

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

Ao Ilustríssimo Senhor
Julio Cesar da Silva Leite
Prefeito Municipal
Presidente da CC - Comissão de Credenciamento
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA RICA/PR
Avenida Euclides da Cunha, nº 1120
Centro, Terra Rica-Pr, CEP 87.890-000.
e-mail: prefeitura@terrarica.pr.gov.br

Ref.: PROCESSO CHAMADA PÚBLICA Nº 1/2021 - CREDENCIAMENTO
Objeto: EDITAL PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA
AValiação IMOBILIARIA CONFORME NBR 14.653-2., Nº 1/2021

Vertical Empreendimentos Técnicos Ltda - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 15.756.117/0001-77, com sede e foro na Rua Rui Barbosa, 572, Umarizal, Belém, PA, representada pelo Sr. João Fernando B Miranda, portador da Carteira de Identidade RG nº. 4923/D, Crea/PA, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de Vossa Senhoria, a fim de

IMPUGNAR

os termos do Edital acima mencionado, com sustentação nos §§ 1º e 2º do artigo 41 da Lei nº 8.666/93, aplicável por força do artigo 9.º da lei federal n.º 10.520/2002, e Leis Federais nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e 8.429, de 02/06/1992; Decreto nº 8.945, de 27/12/2016, pela Resolução nº 44, de 20/11/2007 do Conselho Nacional de Justiça, obedecidas às condições fixadas no Edital e Anexos, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

I – DA TEMPESTIVIDADE

O artigo 41, § 1º, da Lei nº 8.666/93, que instituiu normas gerais para os procedimentos licitatórios, prescreve que qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1º do art. 113.

Já o § 2º da mesma Lei nº 8.666/93, diz que “decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes.”

Quanto ao edital, considerando o disposto no CAPUT e no item 12, subitem 12.4, consta ali a afirmação de que em se tratando de licitante, podem ser solicitados esclarecimentos, porém sem mencionar prazo para impugnação ao Edital deste Credenciamento.

Uma vez que a data limite para apresentação das propostas está marcada para ocorrer até o dia 05/02/2021, temos que a data limite para impugnação ocorrerá em 31/01/2021. Assim, em sendo esta impugnação encaminhada em 20/01/2021, deve, portanto, ser considerada tempestiva.

II – DOS FATOS

A licitação em discussão traz cláusulas que, por apresentarem sérios vícios e ilegalidades, comprometem a disputa, trazendo prejuízos não só aos licitantes, como ao próprio Órgão, que fica impedido de analisar ofertas que seriam vantajosas no que se refere à legalidade e qualidade dos serviços apresentados.

Além de que, qualquer item que limite o número de participantes na licitação, sem motivo expressamente justificado pela Administração, é irregular e deve ser impugnado. As exigências do edital devem guardar pertinência com seu objetivo, devendo-se repudiar exigências abusivas que culminam por restringir, de maneira incongruente, o universo dos licitantes.

Portanto, além de ser o objeto do presente Edital uma atividade exclusiva de profissionais da engenharia de avaliações (Engenheiros e Arquitetos), as exigências do Edital previstas na qualificação técnica, excluem da participação, nada menos do que 1.670.000 (hum milhão, seiscentos e setenta mil) profissionais, sendo 1.500.000 de Engenheiros e 170.000 Arquitetos, em números estimados, publicados pelos Conselhos de Classe nos sites oficiais dos mesmos. (CONFEA e CAU).

Tais vícios e ilegalidades que criam óbice à realização da disputa, por que deixa de estabelecer critérios essenciais de qualificação, ferindo dispositivos legais que regem o processo licitatório, sobre os quais discorreremos a seguir.

