



---

**CRENCIAMENTO Nº 002/2026 - IMPUGNAÇÃO**

2 mensagens

**Marina Basso** <mbassoarquitetura@gmail.com>

9 de abril de 2026 às 17:55

Para: licitacao@montebelo.mg.gov.br

Prezado sr. Venício Ribeiro Neto e demais interessados,  
Boa tarde!

Me chamo Marina Basso, sou arquiteta, e venho por meio deste alertá-los quanto à irregularidade deste edital no que diz respeito à participação de corretores ou pessoas jurídicas ligadas à atividade de corretagem para elaboração de laudos de avaliação de imóveis.

Entendo que a legislação brasileira é extensa e por vezes, contraditória.  
Por isso, para que o município não incorra em nenhuma irregularidade, envio aqui o embasamento técnico do assunto a fim de auxiliá-los.  
Gostaria que as informações abaixo fossem lidas com atenção e o edital fosse retificado.

Havendo dúvidas, podem entrar em contato.  
Certa de sua compreensão,

Marina Basso  
Arquiteta e Urbanista  
CAU nº A-43496-5  
f: 51.99313.6345

**1. Ilegalidade na Habilitação de Corretores para Avaliações de Engenharia (NBR 14653)**

O edital, em seus itens 8.6.5.2.2 e 8.6.10.2.2, admite que a avaliação de **imóveis urbanos** seja realizada por profissionais com registro apenas no **CRECI** (Conselho Regional de Corretores de Imóveis)

- **Fundamento da Impugnação:** Embora a Lei nº 6.530/78 permita ao corretor **opinar** quanto à comercialização imobiliária, a elaboração de **Laudos de Avaliação** que sigam estritamente a **NBR 14653** (exigida no item 3.2 do Termo de Referência ) é atividade técnica multidisciplinar.
- **Conflito com a Norma Técnica:** A NBR 14653 exige métodos estatísticos inferenciais e análise de rigidez técnica que extrapolam a formação de corretores de imóveis. O Poder Judiciário brasileiro, através de diversas decisões (como no **STJ e TRFs**), diferencia o "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" (PTAM), que o corretor pode fazer, do **Laudos de Avaliação de Engenharia**, que é privativo de engenheiros e arquitetos conforme a Lei nº 5.194/66.
- **Risco à Administração:** Permitir que profissionais sem formação em engenharia ou arquitetura realizem avaliações pode gerar nulidade de processos judiciais futuros, uma vez que o perito judicial obrigatoriamente deverá ser engenheiro/ arquiteto para validar tais valores.

**2. Ausência de Exigência de ART/RRT para Imóveis Urbanos**

O edital exige a apresentação de **ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)** vinculada ao laudo exclusivamente para **imóveis rurais** (item 8.6.5.1.3 e 8.6.10.1.3)

- **Fundamento da Impugnação:** A falta dessa exigência para o lote de **imóveis urbanos** fere o princípio da segurança jurídica e da padronização técnica. Todo serviço de avaliação de bens, por ser uma atividade técnica de engenharia ou arquitetura, deve ter o respectivo registro de responsabilidade (ART/CREA ou RRT/CAU).
- **Violação da NBR 14653:** A norma técnica pressupõe a responsabilidade técnica formal do avaliador. Ao não exigir o documento para urbanos, o edital sinaliza uma **fiscalização deficitária** sobre a qualidade técnica dos laudos de aquisição e venda da prefeitura

### 3. Incompatibilidade entre Objeto e Qualificação (Desapropriações)

O objeto do edital inclui avaliações para **desapropriações**

- **Fundamento da Impugnação:** Avaliações para desapropriação exigem a aplicação rigorosa da **NBR 14653-2** (Urbanos) e **14653-3** (Rurais), com vistorias detalhadas e graus de fundamentação específicos.
- **Argumento Jurídico:** O edital é omissivo quanto aos **Graus de Fundamentação e Precisão** exigidos conforme a ABNT. Sem essa especificação, a Administração pode receber laudos precários, pelo valor unitário fixado de **R\$ 754,60**, valor este que muitas vezes é insuficiente para cobrir os custos de uma avaliação por inferência estatística (regressão linear), comprometendo a **economicidade e a defesa do patrimônio público**

### 4. Dubiedade na "Formação Correlata"

O edital utiliza termos vagos como "áreas correlatas" para a habilitação técnica nos itens 8.6.5.1.2 e 8.6.5.2.2

- **Fundamento da Impugnação:** Em licitações e credenciamentos, a exigência de habilitação deve ser clara e restritiva às competências legais. A expressão "áreas correlatas" fere o **Princípio da Vinculação ao Instrumento Convocatório**. É necessário exigir especificamente profissionais habilitados pelo sistema CONFEA/CREA ou CAU para garantir que as normas da ABNT citadas no termo de referência sejam efetivamente cumpridas

**Sugestão de Pedido na Impugnação:** Solicitar a **retificação do Edital** para:

1. Excluir a possibilidade de Corretores de Imóveis (CRECI) assinarem laudos de avaliação e exigir que os itens de avaliação urbana sejam realizados exclusivamente por **Engenheiros Civis ou Arquitetos**.
2. Exigir **ART ou RRT** para todos os laudos, urbanos ou rurais.
3. Especificar que os laudos devem atingir, no mínimo, o **Grau de Fundamentação II** da NBR 14653.
4. Complementarmente, envio aqui documento do TJMG, de 2020, em que fica reconhecido por este órgão que corretores de imóveis não podem assinar laudos de avaliação de imóveis.

---

Marina Basso <mbassoarquitetura@gmail.com>

9 de abril de 2026 às 17:56

Para: licitacao@montebelo.mg.gov.br

Prezados,  
Segue o anexo que mencionei no e-mail anterior.  
Atenciosamente,

Marina Basso  
Arquiteta e Urbanista  
CAU nº A-43496-5  
f: 51.99313.6345

[Texto das mensagens anteriores oculto]



**TJMG.pdf**  
88K