

Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO ITAJÁ**  
Praça Jose de Deus Barbosa, 70 – Centro – Itajá/RN – CEP: 59513-000  
Telefax: (84) 3330-2255  
CNPJ/MF 01.612.395/0001-46  
Email: gabinete@itaja.rn.gov.br



**PROCESSO DE LICITAÇÃO**  
**MODALIDADE – PREGÃO PRESENCIAL SRP Nº - 012501/2023**  
**OBJETO: REGISTRO DE PREÇOS PARA EVENTUAL E FUTURA CONTRATAÇÃO DE SERVIÇO TÉCNICO PROFISSIONAL (PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO), PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, PARA FINS DE LOCAÇÃO, ALIENAÇÃO, ADITAMENTO CONTRATUAL, DENTRE OUTROS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELAS SECRETARIAS MUNICIPAIS DA PREFEITURA DE ITAJÁ/RN, CONFORME ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS, QUANTITATIVOS E DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES NO EDITAL E SEUS ANEXOS**

**DESPACHO DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO**

Aos 02 (dois) dias do mês de fevereiro de 2022, às 10:00 (dez horas), na sala da Comissão Permanente de Licitações da Prefeitura Municipal de Itajá/RN, na Praça José de Deus Barbosa, 70 – Centro – Itajá/RN – CEP: 59513-000, onde presentes se encontram o Pregoeiro, nomeado através da Portaria nº 211/2023, deu-se início ao julgamento da impugnação apresentada pelo interessado TALLEs RODRIGO BARBOSA DE AQUINO, CAU/RN Nº A2756870, em face do edital em epígrafe.

**I – DOS REQUISITOS DE CONHECIMENTO DA IMPUGNAÇÃO:**

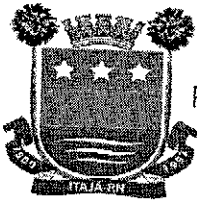
Inicialmente, convém destacar que o impugnante respeitou o prazo para impugnação do Edital previsto no art. 9º, da Lei nº 10.520/02 c/c art. 41, §1º, da Lei nº 8.666/93 c/c item 21.1, do ato convocatório, de modo que seu petítório é tempestivo e merece ser conhecido.

**II – DA FUNDAMENTAÇÃO**

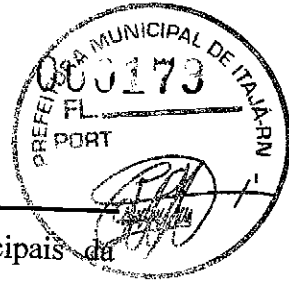
Em apertada síntese, aduz o impugnante que inconsistência do edital repousa no fato de que o corretor possui atribuições apenas para opinar quanto a questão de comercialização de imóveis, enquanto a legislação reserva tão somente ao Engenheiro e ao Arquiteto, a atribuição legal para realizar avaliações de bens imóveis, conforme previsto, respetivamente, na Lei No 5.194/1966, que regula o exercício da profissão do Engenheiro e na Lei no 12.378/20 10, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo. Bem como, a ABNT NBR 14.653 deixa explícito que a Engenharia de Avaliações é atividade técnica realizada por Arquitetos e Engenheiros. Diante disso, impugnou as exigências previstas nos itens 1.3, 5.1, 8.2.3, 10.2.2.2, 10.5.1, 10.5.2, 1.1 do Termo de Referência, 4.1.1, 4.1.3, 4.1.4, todos do Termo de Referência. Anexou precedentes do TJRS e TJSP, bem como cópia do Regulamento de honorários para avaliações e perícias de engenharia – IBAPE-RJ

É o que importa relatar.  
Decido.

O cerne do questionamento realizado pelo impugnante repousa na qualificação técnica exigida no edital para a execução dos serviços objeto do edital em epígrafe que consiste na avaliação de imóveis, para fins de locação, alienação, aditamento



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO ITAJÁ**  
Praça Jose de Deus Barbosa, 70 – Centro – Itajá/RN – CEP: 59513-000  
Telefax: (84) 3330-2255  
CNPJ/MF 01.612.395/0001-46  
Email: gabinete@itaja.m.gov.br



contratual, dentre outros procedimentos adotados pelas secretarias municipais da Prefeitura de Itajá/RN.

Consoante ressalta o impugnante em sua petição, o serviço de avaliador de imóveis não pode ser executado por corretor de imóveis, posto que este possui apenas a competência de opinar quanto à questão de comercialização do imóvel. Ocorre que, compulsando-se ao que dispõe o ordenamento jurídico em vigor e ao entendimento do STF e STJ sobre o tema, temos que não assiste razão ao impugnante, posto que a lei que institui a profissão dos engenheiros e arquitetos não traz em suas atividades qualquer resquício de ligação ou autorização para que os Engenheiros e Arquitetos possam realizar avaliações imobiliárias, por óbvio, visto que os primeiros são preparados para análises estruturais e de edificações, já os Arquitetos mais relacionados aos acabamentos e detalhes do tipo.

Nesse diapasão, dispõe a Lei Federal nº 6530/78, através do seu art. 3º, parágrafo único, que é competência exclusiva dos Corretores de Imóveis e Imobiliárias exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária. No mesmo sentido, preceitua o Decreto 81871/78, nos arts. 2º, 3º e § único.

Logo, podemos inferir que o Corretor de Imóveis tem por atividade profissional estar diariamente tratando sobre comercialização imobiliária, por isso, está intimamente inteirado sobre valores de mercado dos imóveis.