III - DO MÉRITO

Do objeto

É público e notório e ainda uma exigência da legislação Brasileira em todas as esferas pela Lei Federal nº 4150/62, inclusive para proteção do Consumidor (CDC Lei Federal nº 8078/90 – Art.39 “inciso VIII”), que as Normas Brasileira (NBR) da ABNT, que se referem a prestação de serviços técnicos especializados de Avaliação de Bens Imóveis – (Parte-2) Urbanos e (Parte-3) Rurais são de exclusividade dos profissionais de Engenharia e Arquitetura conforme acervo das ABNT NBR 14.653 – Partes 1 a 7,

Ultimamente o conselho de corretores de imóveis, tem feito investidas infrutíferas junto a ABNT para legalização da atividade na profissão de corretor (que segundo a Lei nº 6530 – Art.3, só podem “opinar” ratificado pelo TJSC em 2ª Instância e transitado em julgado), portanto o objeto do Edital está equivocado quando se refere a NBR 14.653-2, pois que somente Arquitetos e Engenheiros são profissionais habilitados para exercer a atividade de “Engenharia de Avaliações” conforme disposto nos itens 3.1.17 e 3.1.30 da NBR 14.653-1 -Avaliação de Bens.

Cabe ainda esclarecer que os “**Pareceres de Opinião**” emitidos pelos corretores de imóveis, são meros documentos que **eram** legalizados por **Resolução nº 957/2006**, do Conselho da classe (**já revogada pelo próprio Conselho, vide site no oficial**), que tiveram Agravo Regimental no STF não conhecido, conforme declarado em DECISÃO JUDICIAL TJSP, no Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000 (em anexo), portanto fica aqui esclarecido e devidamente comprovado que “**PARECER DE OPINIÃO**” não pode ser equiparado ao “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” dos profissionais habilitados na engenharia de avaliações, conforme Lei Federal Nº 5194/1966, para os Engenheiros e a Lei Federal Nº 12.378/2010, dos Arquitetos.

Parecer - Significado de Parecer: substantivo masculino - Opinião especializada sobre alguma coisa: parecer de opinião, conforme a lei dos corretores de imóveis se refere a “comercialização dos imóveis”. Opinião; modo de se expressar, de pensar.

Fonte: significadas.com.br (ADPTADO)

NBR 14.653-Parte 1/2019

3.1.30

laudo de avaliação

relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem

NBR 14.653-Parte 2/2011

3.1.17

engenharia de avaliações

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros

Da Capacidade Técnica

Sabidamente, o processo licitatório tem entre suas finalidades procurar a proposta mais vantajosa para a Administração e/ou cumprir exigências a proporcionar um elevado nível de competitividade e igualdade de tratamento entre os participantes do certame, de forma a garantir o cumprimento dos princípios constitucionais da eficiência e isonomia, consoante art. 37 da Constituição Federal de 1988.

Mas não é o que se verifica no caso em análise.

Compulsando o instrumento convocatório, principalmente nos Itens 1.2, subitem 1.2.3, – 1.2 – FORMAS DE INSCRIÇÃO NO CREDENCIAMENTO e Item 4 – DOCUMENTAÇÕES REFERENTES À HABILITAÇÃO, subitem 4.1.3 Quanto a qualificação técnica, relativos à Forma de Inscrição e Qualificação Técnica, consta ali que o licitante deverá comprovar:

1.2.3 - Os interessados poderão solicitar o credenciamento a qualquer momento, desde a publicação do presente edital, tendo o direito de iniciar os serviços de capitão fluvial a partir da assinatura do contrato, desde que possível, caso contrário aguardará distribuição.

1.2.4 - Os interessados em atenderem ao chamamento para credenciarem-se aos serviços de capitão fluvial, poderão ter acesso a todo o chamamento e aos modelos em anexo, através do site www.terratica.pr.gov.br em processos licitatórios.

4.1.3 Quanto a qualificação técnica:

a) Comprovar Registro da empresa proponente junto ao Conselho regional de Corretores de imóveis

b) indicação de um corretor imobiliário

b.1) comprovar registro do corretor junto ao Conselho regional de Corretores de imóveis

c) comprovar vínculo entre a proponente e o corretor. (carteira de trabalho, contrato de prestação de serviço entre outros)

4.1.4 Proposta de Serviços a ser Credenciados

A) Apresentar Anexo IV Termo de Compromisso de realização de CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA AVALIAÇÃO IMOBILIARIA CONFORME NBR 14.653-2., devidamente preenchido, e assinado pelo representante legal da empresa, listando a quantidade de serviços a ser credenciado

Pelo que se vê, são estas as exigências do edital para comprovação da capacidade técnica da empresa ou do profissional habilitado que pretenda contratar com a Administração, sendo isto o que se passa a analisar, além do caráter restritivo provocado pelas absurdas exigências de Qualificação Técnica no referido Edital.

