PARECER JURÍDICO Nº 230/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00075/2026

INEXIGIBILIDADE Nº 00036/2026

CREDENCIAMENTO Nº 011/2026

OBJETO: ANÁLISE DE IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E RECOMENDAÇÕES DE REPUBLICAÇÃO

I. DO RELATÓRIO

Trata-se de parecer elaborado a pedido da Equipe de Apoio, com o objetivo de analisar a impugnação apresentada por Alessandra Ambrósio Horsth, engenheira civil, inscrita no CREA/MG sob o nº 72.621/D, protocolada em 20 de outubro de 2026, contra o Edital de Credenciamento nº 011/2026, retificado pela segunda vez em 22 de outubro de 2026.

O objeto do credenciamento é a contratação de empresas especializadas na prestação de serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos e rurais, graus I e II, compreendendo vistoria, levantamento e análise das características do imóvel, pesquisa e tratamento de dados de mercado, aplicação de metodologia adequada e elaboração de laudos ou relatórios de avaliação, conforme a necessidade da Secretaria Municipal de Fazenda.

O valor global estimado é de R$ 81.872,40 (oitenta e um mil, oitocentos e setenta e dois reais e quarenta centavos), para 40 (quarenta) serviços, sob regime de contratação paralela e não excludente, com convocação por ordem cronológica de credenciamento.

A impugnante sustenta, em síntese, que a avaliação de imóveis é atividade técnica privativa de engenheiros e arquitetos; que o corretor de imóveis possui atribuição apenas para opinar sobre comercialização imobiliária; que a ABNT NBR 14.653-1 define avaliação de

bens como análise técnica realizada por engenheiro de avaliações; que o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica não atende aos requisitos normativos; e que, por consequência, deve ser revogada a nomeação do corretor de imóveis.

É o relatório.

II. DO MÉRITO

DA PREMISSA FÁTICA - INEXISTÊNCIA DE NOMEAÇÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS COMO AVALIADOR

A impugnação parte da premissa de que o edital nomeia profissional corretor de imóveis para figurar como avaliador de bens imóveis. A premissa não corresponde ao conteúdo do instrumento convocatório.

O item 5.9.5 do edital não nomeia profissional algum. Estabelece que serão admitidos profissionais registrados no conselho profissional competente, conforme sua formação e atribuições legais, relacionando, em seguida, o CRECI, o CREA e o CAU, sempre com a ressalva expressa de que a admissão ocorre quando a formação e a habilitação legal forem compatíveis com o serviço de avaliação a ser realizado.

O item 5.9.6 reforça a mesma lógica, ao dispor que não se exige inscrição simultânea nos três conselhos, mas somente naquele conselho que seja competente em razão da formação profissional, das atribuições legais e da natureza do serviço a ser executado.

O item 5.9.19, por sua vez, exige que o profissional responsável pela avaliação possua habilitação e atribuição legal para executar o serviço solicitado pela Administração, seja para imóvel urbano ou rural.

A cláusula, portanto, é de competência, e não de nomeação. Ao remeter a definição à formação e às atribuições legais de cada profissional, o edital não afirma que o corretor de imóveis pode elaborar laudo de avaliação conforme a ABNT NBR 14.653; afirma apenas que a inscrição em conselho profissional é

condição necessária, cuja suficiência será aferida caso a caso, à luz da atribuição legal.

Sob esse aspecto, o pedido de revogação da nomeação do corretor de imóveis não tem objeto, pois não há nomeação a revogar. O risco de não conhecimento parcial da impugnação é real e deve ser registrado na decisão.

DA EXISTÊNCIA DE CRITÉRIO OBJETIVO DE ATRIBUIÇÃO PROFISSIONAL NO EDITAL

A impugnante afirma que a remissão ao conselho profissional transferiria à licitante a definição de requisito de habilitação. O argumento não se sustenta, porque o critério existe no edital e é integralmente objetivo.

O critério adotado não é a escolha da licitante nem o arbítrio do julgador, é a atribuição profissional decorrente de lei federal. O item 5.9.5 remete expressamente à formação e às atribuições legais; o item 5.9.6 especifica que a competência se define em razão da formação profissional, das atribuições legais e da natureza do serviço; o item 5.9.7 exige atribuição compatível com o objeto da avaliação, consideradas as características do imóvel, sua natureza urbana ou rural e o grau de avaliação solicitado.

A objetividade do critério é reforçada por dois mecanismos de verificação documental. O item 5.9.4 exige comprovação de registro ativo e regular no conselho competente, mediante certidão ou documento equivalente. O item 5.9.15 exige Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica emitido pelo conselho profissional, documento que, por sua natureza, somente é expedido ao profissional que detém atribuição legal para o serviço anotado.

