



RESPOSTA AO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

Comissão Permanente de Licitação

Proc. Licitatório n.º 092/2022
Edital de Credenciamento n.º 12.002/2022

OBJETO: Credenciamento para a contratação de profissional habilitado (corretor de imóveis), pessoa física ou jurídica, para elaborar parecer técnico de avaliação mercadológica para estimar o valor, de possíveis demandas que possam surgir, referente a locação mensal de imóvel, desapropriação de imóvel e para cessão onerosa de uso pela Prefeitura Municipal de Araxá.

INTERESSADO:

G.C. BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA (CNPJ n.º 41.083.335/0001-06)

Representante Legal:

Sr. Gean Carlos Bernardi da Silva
CREA-PR sob n° 192517/D

1 – DA LEGITIMIDADE E DA TEMPESTIVIDADE:

Preliminarmente, vale frisar que trata-se de Pedido de Esclarecimento encaminhado por meio de e-mail (licitacao@araxa.mg.gov.br) ao Setor de Licitação, na data de 21/06/2022, o qual é assinado pelo Sr. Gean Carlos Bernardi da Silva na qualidade de representante legal da Empresa denominada *G.C. BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA (CNPJ n.º 41.083.335/0001-06)*, não obstante não conste no e-mail nenhum documento anexo que comprove esta qualificação.

Neste sentido, salvo melhor juízo, pela ausência da documentação supracitada, estaria descaracterizada a legitimidade do Sr. Gean Carlos Bernardi da Silva, para figurar como representante legal da dita Empresa, restando assim, prejudicado seu Pedido de Esclarecimento ante a ausência de representação legal para pleitear qualquer direito em nome desta Empresa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Fazenda Planejamento e Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03

B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802 - Fone: 3691-7022 / 3691-7145 / 3662.2506

Contudo, uma vez que o Edital em comento permite, em seu objeto, o credenciamento tanto por Pessoa Jurídica, quanto por Pessoa Física, e ainda, considerando o disposto no item 30.1 do mesmo Edital, esta Comissão Permanente de Licitação (CPL) recebe o Pedido de Esclarecimento nos moldes do artigo 41, §1º da Lei 8.666/93, o qual se interpreta como parte interessada a pessoa do Sr. Gean Carlos Bernardi da Silva.

Adentrando à análise quanto à tempestivamente, observa-se que o prazo estabelecido no item 30.1 do Edital foi devidamente atendido, devendo a presente Pedido de Esclarecimento ter seu mérito analisado.

2 – DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Inicialmente cumpre destacar que na data de 08/06/2022 o Interessado apresentou Impugnação ao Edital, questionando em breve síntese que a nomeação de profissional Corretor de Imóveis para figurar como Avaliador de bens imóveis no EDITAL em comento estaria incorreta e passível de nulidade do Certame, uma vez que entendeu que o Corretor possui atribuições apenas para opinar quanto a questão de comercialização de imóveis, enquanto a legislação reserva tão somente ao Engenheiro e ao Arquiteto, a atribuição legal para realizar avaliações de bens e imóveis, conforme previsto, respectivamente, na Lei Nº 5.194/1966, que regula o exercício da profissão do Engenheiro e na Lei nº 12.378/2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo.

Esta Comissão Permanente de Licitação por sua vez, na pessoa de seu Presidente, em 09/06/2022 publicou Decisão (disponibilizada também via e-mail ao Interessado: gean_bernardi@hotmail.com), a tempo e modo, acerca da matéria impugnada, restando ao final pela **IMPROCEDÊNCIA TOTAL** dos pedidos, **DENEGANDO-LHE PROVIMENTO**.

Tal Decisão foi fundamentada por meio de vasta jurisprudência, consubstanciada pela legislação atinente ao caso, na qual demonstrou que o Corretor de Imóveis possui atribuição para exercer a atividade de avaliação de imóveis, não havendo qualquer irregularidade quanto ao certame. Isto porque não há previsão legal expressa para definir a competência específica para o exercício da atividade de avaliação do valor de imóveis e com base nos precedentes citados e transcritos naquela Decisão, compreendeu-se que o laudo de avaliação imobiliária poderá ser elaborado por profissionais habilitados e registrados tanto no CREA quanto no CRECI competentes, desde que o documento seja expedido conforme estipulado pela NBR nº 14.653.

Por fim, constou ainda naquela Decisão que em razão da inexistência de exclusividade aos Engenheiros e Arquitetos para a prestação dos serviços de avaliação de imóveis, uma vez se tratar de uma atribuição concorrente com os Corretores de Imóveis, destacou-se o papel discricionário da Administração para fins de contratação do prestador de serviço que melhor atenda à SUA demanda, ora objeto do Certame em análise, de forma satisfatória, eficiente, econômica e mais vantajosa, resultando, portanto, mais uma vez, também sobre este aspecto discricionário atribuído à Administração Pública, pela legalidade do Certame.



