

Licitação

De: Conrado Thiago <conrado.thiago15@gmail.com>
Enviado em: segunda-feira, 1 de setembro de 2025 18:15
Para: licitacao@salto.sp.gov.br
Assunto: IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 05/2025
Anexos: Impugnacao_Edital_05-2025.pdf

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

Consultor Imobiliário e Perito Avaliador Judicial

| CRECI 20.405 | CNAI 25999 |

| Av. Barão do Rio Branco | nº 2288 Sl. 904 | Centro |

| Juiz de Fora - MG | CEP 36016-901 | (32) 98805-1603 |