Sabidamente, é dever de a Administração exigir na licitação aquela documentação indispensável para execução do contrato e o que for fundamental para verificar a idoneidade e a capacidade das licitantes.

Assim, para estabelecer quais os requisitos essenciais à participação das licitantes, a Administração dispõe de certa discricionariedade e deve avaliar a complexidade da futura contratação, estabelecendo os requisitos indispensáveis à garantia de uma perfeita execução do contrato por aquele que sagrar-se vencedor. Discricionariedade esta que não pode ser confundida com arbitrariedade, sendo que a escolha da Administração está delimitada não apenas pela Lei como também pela própria Constituição.

Nessa senda é o alerta de Julieta Mendes Lopes Vareschini:

“O edital deverá disciplinar os documentos que serão exigidos para fins de habilitação, dentre os elencados nos arts. 27 a 31 da Lei 8.666/93. Esses dispositivos devem ser interpretados em consonância com o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, cujo teor estipula que somente poderão ser solicitadas exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Assim, à luz das características do objeto deve-se verificar que as exigências prescritas nos aludidos dispositivos são imprescindíveis para que a entidade avalie a capacidade e idoneidade dos licitantes em atender, de modo satisfatório, o interesse público almejado com a instauração do certame.

Neste mesmo sentido é o entendimento de Marçal Justen Filho:

“A determinação do grau de severidade a ser adotado relativamente às condições de participação depende do caso concreto. A lei pode estabelecer exigências mínimas e máximas, mas a determinação específica será variável caso a caso e dependerá das características do objeto a ser executado. O nível de seriedade das exigências de participação será sempre um reflexo das características do objeto licitado.”

Pois bem. Quando o objeto da licitação está relacionado ao Credenciamento de empresas especializadas para a contratação de serviços técnicos e no presente caso o OBJETO DO EDITAL é uma prerrogativa de serviços técnicos de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia, a obrigatoriedade relativa a apresentação do atestado de capacidade, por se tratar de serviços de arquitetura e de engenharia, a qual deve, obrigatoriamente, também ser fiscalizada pelo CREA, difere com relação a qualificação do profissional emitido para objetos que não tenham a mesma qualificação/formação.

Tanto é que o documentos exigidos no Edital são absurdamente ilegais, quando o documentos legal a ser exigido deve ser o **CAT – CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO** que é um documento emitido única e EXCLUSIVAMENTE pelos Conselhos Federais de Engenharia (CONFEA) e de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que em conjunto com a **CERTIDÃO DO CONSELHO DE ENGENHARIA OU ARQUITETURA DO PROFISSIONAL E DA EMPRESA**, já são suficientes para comprovação de todas as exigências legais, inclusive sobre vínculos trabalhistas, previstas no Ordenamento Jurídico Brasileiro, para o objeto e as atividades exigidas no Edital em assunto, inclusive para emissão das **Anotações ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART-CREA ou RRT-CAU)**.

Este é o ÚNICO documento legal que Credencia SOMENTE os profissionais de Engenharia e Arquitetura com a comprovação do exercício legal da ATIVIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, portanto ao ser exigido de outras profissões, se for o caso, será equivocadamente de uma profissão que não tem prerrogativa de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E RURAIS sob pena de exercício ilegal da profissão, cujo documentos não terão validade legal perante os Agentes Financeiros a que está Prefeitura poderá recorrer para aporte financeiros FEDERAIS, tais como o BNDES, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ao BANCO DO BRASIL S.A, e a SPU – SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, principalmente ao BANCO CENTRAL DO BRASIL, como agente regulador e todos subordinados ao TCU – Tribunal de Contas da União, que são órgãos submetidos as Leis e Normativos que regulamentam o assunto, principalmente quanto ao Art.39 da Lei de Defesa do Consumidor Nr. 8078/90 e a Lei Federal Nº 4.150/62.

Por fim, quanto a qualificação e atribuições legais, cabe aqui esclarecer que corretores de imóveis, com base em Lei Federal, tem prerrogativas exclusivas para "opinar" e "exercer a intermediação na comercialização" de bens imóveis urbanos e rurais e os profissionais da engenharia de avaliação de bens imóveis, com base em Lei Federal, tem prerrogativas exclusivas para "projetar, construir e emitir laudos de avaliação de bens imóveis" urbanos e rurais.

