



Natal/RN, 21 de maio de 2026.

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA NOVA / RN
Setor de Licitações

Ref.: PREGÃO ELETRÔNICO Nº 012/2026 - Processo Administrativo nº 1.380/2026

A Start Consultoria Técnica LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.752.322/001-00, com sede na Av. Amintas Barros, 2108 – Lagoa Nova, Natal/RN, por seu representante infra-assinado, vem, tempestivamente e com esteio na Lei Federal nº 14.133/2021, perante este Setor de Licitações, apresentar a presente **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL** do Pregão Eletrônico nº 012/2026, cujo objeto consiste na "prestação de serviços de avaliação de imóveis e terrenos urbanos e rurais para atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Lagoa Nova/RN", em razão das razões fáticas e jurídicas a seguir expostas.

1. Da Tempestividade

A presente impugnação é perfeitamente tempestiva, observando de forma estrita o prazo legal estipulado pelo artigo 164 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as disposições regulamentares do instrumento convocatório, razão pela qual preenche os requisitos de admissibilidade e deve ser regularmente conhecida e processada.

2. Da Razão da Impugnação: Restrição Indevida da Competência Profissional

Compulsando o instrumento convocatório do certame em epígrafe, verifica-se que o item 14.1.4, que disciplina a Qualificação Técnica, incorreu em grave vício legal ao restringir a participação e a responsabilidade técnica da atividade exclusivamente a profissionais registrados no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), conforme transcrito a seguir:



"14.1.4. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

(...) b) Comprovação de registro ou inscrição da empresa licitante e de seu(s) responsável(is) técnico(s) no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI/RN), em plena validade e regularidade;
c) Comprovação de que o profissional integrante do quadro técnico possui especialização em Avaliação Imobiliária, mediante apresentação de certificado de conclusão de curso superior em Gestão Imobiliária ou equivalente, devidamente reconhecido, ou prova de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), gerido pelo COFECI."

Ocorre que o objeto licitado abrange de forma ampla a avaliação de imóveis e terrenos urbanos e rurais. Conforme pacífica jurisprudência pátria e legislação federal correlata, tais serviços não são de exclusividade dos corretores de imóveis, configurando também atividade intrínseca e plenamente atribuída aos profissionais de Engenharia (Civil e Agrônoma) e Arquitetura.

Ao exigir unicamente a inscrição no CRECI/CNAI, a Administração Pública restringe indevidamente o universo de competidores, ferindo de morte o caráter competitivo do certame e afastando profissionais técnicos altamente qualificados e legalmente habilitados para o cumprimento rigoroso do objeto licitado.

3. Dos Fundamentos Jurídicos e da Ampla Competência Técnica

A Engenharia e a Arquitetura possuem amparo legal específico que assegura aos seus profissionais a prerrogativa técnica de realizar avaliações, perícias e exames de bens imóveis. A Lei Federal nº 5.194/1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro e Arquiteto-Agrônomo, estabelece em seu artigo 7º:

"Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:
(...) c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;"

Ademais, as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especificamente a série NBR 14653 (Avaliação de Bens), estabelecem as diretrizes e procedimentos estritos para a avaliação de imóveis urbanos, rurais e de bens



em geral, servindo historicamente como base de atuação prioritária para engenheiros e arquitetos.

A exigência editalícia priva o Município de receber propostas de empresas cujos responsáveis técnicos sejam registrados perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). Essa limitação viola frontalmente o artigo 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, que consagra os princípios da legalidade, da impessoalidade, da igualdade e, primordialmente, da competitividade e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

4. Dos Pedidos e Requerimentos

Diante de todo o exposto, resta evidente que o Edital do Pregão Eletrônico nº 012/2026 carece de adequação legal para assegurar a ampla competitividade e a lisura do procedimento. Posto isso, REQUER-SE a Vossa Senhoria:

1. O conhecimento da presente Impugnação, por manifestamente tempestiva e regular;
2. No mérito, o seu provimento integral, para fins de julgar procedentes os argumentos expostos;
3. A consequente retificação do Edital em seu item 14.1.4 (Qualificação Técnica) para fazer incluir, ao lado do CRECI, a possibilidade de comprovação de registro ou inscrição junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), bem como a aceitação de profissionais destas categorias legalmente habilitados para a atividade de avaliação de imóveis;
4. A republicação do Edital retificado com a consequente reabertura do prazo de apresentação de propostas, em estrito atendimento ao que preconiza o § 1º do art. 55 da Lei nº 14.133/2021.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

José Idalécio Saturnino Júnior
Sócio Responsável Técnico

Start Consultoria Técnica Ltda.
Av. Amintas Barros, 2108 - Lagoa Nova
CEP: 59.062-350 - Natal/RN
Tel.: +55 84 3234-7383
[E-mail: contato@startrn.com.br](mailto:contato@startrn.com.br)
CNPJ: 05.752.322/0001-00