Ocorre que mesmo após demonstrado os fatos e fundamentos acerca da legalidade do Certame, o Interessado, apresenta novo Pedido de Esclarecimento, questionando novamente a contratação do Corretor de Imóveis para fins do credenciamento e ausência no Edital da mesma oportunidade de contratação/credenciamento ao Engenheiro e Arquiteto?

3 - DAS RAZÕES DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO:

Em breve síntese, o Interessado fundamenta sua Pedido de Esclarecimento nos seguintes termos:

- 1. Pede esclarecimento quanto ao item 6.1.2.1 do Edital, ao passo que entende que este item está em desacordo com o artigo 2º da Resolução n.º 345 de 27/07/1990 do CONFEA;*
- 2. Menciona, utilizando-se do instituto da analogia, que avaliações de imóveis tomadas por instituições financeiras, para financiamento e hipotecas de imóveis, não são aceitos laudos elaborados por corretores, tal como procede a Caixa Econômica Federal, maior instituição financeira do país no financiamento de imóveis, que aceita apenas avaliações por Engenheiros e Arquitetos;*
- 3. Afirmou que disponibilizar o Credenciamento apenas para os Corretores de Imóveis, sem oportunizar as mesmas condições de credenciamento aos Engenheiros e Arquitetos seria um ato atentatório ao princípio da impessoalidade, restringindo a competição do certame, podendo ensejar a nulidade do Certame;*
- 4. O Parágrafo único, do art. 5º do Decreto nº 5.450/05 e o art. 7º do Decreto nº 3.555/00 fazem referência a este princípio. A Administração deve, sempre, decidir a favor da ampla concorrência. Neste caso concreto, não somente o corretor imobiliário pode desenvolver este tipo de serviço, ou seja, avaliação de imóveis, mas também arquitetos e engenheiros.*

4 – DA ANÁLISE

Data máxima vênia, aos fundamentos explanados pelo Impugnante, esta Comissão Permanente de Licitação entende que a presente Pedido de Esclarecimento não merece prosperar, devendo assim, ser denegado seu provimento, nos termos e fundamentos a seguir:

Conforme já explanado na Decisão publicada em 09/06/2022 o objeto do Edital em comento é claro ao definir qual o serviço pretende-se contratar: *Contratação de profissional habilitado (corretor de imóveis), pessoa física ou jurídica, para elaborar parecer técnico de avaliação mercadológica para estimar o valor, de possíveis demandas que possam surgir, referente a locação mensal de imóvel, desapropriação de imóvel e para cessão onerosa de uso pela Prefeitura Municipal de Araxá.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Fazenda Planejamento e Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03

B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802 - Fone: 3691-7022 / 3691-7145 / 3662.2506

Observa-se que a intenção da Administração, frente ao presente Credenciamento, é no sentido de Contratação de Corretor de Imóveis, face ao tipo de avaliação que se pretende contratar.

Observa-se que o serviço ao qual se pretende contratar não busca um profissional avaliador, no que concerne à avaliação das condições estruturais e arquitetônicas do Imóvel, mas sim a avaliação do valor mercadológico do Imóvel para fins de estimar o valor, de possíveis demandas que possam surgir, referente a locação mensal de imóvel, desapropriação de imóvel e para cessão onerosa de uso pela Prefeitura Municipal de Araxá, bastando, portanto, das especificidades atribuídas ao profissional Corretor de Imóveis para esta finalidade.

Diante este contexto não há que se falar que “o item 6.1.2.1 do Edital, ao passo que entende que este item está em desacordo com o artigo 2º da Resolução n.º 345 de 27/07/1990 do CONFE” e nem tão pouco que o presente certame afronta ao princípio da impessoalidade e ampla concorrência, restringindo a competição ao passo que, não somente o corretor imobiliário pode desenvolver o serviço objeto do certame, mas também arquitetos e engenheiros.

Explica-se:

O item 6.1.2.1 do edital não está em desacordo ao artigo 2º da Resolução n.º 345 de 27/07/1990 do CONFE, ao passo que o objeto do certame visa contratar corretores de imóveis, e não engenheiros e/ou arquitetos, o que por sua vez, não se aplica dita Resolução ao certame.

