

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 05/2025

À Comissão de Licitação
Município da Estância Turística de Salto/SP

Interessado: Conrado Thiago Assessoria Imobiliária
Processo: Credenciamento de Peritos – Edital nº 05/2025

I – DOS FATOS

O Edital de Credenciamento nº 05/2025, em seu Anexo I – Termo de Referência, restringe a participação aos profissionais engenheiros, arquitetos e agrônomos, exigindo registro exclusivo junto ao CREA/CAU e a emissão de ART/RRT.

Tal exigência configura cláusula restritiva e ilegal, por excluir Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CRECI, os quais são profissionais legalmente habilitados para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, nos termos da legislação federal.

II – DO DIREITO

1. Princípios Constitucionais e Legais Violados

- CF/88, art. 37, XXI: assegura igualdade de condições a todos os concorrentes.
- Lei 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), art. 5º e art. 7º, § 4º: vedam exigências impertinentes ou irrelevantes que restrinjam a competitividade.

2. Competência Legal dos Corretores de Imóveis

- Lei 6.530/1978, art. 3º, IV: compete ao Corretor de Imóveis opinar sobre comercialização imobiliária, inclusive sobre avaliações.
- Resolução COFECI nº 1.066/2007: regulamenta a emissão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.

3. Reconhecimento Jurisprudencial

- STJ – REsp 1.133.398/SP: reconhece a validade do PTAM elaborado por corretor de imóveis.
- TRF-1 – AC 0002599-62.2015.4.01.3800/MG: confirma aptidão legal do corretor para realizar avaliações.
- TJ-SP – Apelação nº 100XXXX-31.2019.8.26.0100: admite PTAM como documento idôneo.

4. Enunciado nº 12 do IBAPE Nacional: reconhece que a avaliação de imóveis não é privativa de engenheiros ou arquitetos, podendo ser realizada também por corretores.

III – DA IMPUGNAÇÃO

Diante do exposto, requer-se:

1. A retificação do Edital para incluir os Corretores de Imóveis inscritos no CRECI como profissionais aptos ao credenciamento;
2. A anulação da cláusula restritiva constante do Anexo I – Termo de Referência, item 4.1, alíneas “a” e “b”, que limitam a participação apenas a engenheiros, arquitetos e agrônomos;
3. A republicação do edital com as devidas correções.

IV – DO PEDIDO

Requer-se o recebimento e acolhimento da presente impugnação, com a consequente alteração do Edital, de modo a garantir a ampla participação de todos os profissionais legalmente habilitados para avaliação imobiliária, incluindo os Corretores de Imóveis.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Juiz de Fora, 01 de Setembro de 2025

Conrado Thiago Assessoria Imobiliária
Corretor de Imóveis – CRECI nº [20405MG/CNAI 25999]
Contato: (32) 98805-1603 | conrado.thiago15@gmail.com