Tanto é verdade, que o Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, no dia 29 de novembro de 2007, editou a Resolução nº 1.066/2007, que Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, permitindo, com isso, que os corretores devidamente inscritos no CNAI possam realizar as avaliações objeto deste certame.

Prova disso é que diversos atos normativos editados pelos órgãos que integram a Administração Pública Federal (RFP e SPU), se utilizam dos profissionais corretores de imóveis para a realização de suas avaliações imobiliárias. Nesse ínterim, destacamos a IN n. 2.091-2022 de 22-06-22, da Receita Federal do Brasil, que em seu art. 5º, § 2º, assim estabelece, in verbis:

Art. 5º É de iniciativa exclusiva do sujeito passivo interessado requerer, em intervalos não inferiores a 1 (um) ano, a avaliação dos bens e direitos por perito indicado pelo órgão de registro público.

§ 2º Para fins do disposto no caput, o interessado deverá apresentar à RFB petição fundamentada, acompanhada dos seguintes documentos:

- I – .....
- II – laudo de avaliação ou parecer técnico de avaliação mercadológica;
- III – .....
- IV – comprovação de que o perito seja:
  - a) .....



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO ITAJÁ**  
Praça Jose de Deus Barbosa, 70 – Centro – Itajá/RN – CEP: 59513-000  
Telefax: (84) 3330-2255  
CNPJ/MF 01.612.395/0001-46  
Email: gabinete@itaja.rn.gov.br



b) no caso de parecer técnico de avaliação mercadológica, corretor de imóveis inscrito nos Conselhos Regional (Creci) e Federal (Cofeci) dos Corretores de Imóveis e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), nos termos da Resolução Cofeci nº 1.066, de 29 de novembro de 2007, se bens imóveis.

§ 3º No caso previsto no inciso IV do § 2º, a elaboração do laudo ou parecer deverá ser realizada com observância dos critérios estabelecidos pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) em vigor, o que será declarado pelo perito.

(grifo nosso)

No mesmo sentido, dispõe a Portaria n. 128 de 30 de maio do ano de 2016, da Secretaria de Patrimônio da União, que também aplica como certo a utilização do profissional corretor de imóveis para as referidas avaliações imobiliárias, vejamos:

Art. 1º Os pedidos de revisão das taxas de ocupação e foros relativos ao exercício de 2016 serão requeridos no âmbito das Superintendências, acompanhados de documentação que possa estimar o valor do imóvel em análise, excluídas as benfeitorias, tais como:

I – .....

II – .....

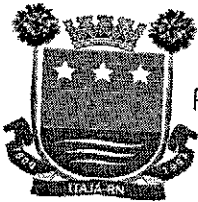
III – **opinião de valor documentada por corretor de imóveis registrado no CRECI;**

(grifo nosso)

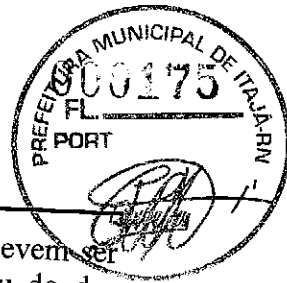
Não obstante, convém ressaltar que o Supremo Tribunal Federal (AgRext 708.474) e o Superior Tribunal de Justiça (RESP 0010520.92.2007.4.01. 3400) já se debruçaram sobre a matéria e pacificaram o entendimento sobre a competência dos Corretores de Imóveis para a realização das avaliações imobiliárias.

Outro óbice ao pleito do impugnante consiste no fato de na formação de tais profissionais engenheiros e arquitetos não há em sua grade curricular o ensino da matéria de avaliação imobiliária para aferição de valor de mercado de imóvel, o que se encontra é apenas na Lei a referência à Avaliação, no entanto, quanto às edificações e não aos valores de comercialização imobiliária.

Por fim, no que tange ao critério adotado para o pagamento do serviço prestados, temos que sorte diferente não assiste ao impugnante, haja vista que a Administração não dispõe do volume dos serviços, tampouco o local onde serão realizados. Inclusive, tal fato foi determinante para a escolha da modalidade Pregão Presencial com Sistema de Registro de Preços que conforme conceito previsto no Decreto Municipal nº 109/2019 e item 13.7, do Edital, não obriga a Administração Municipal a firmar a aquisição dos produtos, que dele poderão advir, facultando-se a realização de procedimento específico para a aquisição pretendida, sendo assegurada ao beneficiário do registro a preferência de fornecimento em igualdade de condições.



Estado do Rio Grande do Norte  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO ITAJÁ**  
Praça Jose de Deus Barbosa, 70 – Centro – Itajá/RN – CEP: 59513-000  
Telefax: (84) 3330-2255  
CNPJ/MF 01.612.395/0001-46  
Email: gabinete@itaja.rn.gov.br



Logo, como o CRECI estabelece o valor dos honorários que devem ser cobrados pelos corretores de imóveis avaliadores, a Administração se valeu do das especificações usuais do mercado, conforme exige o art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 10.520/02.

### III – DO DISPOSITIVO

Do exposto, conheço a impugnação apresentada e julgo **IMPROCEDENTE**, diante dos fundamentos jurídicos e legais mencionados anteriormente.

Por fim, fica mantida a data da sessão inaugural já designada.  
Publique-se. Registre-se. Cumpra-se

  
**Gilclécio da Cunha Lopes**  
Pregoeiro do Município de Itajá-RN