

PARECER JURÍDICO

Encaminhamento: Setor de Licitações – Processo Licitatório nº 0106/2021 – Credenciamento nº 0002/2021

Interessados: RM ENGENHARIA, GERENCIAMENTO, FISCALIZAÇÃO E PROJETOS LTDA. e VERTICAL EMPREENDIMENTOS TÉCNICOS LTDA. ME.

RELATÓRIO


O Setor de Licitações encaminhou: i) pedido da empresa RH Engenharia, Gerenciamento, Fiscalização e Projetos Ltda. para que seja revista a decisão que não a credenciou pela ausência de apresentação da Certidão de Registro da Pessoa Jurídica junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI); ii) denúncia de irregularidade apontada pela empresa Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda. Me., no tocante a impossibilidade do corretor de imóveis prestar os serviços objetos do processo, os quais, segundo a empresa, são privativos de Arquitetos e Engenheiros;

Deste modo, o processo veio encaminhado a esta Procuradoria Jurídica para opinar sobre a possibilidade ou não de credenciar a empresa RH Engenharia, Gerenciamento, Fiscalização e Projetos Ltda. com registro no CREA/MG, bem como se é lícita a contratação de empresa com registro no CRECI para desempenhar as atividades descritas no edital.

É o relato.

PARECER

Como se sabe, as obras, os serviços e as compras são contratadas pelo Poder Público mediante procedimento licitatório, conforme exigência do texto constitucional (art. 37, XXI).

Setor de Licitações
Recebido em: 09/08/21




Essa é a regra geral, sendo admissíveis as contratações diretas nos casos especificados em lei. Assim, o contrato decorrente do processo licitatório não pode inovar em relação ao que foi estipulado no certame, devendo ser espelho do edital, conforme orientam diversos comandos contidos na Lei nº 8.666/1993.

Precipualemente o edital e a administração seguem o Princípio da Vinculação ao Instrumento Convocatório previsto no art. 3º da lei 8.666/93, que assim dispõe:

Art. 3º – A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, **da vinculação ao instrumento convocatório**, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos. (grifo nosso)

Dentre as principais garantias, pode-se destacar a vinculação da Administração ao edital que regulamenta o certame licitatório. Trata-se de uma segurança para o licitante e para o interesse público, extraída do princípio do procedimento formal, que determina à Administração que observe as regras por ela própria lançadas no instrumento que convoca e rege a licitação.

O edital é a **própria lei** estabelecida entre o ente público e os concorrentes do processo licitatório. Deste modo, violá-lo é violar também a garantia conferida aos particulares de como o procedimento será realizado.

Ademais, a Lei 8.666/93, em seu artigo 41, assim diz: “A Administração não pode descumprir as normas e condições do edital, ao qual se acha estritamente vinculada.”

As licitações públicas pautam-se num conjunto de formalidades, que devem ser observados, desconsiderar qualquer formalidade desses processos é ferir a lei, além do que se observaria a mácula ao princípio da vinculação ao edital, acima tratado.

Registre-se que o processo possui como objeto “o Credenciamento de empresas especializadas **com registro no CRECI**, visando eventual contratação de serviços de Avaliação de Imóveis e atividades correlatas, com observância na NBR 14653 [...]”



Diante disso, considerando que a empresa RH Engenharia, Gerenciamento, Fiscalização e Projetos Ltda. não apresentou comprovação de que possui registro no CRECI, a manutenção de sua inabilitação é medida que se impõe, em observância ao princípio da vinculação ao edital do certame.

Resta, agora, apurar se a avaliação de um imóvel para fins de identificar o seu preço de acordo com o mercado se caracteriza como um serviço de engenharia, dentre aqueles privativos para os profissionais habilitados junto ao CREA.

A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, que dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências, assim estabelece em seu artigo 3º: *“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.”*

Por sua vez, a Resolução nº 1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis estabelece:

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 é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Como se pode notar, os Corretores de Imóveis também podem realizar a avaliação de um imóvel, para fins de determinar o seu valor para comercialização, **cujo entendimento há muito tempo está sedimentado, conforme decisão do STJ**: *“A avaliação de imóveis não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais (STJ, REsp 130.790/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999).”*

No mesmo sentido, abaixo decisões do Tribunal Regional Federal da 4ª Região:

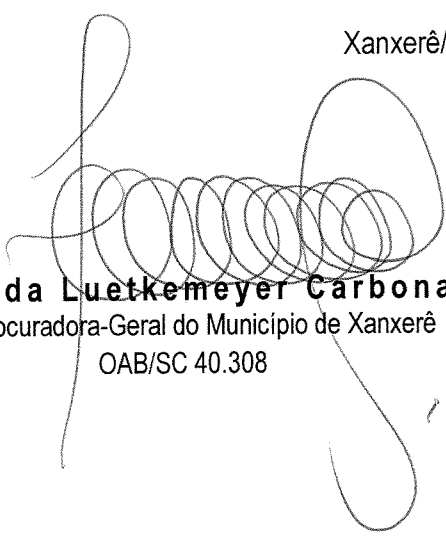


ADMINISTRATIVO. CORRETOR DE IMÓVEIS. HABILITAÇÃO PARA PRATICAR AVALIAÇÕES. AÇÃO ORDINÁRIA DE ANULAÇÃO DE LANÇAMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. - A Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, em seu art. 3º atribui a esse profissional competência para exercer a intermediação 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.' (TRF4 - AC 2002.72.08.003965-3, Relator Valdemar Capeletti, DJU de 14/07/2004)

ADMINISTRATIVO. CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS. Avaliações de imóveis, cujo objeto é apenas e tão somente a aferição do valor monetário de mercado do bem, sem necessidade de qualquer trabalho ou conhecimento técnico, de forma alguma podem ser consideradas atividade exclusiva e privativa dos profissionais de engenharia e arquitetura.' (TRF 4, AC 2004.04.01.050123-4/RS, 4ª Turma, Rel. Des. Valdemar Capeletti, DJ de 29/6/2005).

Como se pode notar, a avaliação de imóvel para apurar o seu valor de mercado para fins de comercialização/locação não é atividade privativa dos profissionais inscritos nos CREAs, restando prejudicada a denúncia realizada pela empresa Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda. Me.

Xanxerê/SC, 5 de agosto de 2021.



Fernanda Luetkemeyer Carbonari
Subprocuradora-Geral do Município de Xanxerê
OAB/SC 40.308

JULGAMENTO

Considerando o parecer retro, acolho na íntegra, julgando improcedente o recurso apresentado pela empresa RH Engenharia, Gerenciamento, Fiscalização e Projetos Ltda., mantendo incólume a decisão de sua inabilitação. Por fim, deixo de apreciar a denúncia apresentada pela empresa Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda. Me. por ser plenamente possível e lícita a contratação de corretores de imóveis para executar o objeto do edital.

Xanxerê, SC, 5 de agosto de 2021.



Oscar Martarello
PREFEITO MUNICIPAL