



PARECER JURÍDICO Nº 90043/2026

INTERESSADO: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade de Governador Celso Ramos/SC

ASSUNTO: Credenciamento de profissionais para avaliação de imóveis.

MODALIDADE: Chamamento Público para Credenciamento nº 90043/2026

I. RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica acerca da minuta de Edital de Chamamento Público e do Termo de Referência que visam ao credenciamento de pessoas físicas ou jurídicas especializadas na prestação de serviços técnicos de avaliação de imóveis. A demanda estimada é de 200 avaliações anuais, com valor unitário fixado em R\$ 1.005,92, totalizando um investimento previsto de R\$ 201.184,00.

O certame fundamenta-se na Lei nº 14.133/2021, especificamente nos artigos 74, inciso IV, e 79, inciso I. O objetivo é atender às necessidades do Município em situações que exigem a determinação do valor de mercado de bens imóveis, seguindo as normas da ABNT NBR 14.653. O serviço é classificado como comum e contínuo, conforme justificado no Termo de Referência.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1. Da Modalidade de Credenciamento

O credenciamento é um procedimento auxiliar das licitações e contratações, previsto no art. 78, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. No caso em tela, a administração optou pela hipótese do art. 79, inciso I, que trata da contratação paralela e não excludente. Esta escolha é adequada quando a Administração Pública tem interesse em contratar todos os prestadores que preencham os requisitos definidos no edital, garantindo a pluralidade de executores.

Nesse modelo, não há competição de preços entre os interessados no momento do certame, pois o valor da prestação do serviço é previamente fixado pela



Administração. Tal prática assegura a impessoalidade e a isonomia, pois todos os credenciados recebem a mesma remuneração pelo serviço prestado.

2.2. Do Critério de Distribuição da Demanda

Em observância ao princípio da impessoalidade, o edital estabelece um sistema de rodízio para a distribuição das ordens de serviço. A convocação seguirá a ordem de credenciamento, de maneira rotativa e alternada. Essa sistemática atende ao disposto no art. 79, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que exige critérios objetivos e equânimes para a distribuição da demanda entre os credenciados.

2.3. Dos Requisitos de Habilitação

A minuta editalícia detalha as exigências de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e técnica. Destaca-se a exigência de registro nos respectivos conselhos de classe (CREA, CAU ou CRECI), além da inscrição no CNAI para corretores de imóveis, requisitos fundamentais para garantir a qualidade técnica e a responsabilidade profissional sobre os laudos emitidos.

A exigência de atestado de capacidade técnica é legítima e necessária para comprovar a experiência prévia dos profissionais na elaboração de laudos de avaliação mercadológica, protegendo o interesse público contra execuções imperfeitas.

2.4. Do Prazo de Vigência e Prorrogação

O edital prevê vigência de 24 meses para o credenciamento, enquanto os contratos individuais terão duração de 12 meses. Esta estrutura permite que o Município mantenha uma rede atualizada de prestadores, possibilitando a entrada de novos interessados ao longo do período, conforme determina a natureza aberta do credenciamento. As prorrogações contratuais devem observar os limites e condições estabelecidos nos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

3. ANÁLISE DOS ANEXOS E MINUTAS

O Termo de Referência apresenta descrição detalhada do objeto, metodologia de execução e critérios de recebimento dos serviços. A fixação do prazo de 07 dias úteis para a entrega do laudo técnico (Termo de Referência, pág. 3) mostra-se razoável para a complexidade do serviço.



As disposições sobre sanções administrativas (Edital, págs. 9 e 10) guardam estrita simetria com o regime sancionatório da Nova Lei de Licitações (Art. 155 e seguintes), prevendo o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

4. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica e jurídica dos documentos apresentados, este órgão jurídico conclui que o processo de Chamamento Público para Credenciamento nº 90043/2026 está em conformidade com os preceitos da Lei nº 14.133/2021. A estrutura proposta garante ampla publicidade, isonomia entre os interessados e eficiência administrativa.

Ante o exposto, recomenda-se:

- a)** a aprovação das minutas de Edital e Termo de Referência;
- b)** a publicação do ato de chamamento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no site oficial do Município;
- c)** a manutenção do edital aberto para novos interessados durante todo o seu prazo de vigência, em respeito à natureza do credenciamento.

É o parecer.

Governador Celso Ramos, 15 de maio de 2026.

GRASIELA ILZA ROSA
Procuradora Geral do Município
OAB/SC 20.653