No Brasil atualmente em números estimados existem 400.000 mil corretores de imóveis com a sua reserva de mercado definida em Lei (comercializar e opinar sobre a comercialização, porém é ilegal avaliar) e os profissionais de Engenharia e Arquitetura estimados em 1.670.000 profissionais com sua reserva de mercado definida em Lei (projetar, construir, avaliar e comercializar somente os imóveis próprios, porém é ilegal opinar).

Com isso existem muitos profissionais de Engenharia e Arquitetura que estudam para também serem corretores de imóveis, assim seria interessante e um grande estímulo para o desenvolvimento do país que corretores de imóveis também estudem para serem Engenheiros e/ou Arquitetos.

IV - DA LEGALIDADE

Quanto a isso, mencionamos parecer formulado pelo Crea, quando da solicitação registrada sob n. 223640/2018, e que traz o seguinte texto:

"Em atenção ao protocolo nº 223640/2018, informamos que a atividades de elaborar LAUDOS DE AVALIAÇÃO são atividades específicas de Arquitetura e Engenharia, fiscalizada pelos Sistema CONFEA/CREA e CAU.

Resoluções Nrs. 218 e 345 do CONFEA

RESOLUÇÃO Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973

Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, usando das atribuições que lhe conferem as letras "d" e "f", parágrafo único do artigo 27 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que o Art. 7º da Lei nº 5.194/66 refere-se às atividades profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, em termos genéricos;

CONSIDERANDO a necessidade de discriminar atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, para fins da fiscalização de seu exercício profissional, e atendendo ao disposto na alínea "b" do artigo 6º e parágrafo único do artigo 84 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

RESOLVE:

Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em

nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades: Atividade 01 - Supervisão, coordenação e orientação técnica; Atividade 02 - Estudo, planejamento, projeto e especificação; Atividade 03 - Estudo de viabilidade técnico- econômica; Atividade 04 - Assistência, assessoria e consultoria; Atividade 05 - Direção de obra e serviço técnico; Atividade **06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico**; Atividade 07 - Desempenho de cargo e função técnica; Atividade 08 - Ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica; extensão; Atividade 09 - Elaboração de orçamento; Atividade 10 - Padronização, mensuração e controle de qualidade; Atividade 11 - Execução de obra e serviço técnico; Atividade 12 - Fiscalização de obra e serviço técnico; Atividade 13 - Produção técnica e especializada; Atividade 14 - Condução de trabalho técnico; Atividade 15 - Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção; Atividade 16 - Execução de instalação, montagem e reparo; Atividade 17 - Operação e manutenção de equipamento e instalação; Atividade 18 - Execução de desenho técnico.

Art. 2º - Compete ao ARQUITETO OU ENGENHEIRO ARQUITETO:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações, conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos.

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 DE JULHO DE 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

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

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem,

sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

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.**

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

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.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs. Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia LDR - Leis Decretos, Resoluções

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977. Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Também a lei n. 5.194/66 dispõe:

"(.....)

Art. 15 - São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia, inclusive a elaboração de projeto, direção ou execução de obras, quando firmados por entidade pública ou particular com pessoa física ou jurídica não legalmente habilitada a praticar a atividade nos termos desta Lei.

Ainda, a **Resolução 1.025/2009 do Confea**, que regulamenta os procedimentos relacionados à Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e **Certidão de Acervo Técnico (CAT)**, "indica ser o atestado do Crea o documento apto a fazer prova da capacidade técnica do profissional..." entendimento este extraído do Acórdão 655/2016 do TCU – Plenário.

Por fim, o Manual de Procedimentos Operacionais do CREA, esclarece de forma expressa, que “o atestado registrado no CREA constituirá prova da capacidade técnico-profissional para qualquer pessoa jurídica desde que o profissional citado na CAT esteja vinculado à empresa”.

Então, conforme o acima exposto, temos que o atestado de capacidade apto a comprovar a qualificação da empresa, bem como de seu responsável técnico, nos casos em que o objeto da licitação inclui obras ou serviços de engenharia, como acontece na presente situação, deve ser aquele emitido por pessoa jurídica, porém, registrado junto ao Crea, que é quem efetivamente atestará se a avaliação foi realizada como prescreve o atestado e se as exigências de conformidade técnica foram cumpridas regularmente.