Ademais, quanto ao termo “atribuição privativa” que se menciona no citado artigo da Resolução n.º 345 de 27/07/1990 do CONFE, este questionamento já restou esclarecido na Decisão publicada em 09/06/2022, que por sua vez, demonstrou por meio de vasta jurisprudência, consubstanciada pela legislação atinente ao caso, que o Corretor de Imóveis possui atribuição para exercer a atividade de avaliação de imóveis, não havendo qualquer irregularidade quanto ao certame. E ainda, que não há previsão legal expressa para definir a competência específica para o exercício da atividade de avaliação do valor de imóveis, restando esclarecido que o laudo de avaliação imobiliária pode ser elaborado por profissionais habilitados e registrados, tanto no CREA, quanto no CRECI competentes, desde que o documento seja expedido conforme estipulado pela NBR nº 14.653.

Neste sentido, quanto à alegação de afronta ao princípio da impessoalidade, esta não merece prosperar, isto porque, deve ser observado o papel discricionário da Administração, que por sua vez deve contratar o prestador de serviço que melhor atenda à SUA demanda, ora objeto do Certame em análise, de forma satisfatória, eficiente, econômica e mais vantajosa, resultando, portanto, mais uma vez, pela legalidade do Certame.

Por fim, não há afronta ao princípio da ampla concorrência e/ou restrição de competição, ao passo que pela natureza jurídica do Credenciamento, este sequer trata de competição entre os interessados, ao passo que é o procedimento administrativo que visa à contratação de prestadores de serviços mediante requisitos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Fazenda Planejamento e Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03

B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802 - Fone: 3691-7022 / 3691-7145 / 3662.2506

estabelecidos previamente no edital de convocação, **quando determinado serviço público necessita ser prestado por uma pluralidade de contratados simultaneamente, como de fato ocorre no procedimento em análise.**

Nesse mesmo sentido, o Professor Luciano Ferraz conceitua o credenciamento como:

“O processo administrativo, pelo qual a Administração convoca interessados para, segundo condições previamente definidas e divulgadas, credenciarem-se como prestadores de serviços ou beneficiários de um negócio futuro a ser ofertado, quando a pluralidade de serviços prestados for indispensável à adequada satisfação do interesse coletivo ou, ainda, quando a quantidade de potenciais interessados for superior à do objeto a ser ofertado e por razões de interesse público a licitação não for recomendada” (Licitações, estudos e práticas. 2. ed. Rio de Janeiro: Esplanada, 2002. p. 118).

No caso concreto, observa-se que o Termo de Referência, bem como Edital seguiram os preceitos do dito conceito, ao passo que não impõe restrições ou limitações de participação do certame, **salvo os requisitos de habilitação e qualificação técnica, resguardando a qualquer interessado a possibilidade de credenciar-se enquanto o certame estiver vigente, e desde que preencham os requisitos estabelecidos estarão aptos para prestarem do serviço em apreço. Trata-se da peculiar situação de inexigibilidade por inviabilidade de competição, por conta da contratação de todos.**

Neste ensejo, ainda quanto a natureza jurídica do Certame, o credenciamento trata-se de caso de inexigibilidade de licitação **por inviabilidade de competição ou pela desnecessidade de competição, dado que, em tese, todos os interessados na prestação do serviço ficam disponíveis para a contratação.**

Por tudo o que foi dito, conclui-se, dada a excepcionalidade da situação e desnecessidade de competição, **resguardado os requisitos de habilitação e qualificação técnica**, pela possibilidade jurídica do presente certame para concessão/permissão de pessoa física e pessoa jurídica para prestar serviços técnicos (laudos e avaliações) para atender a Secretária Municipal de Fazenda, Planejamento e Gestão, e neste sentido, pela contratação de profissional habilitado (corretor de imóveis), **para elaborar parecer técnico de avaliação mercadológica** para estimar o valor, de possíveis demandas que possam surgir, referente a locação mensal de imóvel, desapropriação de imóvel e para cessão onerosa de uso pela Prefeitura Municipal de Araxá, **bastando, portanto, das especificidades atribuídas ao profissional Corretor de Imóveis para esta finalidade.**

5 – CONCLUSÃO

Diante do exposto, recebo a Pedido de Esclarecimento interposta pelo Sr. ***Gean Carlos Bernardi da Silva***. Ato contínuo, no mérito, com base nas razões de fato e de direito acima desenvolvidas, e à luz dos argumentos apresentados pela área



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ/MG

Secretaria Municipal de Fazenda Planejamento e Gestão

Setor de Licitação - e-mail: licitacao@araxa.mg.gov.br

Centro Administrativo - Avenida Rosália Isaura de Araújo nº 275 - Bloco 03

B. Guilhermina Vieira Chaer - CEP 38.180-802 - Fone: 3691-7022 / 3691-7145 / 3662.2506

técnica competente e do opinativo jurídico existente nos autos, decido pela **IMPROCEDÊNCIA TOTAL** dos pedidos, **DENEGANDO-LHE PROVIMENTO**.

