DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO BONITO

Conforme Lei Municipal nº 2.506, de 19 de maio de 2016

www.ribeiraobonito.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/ribeiraobonito

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Licitações e Contratos 2
Outros atos 2

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Ribeirão Bonito, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Ribeirão Bonito poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.ribeiraobonito.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/ribeiraobonito
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Ribeirão Bonito
CNPJ 45.355.914/0001-03
Praça dos Três Poderes
Telefone: (16) 3355-9900
Site: www.ribeiraobonito.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/ribeiraobonito

Câmara Municipal de Ribeirão Bonito
CNPJ 01.755.400/0001-70
Praça Sylvio Gomes de Camargo, 01
Telefone: (16) 3344-3049
Site: www.cmrb.sp.gov.br

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Ribeirão Bonito garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.ribeiraobonito.sp.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/ribeiraobonito

Prefeitura Municipal de RIBEIRÃO BONITO — DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES

DECISÃO ADMINISTRATIVA

I. RELATÓRIO

Trata-se de impugnação administrativa apresentada tempestivamente pela empresa G.C. BERNARDI DA SILVA, em face do Edital de Chamamento Público nº 130003/2025.

A impugnante alega, em síntese, como principal argumento da impugnação é que o edital restringe a participação no certame, possivelmente apenas a corretores de imóveis, para a realização de avaliações de bens e imóveis. A empresa alega que engenheiros e arquitetos também possuem a atribuição legal para executar esses serviços, conforme as leis nº 5.194/1966 e nº 12.378/2010, respectivamente.

A G.C. Bernardi Engenharia sustenta que a limitação de participantes fere o princípio da ampla concorrência e que qualquer exigência que restrinja a competitividade deve ser rejeitada. Como exemplo, a empresa cita que grandes instituições financeiras, como a Caixa Econômica Federal, aceitam apenas laudos de avaliação de imóveis elaborados por engenheiros e arquitetos para fins de financiamento.

Dessa forma, a empresa solicita que a Comissão de Licitação reveja o edital para incluir engenheiros e arquitetos entre os profissionais habilitados a participar do processo, garantindo a legalidade e a transparência do certame.

É o breve relatório. Passa-se à análise.

II. DA ANÁLISE E FUNDAMENTAÇÃO

Recebida e analisada a peça de impugnação, esta Administração entende que a mesma merece ser parcialmente acolhida, pelos motivos a seguir expostos.

II.a) Da Competência para Avaliação e a Discricionariedade Administrativa

A impugnante parte da premissa de que a avaliação de imóveis é uma atividade exclusiva de engenheiros e arquitetos, o que não corresponde à totalidade do ordenamento jurídico e técnico sobre o tema.

Reconhece-se a plena capacidade técnica dos referidos profissionais para a elaboração de laudos de avaliação, especialmente aqueles que demandam conhecimento técnico aprofundado sobre patologias, sistemas estruturais e custos de construção, em conformidade com a ABNT NBR 14.653.

Contudo, o objeto do presente credenciamento, conforme descrito no item 1.1.2 do Edital, visa o credenciamento de profissionais para "serviços técnicos de avaliação de imóveis, abrangendo: avaliações imobiliárias para fins de compra e venda; dação em pagamento; a permuta", entre outras finalidades de natureza predominantemente transacional e mercadológica.

Neste sentido, a Lei nº 6.530/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, estabelece em seu art. 3º que compete a este profissional "exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária". Esta prerrogativa de "opinar" foi regulamentada pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) por meio da Resolução nº 1.066/2007, que instituiu o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

Desta forma, a avaliação com foco mercadológico, que visa apurar o valor de um bem para fins de comercialização com base em métodos comparativos de mercado, é atribuição legítima do Corretor de Imóveis.

A escolha do profissional se insere na esfera da discricionariedade administrativa. Ao definir o objeto do certame, a Administração identificou que sua necessidade primordial não é um laudo técnico de engenharia, mas sim uma avaliação com viés mercadológico para subsidiar transações imobiliárias. A opção por um profissional com registro no CRECI é, portanto, compatível e adequada à finalidade do serviço a ser contratado, não havendo que se falar em ilegalidade.

Destaca que, ainda que as legislações que regulamentem as funções de engenheiros e arquitetos e a que regulamenta a função de corretor de imóveis, tragam a eles a prerrogativa de avaliação de imóveis, a de se notar que não se trata do mesmo escopo avaliativo, tratam-se de atribuições distintas e incomunicáveis, pois cada uma versa sobre a atividade fins de ambas as carreiras.

No âmbito técnico da avaliação realizadas por profissionais de engenharia e arquitetura, estes profissionais devem seguir padrões técnicos inerentes à sua carreira afim de determinar o valor de um bem, focando-se nas características construtivas, eventual existência de patologias em sua estrutura, a qualidade dos materiais e acabamentos empregados na obra, o custo para a construção de um novo imóvel com as mesmas características, sua depreciação física e a viabilidade econômica e seu aproveitamento.

Dado a esse contexto, este laudo avaliativo é comumente demandado em situações em que tais requisitos técnicos são indispensáveis a resolução das necessidades, cujos exemplos podem variar entre: ações judiciais, garantias bancárias, operações de seguros, avaliações patrimoniais contábeis, dentre outras situações que o detalhamento das características do imóveis são necessários a segurança jurídica da transação.

Já com relação à função do corretor de imóveis, apura-se que sua avaliação está no escopo mercadológico do imóvel, cujos parâmetros não estão vinculados à estrutura do mesmo, mas sim, sua precificação dentro dos parâmetros de sua comercialização.