Conforme prescreve o artigo 30, inciso I, II e IV, e §§ 1º e 3º, da Lei 8.666/93, temos ali a exigência de que os atestados fornecidos sejam devidamente registrados nas entidades profissionais competentes. Vejamos:

Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:

- *registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
- *comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*

I - prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, (NBR / ABNT, conforme TCU) quando for o caso.

§ 1º A comprovação de aptidão referida no inciso II deste artigo, no caso de licitações pertinentes a obras e serviços, será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente certificados pela entidade profissional competente, limitadas as exigências a:

§ 3º Será sempre admitida a comprovação de aptidão através de certidões ou atestados de obras ou serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior

Contudo, repetimos, quando o objeto licitado envolve atividades de arquitetura e engenharia, não basta a apresentação do atestado técnico acima mencionado, sendo necessário, ainda, a comprovação técnico-profissional, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico – CAT, expedida pelo CREA, nos termos da legislação aplicável, em nome do responsável técnico e/ou membros da equipe técnica que participará do trabalho a ser realizado, que demonstre a Anotação de Responsabilidade técnica – ART, relativa à execução dos serviços que compõem o objeto desta licitação, elencados no anexo II, relativa à execução de obra ou serviços, em edifícios públicos ou privados, compatível e características com o objeto ora licitado.

Quanto à Certidão de Acervo Técnico – CAT de que tratou-se acima, vem regulamentada pela Resolução nº. 1.025, de 30 de outubro de 2009, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, e diz o seguinte:

- DA ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 2º A ART é o instrumento que define, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.

Art. 3º Todo contrato escrito ou verbal para execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA fica sujeito ao registro da ART no CREA em cuja circunscrição for exercida a respectiva atividade.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo também se aplica ao vínculo de profissional, tanto a pessoa jurídica de direito público quanto de direito privado, para o desempenho de cargo ou função técnica que envolva atividades para as quais sejam necessários habilitação legal e conhecimentos técnicos nas profissões abrangidas pelo Sistema Confea/CREA.

Art. 55. ...

Parágrafo único. A CAT constituirá prova da capacidade técnico profissional da pessoa jurídica somente se o responsável técnico indicado estiver a ela vinculado como integrante de seu quadro técnico.

Cumpra ainda destacar que as condições de habilitação técnica expressamente previstas no art. 30, da Lei Federal nº 8.666/93, buscam certificar que a empresa licitante dispõe de aptidão necessária para cumprir com as obrigações oriundas de possível contrato a ser firmado junto à Administração.

Como se pode ver, é em face do objeto licitado, das circunstâncias de execução e de sua complexidade que a Administração deverá analisar quais documentos deverão ser exigidos para atestar a capacidade de todos os participantes, incluindo aí, a do futuro contratado.

Assim, considerando que o parâmetro para fins de fixação de requisitos habilitação deve ser o objeto da licitação, percebe-se que o item editalício está equivocado ao exigir a apresentação de atestado que não são previstos e sem os devidos requisitos exigidos na lei.

Em análise a tal quesito, claro está que a Administração, ao elencar o profissional para realização de Avaliação de bens imóveis, públicos, o fez restritivamente com relação ao profissional de habilitação incompatível com o objeto, pois se trata de profissional leigo apenas com conhecimentos básicos para "OPINAR" em transação imobiliária.

Porém, não é o caso de bens públicos objeto do Edital, pois sequer os corretores são mencionados na NBR-14.653 que é exclusiva para avaliação de bens imóveis e equipamentos por profissionais de engenharia e arquitetura, com isso a prefeitura através do seu representante legal, atual, fere os princípios legais previstos para atividades dessa natureza, infringindo a Lei nº 8078/90 Art.39 inciso VII, por não atender NBR 14.653/1 e 2-Itens 3.1.30 e 3.1.17.

