



OFÍCIO Nº 001/2022

Ubiratã, 21 de junho de 2022.

À empresa

FIDEM ENGENHARIA & CONSULTORIA - CNPJ Nº 35.632.224/0001-09
G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA - CNPJ Nº 41.083.335/0001-06
CMP CONSTRUTORA MARCELINO PORTO - CNPJ Nº 38.027.876/0001-02
BPT ENGENHARIA LTDA - CNPJ Nº 39.396.484/0001-75

Assunto: Resposta às impugnações.

Prezados,

Em atenção às impugnações interpostas ao edital do pregão eletrônico nº 90/2022, cujo objeto refere-se à contratação de serviços, por meio de registro de preço, de avaliação de terrenos.

Pontualmente todas as impugnações apresentadas referenciam acerca da qualificação técnica exigida em edital. Vejamos:

14.10.8. Qualificação Técnica:

- I. Registro ou inscrição do profissional no COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis do Brasil).
- II. Registro ou inscrição do profissional no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários).

Ainda, foi questionado que no termo de referência, anexo I do instrumento convocatório, especificamente nas condições de execução limita a prestação de serviços apenas para as pessoas inscritas no Conselho Federal dos Corretores de Imóveis do Brasil e com registro no CNAI (cadastro nacional). Vejamos:

6.2. Avaliação deverá ser feita por profissional adequado, inscrito no COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis do Brasil e com registro no CNAI (cadastro nacional).

6.3. Deverá ser entregue ao Município uma avaliação no prazo de trinta dias a contar do pedido de avaliação, e deverá estar devidamente registrada no sistema COFECI CRECI.

Diante das impugnações, os apontamentos foram analisados e nota-se que foi solicitado apenas o Registro ou inscrição do profissional no COFECI, o que de fato restringe a competição apenas aos corretores de imóveis, violando assim os princípios gerais da licitação. O princípio da competição relaciona-se à competitividade, às cláusulas assecuratórias da igualdade de condições a todos os concorrentes.

Paço Municipal Prefeito Alberoni Bittencourt
Avenida Nilza de Oliveira Pipino, nº 1852, Ubiratã-PR.



Lei Federal nº. 8.666/93

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.

§ 1º - É vedado aos agentes públicos:

I - admitir, prever, incluir ou tolerar, nos atos de convocação, cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo, inclusive nos casos de sociedades cooperativas, e estabeleçam preferências ou distinções em razão da naturalidade, da sede ou domicílio dos licitantes ou de qualquer outra circunstância impertinente ou irrelevante para o específico objeto do contrato, ressalvado o disposto nos §§ 5º a 12 deste artigo e no art. 3º da Lei nº 8.248, de 23 de outubro de 1991; (Redação dada pela Lei nº 12.349, de 2010)

II - estabelecer tratamento diferenciado de natureza comercial, legal, trabalhista, previdenciária ou qualquer outra, entre empresas brasileiras e estrangeiras, inclusive no que se refere a moeda, modalidade e local de pagamentos, mesmo quando envolvidos financiamentos de agências internacionais, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte e no art. 3º da Lei nº 8.248, de 23 de outubro de 1991.

Qualquer cláusula que favoreça, limite, exclua, prejudique ou de qualquer modo fira a impessoalidade exigida do gestor público poderá recair sobre a questão da 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 em favor da ampla concorrência, tendo em vista que perquire a proposta mais vantajosa. A ampliação da disputa não significa estabelecer quaisquer condições para a disputa, mas, analisar, a proporcionalidade das exigências para uma dada contratação.



Neste caso concreto, não somente o corretor imobiliário pode desenvolver este tipo de serviço, ou seja, avaliar terrenos, mas também arquitetos, engenheiros, geólogos, geógrafos e qualquer outro profissional que possuía qualificação e especialização e competência para desempenhar o serviço de avaliação de imóveis.

Conforme consta na Resolução nº 345/1990 - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em seu artigo 2º, os arquitetos, engenheiros agrônomos, geólogos, geógrafos e meteorologistas podem desempenhar atividades privativas, como: vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos, desde que dentro das suas áreas de atuação. Vejamos:

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.

Ainda considerando a mesma resolução, podemos observar a definição de avaliação:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

(...)

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

A Resolução CAU/BR Nº 21/2012, dispõe sobre as atividades e atribuições profissionais do arquiteto e urbanista, a qual define especificamente as atribuições destes profissionais.

Art. 2º

As atribuições profissionais do arquiteto e urbanista a que se refere o artigo anterior são as seguintes:

(...)

VI - Vistoria, perícia, **avaliação**, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem; VII - desempenho de cargo e função técnica; (em grifo)

Por sua vez, a Resolução nº 1066/2007 - Conselho Federal de Corretores de Imóveis dispõe que o avaliador imobiliário além de diversas atribuições está habilitado para realizar avaliação de imóveis. Vejamos:



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.

Parágrafo Único - A pessoa jurídica regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis pode patrocinar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, chancelado por corretor de imóveis, pessoa física, nos termos deste artigo.

Diante dos expostos acima, considerando que os requisitos estabelecidos em edital estão a controversas das legislações vigentes. Assim sendo, reconheço as impugnações interpostas para, no mérito, julgá-las procedentes.

Informo a todos os interessados que o edital passará por adequações e que será promovida a ampliação da competitividade.

Sendo só para o momento, me coloco à disposição.

Atenciosamente,


Carla Baena Aguiar Melo
Pregoeira