Seu foco, ao contrário da atividade de engenharia e arquitetura, é a avaliação mercadológica e comparativa entre imóveis, considerando sua localização, facilidade de venda, oferta e demanda de imóveis no momento de sua avaliação e os aspectos comerciais e de zoneamento que possam influenciar no preço de comércio do imóvel.

Dada essa singularidade, tal ferramenta avaliativa é a mais adequada para a definição do preço de venda ou aluguel de um imóvel e demais negociações comerciais que possam ser realizadas sobre o mesmo.

Assim, esse método de avaliação, conforme se desprende da leitura do Instrumento Convocatório é aquela que necessita a Administração, e portanto, é justa a imposição lá contida, considerando as distinções entre ambas avaliações, que, ainda que atribuam preço ao imóvel, não servem ao mesmo propósito, de modo que, considerando suas peculiaridades podem se tornar controversas entre si, prejudicando a função administrativa objetivada no certame.

Observe que Tribunal Regional Federal da 4ª Região, ao julgar um mandado de segurança traz a mesma comparação de atividades de modo a prevalecer, sobre as atividades de engenharia e arquitetura a atuação do corretor de imóveis, quando a finalidade buscada for a avaliação mercadológica do imóvel.

> MANDADO DE SEGURANÇA. LICITAÇÃO. PREGÃO ELETRÔNICO. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL. PARTICIPAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS. NÃO CARACTERIZAÇÃO DE ILEGALIDADE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DENEGATÓRIA. 1. O mandado de segurança é o remédio cabível para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, sempre que, ilegalmente ou com abuso do poder, qualquer pessoa física ou jurídica sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte de autoridade, seja de que categoria for e sejam quais forem as funções que exerça, segundo o art. 1º da Lei n.

12.016/2009 . 2. "**A avaliação a que procede o corretor de imóveis não se confunde com a pertinente à atividade de engenheiro ou arquiteto. O imóvel, para fins de comercialização, é observado a partir de critérios de mercado, considerado como bem inserido em contexto geográfico e humano, diversamente das características eminentemente técnicas que aos profissionais submetidos ao CREA importariam.** A atuação autorizada pelo art . 3º da Lei nº 6.530/78 não caracteriza ilegal exercício da profissão de engenheiro ou arquiteto". (TRF4, AC 5002695-45.2015 .4.04.7216, TERCEIRA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, juntado aos autos em 15/09/2016) 3**. Não há ilegalidade no edital que autorizou a participação de corretores de imóveis no certame destinado à contratação de serviços técnicos de avaliação de imóvel uma vez que a finalidade do serviço volta-se à avaliação mercadológica do bem.** (TRF-4 - AC - Apelação Cível: 50533389720204047000 PR, Relator.: VÂNIA HACK DE ALMEIDA, Data de Julgamento: 22/03/2022, 3ª Turma, Data de Publicação: 22/03/2022) (**destaquei**)

Observe que na mesma linha, se posiciona o Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

ADMINISTRATIVO. AGRAVO RETIDO. NÃO CONHECIDO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE CÁLCULO DE ITBI. ATIVIDADE NÃO EXCLUSIVA DE PROFISSIONAIS VINCULADOS AO CREA. I - Agravo retido não conhecido, em razão da intempestividade do recurso de apelação interposto pela Ré. II - **A avaliação de imóveis para fins de cálculo do ITBI não constitui atividade privativa de engenheiros, arquitetos ou engenheiros-agrônomos, uma vez que pode ser realizada também por corretores de imóveis e outros profissionais com conhecimentos suficientes para tal mister**. III - Honorários advocatícios reduzidos para R$ 20 .000,00, consoante o entendimento desta Sexta Turma, levando-se em consideração o trabalho realizado pelo patrono, o tempo exigido para seu serviço e a complexidade da causa, e à luz dos critérios apontados no § 4º, do art. 20, do Código de Processo Civil. IV - Remessa Oficial parcialmente provida. (TRF-3 - ReeNec: 00107715020064036000 MS, Relator.: DESEMBARGADORA FEDERAL REGINA COSTA, Data de Julgamento: 21/03/2013, SEXTA TURMA, Data de Publicação: e-DJF3 Judicial 1 DATA:04/04/2013) (**destaquei**)

II.b) Da Suposta Restrição à Competitividade

Prefeitura Municipal de RIBEIRÃO BONITO

DIRETORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES

A definição do profissional habilitado com base no objeto a ser contratado não configura restrição indevida à competitividade. Ao contrário, visa garantir que o serviço seja prestado pelo profissional com a expertise específica para a demanda da Administração. Assim, o edital não se está a restringir a participação de interessados, mas sim a credenciar aqueles que detêm a qualificação necessária para o tipo de avaliação pretendida.

A jurisprudência citada pela impugnante, como o Acórdão nº 2.234/2013 - Plenário do TCU, refere-se à irregularidade na contratação de profissionais sem formação técnica compatível, o que não ocorre no presente caso, uma vez que, para a avaliação mercadológica pretendida, o Corretor de Imóveis possui a devida habilitação.

III. DECISÃO

Diante do exposto, com base na análise dos argumentos apresentados pela impugnante e nas justificativas desta Administração, DECIDO por INDEFERIR COMPLETAMENTE a presente impugnação, afastando o pedido de alteração do Edital para inclusão de engenheiros e arquitetos (profissionais com registro no CREA/CAU), mantendo a exigência de profissional com registro em Conselho de Corretores de Imóveis, por ser esta a qualificação compatível com o objeto do credenciamento, de natureza predominantemente mercadológica.

Publique-se e cumpra-se.

Ribeirão Bonito, 29 de setembro de 2025.

NÁDIA SOARES FANTATO

Diretora Municipal de Licitação, Compras e Contratos