Não se exige que o edital reproduza a íntegra das leis de exercício profissional para ser objetivo. Basta que indique o parâmetro de aferição de forma verificável, o que faz. A atribuição profissional é fato documentável, sujeito a conferência objetiva e a diligência junto ao conselho, expressamente autorizada pelo item 5.9.17.

Registre-se, ainda, que a leitura proposta pela impugnante conduziria a consequência indesejável: a de que nenhum edital poderia remeter às atribuições legais definidas em lei, exigindo-se a transcrição analítica de cada norma profissional em cada instrumento convocatório. A Administração aplica o critério legal, não o cria.

Rejeita-se, portanto, o argumento de ausência de critério objetivo.

DA COMPETÊNCIA LEGAL E DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A impugnante invoca a Lei nº 5.194/1966 e a Lei nº 12.378/2010 para sustentar a exclusividade de engenheiros e arquitetos na avaliação de imóveis. A conclusão é correta quanto à avaliação técnica formal, mas incompleta.

A Lei nº 6.530/1978, em seu art. 3º, atribui ao corretor de imóveis a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária. Não lhe atribui, de fato, a elaboração de laudo de avaliação conforme a ABNT NBR 14.653.

Ocorre que a Resolução COFECI nº 1.066/2007 disciplina o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), instrumento de natureza distinta do laudo de engenharia. A impugnação não enfrenta esse normativo, o que fragiliza a tese de exclusividade absoluta e deve ser registrado na resposta.

A distinção que interessa ao edital é objetiva: o item 2.2 exige laudo técnico de avaliação com indicação do valor de mercado e fundamentação em normas técnicas; o item 5.9.18 determina observância das normas da ABNT pertinentes à avaliação de bens. O PTAM, por sua natureza e pelos requisitos que o disciplinam, não substitui o laudo de avaliação conforme a ABNT NBR 14.653.

A solução técnica, portanto, não está em vedar a participação de sociedades que atuem em corretagem, mas em exigir, no momento da habilitação, a comprovação de que o responsável técnico indicado detém atribuição legal e registro

ativo no conselho correspondente ao serviço do item pretendido, com apresentação de ART ou RRT.

DA INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

A impugnação invoca os arts. 39, inciso VIII, e 20, § 2°, da Lei n° 8.078/1990 para qualificar como impróprio o serviço prestado por corretor de imóveis na área de avaliação.

O fundamento não se sustenta no contexto. A relação entre o Município e o futuro credenciado é administrativa, regida pela Lei n° 14.133/2021 e pelo instrumento contratual, e não relação de consumo. O Código de Defesa do Consumidor não é parâmetro de validade de requisito de habilitação em procedimento licitatório.

A invocação do Código de Defesa do Consumidor, além de tecnicamente inadequada, desloca o debate do terreno correto — o da atribuição profissional e da conformidade normativa — para terreno em que a impugnante não tem razão. Recomenda-se que a resposta registre expressamente essa impropriedade.

DA FRAGILIDADE PROBATÓRIA DA TABELA DE REQUISITOS

A impugnante afirma que, de 28 requisitos exigidos pelas normas brasileiras da ABNT, todos os 28 estariam contemplados em laudos elaborados por engenheiros e arquitetos, ao passo que nos laudos elaborados por corretores de imóveis apenas 6 requisitos seriam contemplados.

A tabela constante da peça, contudo, exibe apenas os itens 7 a 21, e a coluna de preenchimento está preenchida unicamente no item 7. A conclusão aritmética invocada não é demonstrável com o material apresentado.

Esse vício não afasta integralmente o mérito do argumento, mas retira-lhe força probatória. A Administração pode e deve registrar a inconsistência na resposta, sem prejuízo de acolher, por fundamento próprio, a necessidade de critério objetivo de atribuição profissional.

III. DA CONCLUSÃO

Pelo exposto, opina-se:

a. pela tempestividade da impugnação, ressalvada a comprovação do protocolo pela plataforma COMPRAS BR;

b. pelo não acolhimento do pedido de revogação da nomeação do corretor de imóveis, por ausência de objeto, uma vez que o edital não contém tal nomeação;

c. pelo não acolhimento do fundamento fundado no Código de Defesa do Consumidor, por inaplicabilidade ao procedimento licitatório;

d. pelo registro da fragilidade probatória da tabela de requisitos apresentada pela impugnante;

Recomenda-se, que a resposta à impugnação seja publicada na própria plataforma eletrônica, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados do protocolo, nos termos do item 18.3, e que fique entranhada aos autos, vinculando os participantes e a Administração, na forma do item 18.7.

É o parecer.

Lajinha/Minas Gerais, 28 de outubro de 2026.

PATRICK LEONARDO CARVALHO DOS SANTOS:01496193679

Assinado de forma digital por PATRICK LEONARDO CARVALHO DOS SANTOS:01496193679
Dados: 2026.10.28 13:21:38 -03'00'

Patrick Leonardo Carvalho dos Santos
Assessoria Jurídica