

PARECER JURÍDICO

Encaminhamento: Setor de Licitações e Contratos do Município de Xanxerê/SC

Interessados: SR. GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA e CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA (CREA)

EMENTA: COMPETÊNCIA PROFISSIONAL PARA A ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL QUE DISPONHA DA COMPETÊNCIA EXCLUSIVA PARA O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE. AVALIAÇÃO TÉCNICA QUE EXIGE FIEL OBSERVÂNCIA ÀS NORMAS DA NBR 14653. COMPETÊNCIA DE PROFISSIONAIS REGISTRADOS NO CREA OU CRECI. EXIGÊNCIA EDITALÍCIA QUE DEVE SER ALTERADA PARA PREVER A PARTICIPAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA EM AMBOS OS CONSELHOS DE CLASSE. PARCIAL DEFERIMENTO.

RELATÓRIO

O Setor de Licitações e Contratos do Município de Xanxerê/SC solicitou parecer jurídico em razão de interposição de impugnação exarada pelo **Sr. Gean Carlos Bernardi da Silva**, e pelo **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA/SC)**, ao Edital do **Processo Licitatório nº 0149/2022, Inexigibilidade nº 0010/2022**, cujo objeto refere-se ao *“Credenciamento de empresas especializadas com registro no CRECI, visando eventual contratação de serviços de Avaliação de Imóveis e atividades correlatas, com observância na NBR 144653, para o Município de Xanxerê-SC, sempre que houver interesse e de acordo com os critérios, termos e condições estabelecidas no edital e seus anexos...”*.

O impugnante **Sr. Gean Carlos Bernardi da Silva** insurge-se quanto ao fato de o Edital exigir que o serviço de avaliação de imóveis (objeto) seja prestado exclusivamente por empresa com registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina (CRECI), sem, tampouco, privilegiar os profissionais associados ao CREA e CAU. Manifestou que o profissional corretor de imóveis não possui determinadas qualificações técnicas capazes de bem definir o valor mercadológico do imóvel em análise. Trata-o como profissional leigo, incapaz de constatar danos, descrever características específicas do imóvel, identificar anormalidades, entre outras situações. Pugnou, nestes termos, pela modificação do Edital ao fim

de suprimir a exigência de que a empresa possua registro no CRECI, e para dispor que os serviços de avaliação de imóveis sejam prestados por profissionais devidamente registrados no CREA e CAU, *“por serem os ÚNICOS capacitados para exercerem esse edital”*.

O impugnante **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA/SC)**, em semelhantes termos, insurge-se quanto ao fato de o Edital permitir a participação de empresas com registro no CRECI, *“em detrimento de empresas e dos engenheiros vinculados ao CREA que possuem plena atribuição para execução das atividades...”*. Trouxe aos autos jurisprudência destacando que a atuação dos profissionais corretores de imóveis é restrita, e que estes não possuem conhecimentos técnicos específicos que o habilitem para a atividade pretendida pela Administração. Pugnou, ao fim, pela exclusão, por ausência 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”*.

As impugnações, então, foram encaminhadas à Procuradoria Jurídica para emissão de parecer.

É lacônico relatório.

PARECER

De registrar, preliminarmente, que tratando-se de impugnações exaradas no bojo do mesmo Processo Licitatório, imperioso e oportuno que sejam elas tratadas em parecer *uno* pela Administração, em prol dos princípios da economicidade, celeridade e eficiência processual.

Foram apresentadas 2 (duas) impugnações ao Edital do presente Processo Licitatório (**Sr. Gean Carlos Bernardi da Silva e CREA/SC**) argumentando, sinteticamente, que o objeto do Edital (avaliação de imóveis e atividades correlatas) deveria ser prestado por profissional e/ou empresa registrada no CREA, e não por empresa com registro no CRECI.

Pois bem!

