenharia Ltda foi enviada ao Município de Piranga/MG, tempestivamente, portanto, merece ser recebida por estar em conformidade com o Edital e a legislação vigente.

A impugnante insurge contra a participação de empresas com registro no CRECI, sob o argumento de que somente os engenheiros e pessoas jurídicas especializadas registradas no CREA podem executar o objeto do certame licitatório.

Ao final requereu a retificação do ato convocatório para excluir da qualificação técnica a comprovação de registro de inscrição do profissional no CRECI.

É o relatório. Passo a fundamentação.

II – Fundamentação:

Alega a impugnante que o edital encontra-se em desconformidade com a legislação vigente, uma vez que permite a participação de pessoas físicas e jurídicas sem habilitação técnica para a execução dos serviços objeto de certame.

Segundo a impugnante somente engenheiros e arquitetos podem realizar avaliações, a teor do que dispõem a Lei nº. 5.194/1966 e a Resolução nº. 218/1973 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

Todavia, insta registrar que nem a Lei nº. 5.194/1966 quanto a Resolução nº. 218/1973 consta como atividade “privativa” de engenheiros e arquitetos a emissão de laudos de avaliações, dispondo simplesmente que esses profissionais podem emitir laudos de avaliações.

Vale salientar que o próprio STJ já posicionou no sentido de que a redação do artigo 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.

*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.)*

Ademais, limitar o exercício de uma atividade e restringi-la a somente alguns profissionais dependeria de disposição legal, isto é, de lei específica, o que não existe no caso em análise.

Vale citar o artigo 5º, incisos II e XIII da Constituição Federal:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

(...)

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

Lado outro, o artigo 3º da Lei nº. 6.530/1978, estabelece que o corretor de imóveis pode “opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

A Resolução nº. 1.066/2027 do COFECI, regulamentou a avaliação de imóveis por parte dos Corretores, a saber:

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.

Dessa forma, observa que compete também ao Corretor de Imóvel a emissão de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

O Tribunal de Contas da União já posicionou no sentido de que o laudo de avaliação imobiliária pode ser elaborado por profissionais habilitados e registrados tanto no CREA quanto no CRECI. Assim vejamos:

*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.)

Pelo exposto e diante da ausência de previsão legal expressa para definir a competência específica para o exercício da atividade de avaliação imobiliária conclui-se que o laudo de avaliação poderá ser elaborado por profissionais habilitados e registrados no CREA/CAU quanto no CRECI, devendo ser expedido em consonância com a NBR nº. 14.653.

III – Conclusão

Por todo o exposto, passo a resposta da consulta formulada nos seguintes termos:

a) opinamos para julgar **IMPROCENTE** a impugnação ao Aviso de Dispensa apresentada pela empresa BHG Engenharia Ltda.

É o parecer, s.m.j.

Presidente Bernardes p/ Piranga, 05 de fevereiro de 2024.

Glabiane Aparecida Fernandes Carneiro

Assessora Jurídica

OAB/MG 113.190