Tanto é que os bens imóveis dos agentes financeiros, públicos e privados, bem como os Estados e União, nos seus 3 poderes, são rigorosamente exigidos pelas Leis, Decretos, Instruções Normativas, Normas e Resoluções que definem a categoria de Engenheiros e Arquitetos como detentores exclusivos da prerrogativa, tal como são o corretores de imóveis exclusivos para compra e venda de bens imóveis e tão somente, ou seja, cada profissão com suas "reservas de mercado", por prerrogativas Constitucionais.

Exigência esta do Edital que fere vários dispositivos, como abaixo demonstrará.

Quando nos remetemos a consulta à Decisão Normativa nº 106/15, item "C", do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, a qual dispõe sobre a fiscalização das atividades de projetos básicos, verifica-se que:

- *Toda pessoa jurídica que execute serviços de Avaliação de Bens fica obrigada ao registro no Conselho Regional.*
- *A pessoa jurídica, quando da solicitação do registro, deverá indicar RT, legalmente habilitado, com atribuições previstas na Resolução nº 218/73 do CONFEA.*

Tratando do mesmo tema, a FECAM - Federação Catarinense de Municípios, através do Parecer nº 2656, de 16/07/2013, nos ensina o seguinte:

- *(...) a respeito dos requisitos da habilitação técnica, considerando a ausência de regulamentação na lei específica, deve-se ter como parâmetro a disciplina da Lei nº 8.666/93, a qual estabelece:*

Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:

- *registro ou inscrição na entidade profissional competente;*
- *comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;*
- *comprovação, fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos, e, quando exigido, de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;*
- *prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial **(NBR / ABNT conforme TCU)**, quando for o caso.*

E completamos, juntando aqui os demais requisitos estabelecidos no mencionado artigo 30, onde para serviços e Avaliação de Bens, conforme estabelece o acervo das NBR-14.653 somente profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura tem exclusividade para atender as exigências Normativas, tanto é que os Corretores de Imóveis estão agora pleiteando ilegalmente uma NORMA junto a ABNT para definir conceitos da Atividade de "OPINIÃO".

Assim, a exigência de documentos que comprovem a habilitação técnica deve ser compatível com as garantias para a boa execução do contrato, limitada as exigências indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações conforme orientação constitucional (art. 37, XXI, CF).

Então, quando se trata de avaliação de bens, tal tarefa é realizada satisfatoriamente sob a responsabilidade técnica de Profissionais de Engenharia e Arquitetura, legalmente habilitados, sendo desnecessária a exigência de maiores garantias técnicas, bastando a comprovação de registro da empresa licitante no CREA, tudo com fundamento do artigo 30, inc. I e IV acima transcrito, e na Decisão Normativa no 106/15 do CONFEA, acima mencionada.

Assim, quando o edital exige que a empresa tenha em seu quadro de funcionários um profissional de nível superior estes devem ser arquitetura ou engenharia, sem fazer menção a quaisquer outros profissionais, principalmente leigos, e não restringir indevidamente a participação de empresas que tenham como contratado os profissionais legalmente habilitados. O que é ilícito e fere o princípio da ampla participação e futura contratação com o ente licitante.

A empresa impugnante participa de licitações em toda região sul do Brasil apresentando em seu quadro de funcionários os profissionais de engenharia de avaliações, amparados com a devida documentação registrada no CREA, o que garante legalmente sua qualificação para executar a contento o que exige o objeto do edital.

Deste modo, fica claro que a indicação no edital direcionada exclusivamente a profissional leigo para a atividade de Avaliação, é ilegal, desnecessária e limitante à participação de empresas que não detenham em seu quadro de funcionários o profissional solicitado, mas que tenham como proprietário um profissional habilitado, o que, sabidamente, é vedado pela Lei de Licitações e fere, ainda, o princípio da ampla participação e futura contratação como ente licitante.

E ainda assim, fica comprovadamente esclarecido pelo próprio conteúdo das exigências Editalícias que os Engenheiros e Arquitetos **são os únicos habilitados para realizar avaliações de bens imóveis** e, no entanto **estão impossibilitados de elaborar as Avaliações do Município** que é um fato absurdamente contraditório.

Assim, temos que o requisito comprobatório da capacidade técnica do profissional habilitado para a execução dos serviços em discussão, deve se dar por meio de Certidão específica, que demonstre ser habilitado na área de Avaliações.