Sabe-se que a Avaliação de Imóveis, nos termos das previsões editalícias, exige a observância da NBR nº 14.653. Conforme aludida norma, o profissional habilitado para

realizar as avaliações é o “engenheiro de avaliações”. É a redação do item “7.7.2 – Diagnóstico do mercado”, senão, veja-se:

*7.7.2 Diagnóstico do mercado. **O engenheiro de avaliações**, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado. (Grifei)*

Imperioso destacar que o Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA), dispõe de Resolução própria (Resolução CONFEA nº 345/1990) que prevê a competência privativa para a realização de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relacionados a bens móveis e imóveis, nos seguintes termos:

*Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos **Engenheiros** em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as **vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis**, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões. (Grifei)*

Por outro lado, há Resolução própria emitida pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) (Resolução nº 957/2006), que dispõe sobre a competência do profissional Corretor de Imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária. É a redação do art. 1º e 2º da citada resolução:

*Art. 1º – **A elaboração de Parecer Técnico** para determinação do valor de mercado de imóvel **será permitida ao Corretor de Imóveis**, observado o disposto na presente Resolução.*

Parágrafo Único – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica 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 comercial de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.

DA COMPETÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

*Art. 2º – **É competente para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis e com inscrição válida no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários** que seja, cumulativa ou alternativamente: 1) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou*

equivalente; II) possuidor de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária. (...) (Grifei)

Não há, conforme lê-se, previsão legal expressa que defina competência exclusiva e específica para o exercício da atividade de avaliação de bens imóveis. O parecer de avaliação relativo a bens imóveis pode ser emitido por profissionais habilitados e registrados tanto no CREA quanto no CRECI. A jurisprudência inclina-se neste mesmo sentido:

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 n.º 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.** (...) (Grifei)

Como nota-se, os Corretores de Imóveis também podem realizar a avaliação mercadológica de bens imóveis com o fito de determinar o seu valor comercial, entendimento este que há muito já está sedimentado pelo STJ, que assim explica: "A avaliação de imóveis não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais".¹

O TRF da 4ª Região apresenta equivalente entendimento. Veja-se:

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.**² (Grifei)

Não há que se negar, nestes termos, que a atividade de avaliação imobiliária pode ser executada por profissionais registrados tanto no CREA, quanto no CRECI. Desde que o documento de avaliação seja formalizado conforme os ditames da NBR nº 14.653, não haverá

¹ STJ, REsp 130.790/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ: 13/09/1999.

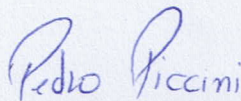
² TRF 4ª, AC 2004.04.01.050123-4/RS, 4ª Turma, Rel. Des. Valdemar Capeletti, DJ: 29/06/2005

óbice algum que seja ele executado por profissionais habilitados e registrados no CREA ou no CRECI, uma vez que ambos são competentes e capacitados para a atividade.

Posto tudo isso, o OPINATIVO é pelo PARCIAL DEFERIMENTO das impugnações apresentadas pelo **Sr. Gean Carlos Bernardi da Silva** e pelo **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA/SC)**, ao fim de permitir que empresas especializadas com registro no CREA - mantendo-se as empresas com registro no CRECI -, possam se credenciar e participar do certame, desde que observadas as exigências da NBR 14653. As demais disposições editalícias que versem sobre o registro tão somente no CRECI devem ser igualmente alteradas.

O presente parecer não é vinculativo, devendo ser enviado a Autoridade municipal para julgamento.

Xanxerê/SC, 06 de julho de 2022.



PEDRO HENRIQUE PICCINI

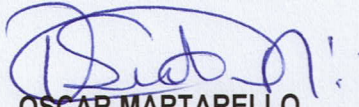
Consultor Jurídico do Município de Xanxerê

OAB/SC 61.229

DECISÃO:

Considerando o parecer jurídico retro, o qual passa a fazer parte integrante deste julgamento, acolho o **OPINATIVO** e **DECIDO** pela **PARCIAL DEFERIMENTO** das impugnações apresentadas pelo **Sr. Gean Carlos Bernardi da Silva** e pelo **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina (CREA/SC)**, nos exatos termos do parecer.

Xanxerê/SC, 6 de julho de 2022.



OSCAR MARTARELLO

Prefeito Municipal