Por conseguinte, mantenho o Edital em seus termos originais, para dar continuidade ao Credenciamento nº 12.002/2022.

Nada mais havendo a informar, encaminhe-se ao interessado e tomem-se as medidas cabíveis de cautela e estilo.

Intime-se o Impugnante com cópia nos autos.

Publique-se para conhecimento dos demais interessados.

Junte-se aos autos do processo administrativo.

Araxá-MG, 27 de junho de 2.022

Rodolfo Bernardes de Ávila Lemos
Presidente da CPL

Fwd: RESPOSTA DA IMPUGNAÇÃO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 092/2022

1 mensagem

Secretaria Municipal de Fazenda, Planejamento e Gestão - PMA

21 de junho de 2022

<convenios@araxa.mg.gov.br>

17:30

Para: "Secretaria Municipal de Fazenda, Planejamento e Gestão - PMA" <licitacao@araxa.mg.gov.br>

----- Forwarded message -----

De: **Gean Bernardi** <gean_bernardi@hotmail.com>

Date: ter., 21 de jun. de 2022 às 17:04

Subject: RE: RESPOSTA DA IMPUGNAÇÃO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 092/2022

To: Secretaria Municipal de Fazenda, Planejamento e Gestão - PMA <convenios@araxa.mg.gov.br>

Boa Tarde.

Resposta a impugnação, ou pelo menos, esclarecimento, sobretudo relativo ao item 6.1.2.1 do edital:

6.1.2.1. A qualificação técnica será comprovada mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I. Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica, de direito público ou privado, devidamente registrados no CRECI, acompanhado da respectiva inscrição;
- II. Certidões de Acervo Técnico – CAT, que comprovem que o interessado executou serviços com a elaboração de laudos de avaliação de imóveis e outros bens e atividades correlatas;
- III. Certidão de registro junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), dentro do seu prazo de validade;

Tal item está em desacordo com a Resolução nº 345 de 27/07/1990 do CONFEA, no artigo citado:

Art.2º - Compreende-se como 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 moveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obra e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens de direito que, qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Se for adotado como base, por exemplo, avaliações de imóveis tomadas por instituições financeiras, para financiamento e hipotecas de imóveis, não são aceitos laudos elaborados por corretores, tal como procede a Caixa Econômica Federal, maior instituição financeira do país no financiamento de imóveis, que aceita apenas avaliações por Engenheiros e Arquitetos.

Tendo em vista, que os Engenheiros e Arquitetos SEQUER TERAM A OPORTUNIDADE DE PARTICIPAR DO PREGÃO ELETRONICO, seguem algumas considerações:

Qualquer Cláusula que favoreça, limite, exclua, prejudique ou de qualquer modo fira a impessoalidade exigida do gestor público poderá recair sobre a questão de restrição de competição. Dessa forma, qualquer exigência qualitativa ou quantitativa que, de algum modo, sob qualquer ângulo, restrinja a competitividade deve ser rechaçada. Inclusive, a mera omissão de informações essenciais poderá ensejar a nulidade do certame, como já deliberou o TCU (Acórdão 1556/2007 Plenário).

De forma objetiva, o Edital de licitação deve estabelecer o essencial, necessário ou suficiente para a habilitação e execução contratual.

O Parágrafo único, do art. 5º do Decreto nº 5.450/05 e o art. 7º do Decreto nº 3.555/00 fazem referência a este princípio. A Administração deve, sempre, decidir a favor da ampla concorrência. Neste caso concreto, não somente corretor imobiliário pode desenvolver este tipo de serviço, ou seja, avaliação de imóveis, mas também arquitetos e engenheiros.

EMPRESA : G.C BERNARDI DA SILVA - ENGENHARIA E PERÍCIA
CNPJ : 41.083.335/0001-06

Fico no aguardo para maiores esclarecimentos.

Sds.

De: Secretaria Municipal de Fazenda, Planejamento e Gestão - PMA <convenios@araxa.mg.gov.br>

Enviado: sexta-feira, 10 de junho de 2022 17:33

Para: Gean_bernardi@hotmail.com <Gean_bernardi@hotmail.com>

Assunto: RESPOSTA IMPUGNAÇÃO

Prezados,

Envio-lhe RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO do Edital de Credenciamento número 12.002.2022, Processo Licitatório 092.2022 , Prefeitura Municipal de Araxá.

Licitação

Prefeitura Municipal de Araxá

 RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO - PDF (G. C. Bernardi En...