- DA OBRIGATORIEDADE DOS VALORES DOS SERVIÇOS COM ORÇAMENTO ESTIMADO OU PREÇO DEFINIDO.

Nas modalidades previstas na Lei 8666/93, o inciso II, § 2º do artigo 40 é taxativo quanto a obrigatoriedade do orçamento estimado em planilha de quantitativos e preços unitários. Tal orçamento compõe como um dos anexos do edital, dele fazendo parte integrante.

O Tribunal de Contas da União, examinando Representação contra determinado edital da CEF, decidiu:

"... determinar à Caixa Econômica Federal – CEF – que faça constar nos anexos dos editais de licitações o 'orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários', em cumprimento ao disposto no inciso II do par. 2º do art. 40 da Lei n. 8.666/93, com a redação dada pela Lei n. 8.883/94." (Decisão 479/99, TC-625.191/1997-8, Min. Adylson Motta, DJU de 5/8/99, p. 55).

Diante disso, com o fim de assegurar exclusivamente a participação dos único profissionais habilitados de Engenharia e Arquitetura, bem como da definição dos preços do serviços, na licitação aqui discutida, impugnamos o edital no que se refere aos temas.

V - DO REQUERIMENTO

Por todo o exposto, chega-se à conclusão de que as cláusulas ora discutidas, previstas no edital, contrariam normas legais que disciplinam a matéria, como demonstrado nos ANEXOS em decisões Judiciais de 2ª Instância e Links oficiais das Palestras do IBAPE, ABNT, SPU (***1ª Meeting Avalia SPU - A Lei Nº 14011/2020 e a Engenharia de Avaliação de Imóveis - YouTube***) e DECISÃO E EDITAIS DE CREDENCIAMENTO DO BNDES, CAIXA ECONOMICA FEDERAL E BANCO DO BRASIL SA, que são entes da Administração Direta do Governo Federal que fomentam recursos a Estados e Municípios, que respeitam a Legislação Brasileira e Internacional, visto tratar-se de RECURSOS FEDERAIS, com isso as PREFEITURAS e ÓRGÃOS ESTADUAIS que não cumprem a Legislação Federal podem deixar de receber recursos para fins de investimentos imobiliários cuja valoração dos bens imóveis é realizada por leigos, no caso corretores de imóveis, que são meros "**OPINADORES**".

Por isso, REQUER-SE de Vossa Senhoria:

- ✓ Seja recebida e considerada tempestiva a presente impugnação para, ao final, ser julgada procedente com a consequente retificação do edital licitatório registrado no caput deste documentos e nos termos aqui discutidos, para que seja adequado às normas supramencionadas e nos despachos e denúncias nos ANEXOS, já que no regulamento das contratações é evidenciado que a licitação deve se ater ao princípio da legalidade.
- ✓ Pedimos, ainda, que se faça constar a exigência de habilitação técnica para que seja incluída a apresentação de atestado de capacidade técnico regularmente registrado no conselho de ENGENHARIA (CREA) ou DE ARQUITETURA (CAU), comprovação pela licitante de qualificação técnica, bem como de registro no CREA ou CAU dos profissionais responsáveis pelas AVALIAÇÕES de Arquitetura e Engenharia, visto que tal omissão afronta as normas do órgão técnico competente.
- ✓ Ainda, solicitamos que seja exigida, alternativamente ou em conjunto, a apresentação de acervo técnico do profissional, se for o caso, ou ART ou RRT, conforme o caso, ou atestado de capacidade técnica devidamente registrada nos respectivos Conselhos (CREA-Engenheiros ou CAU-Arquitetas), e ainda a certidão comprovante que o responsável técnico da proponente integra o quadro permanente da licitante.
- ✓ Pedimos, por fim, que se faça constar no Edital os quadro de valores dos honorários e a origem de suas definições e ainda no Item da exigência de habilitação técnica, a imposição de comprovação pela empresa de possuir responsável em seu quadro de funcionários técnico na área de engenharia ou arquitetura, ou seja, profissional com habilitação em AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS E/OU RURAIS.

Sendo isto, peço deferimento.

Belém / PA, 23 de janeiro de 2021.

JOÃO FERNANDO B MIRANDA
CREA/PA 4923/D

➤ ANEXOS