



Município de Santa Rita do Pardo - Estado de Mato Grosso do Sul

DECRETO Nº 151/2023, DE 22 DE AGOSTO DE 2023.

“DISPÕE SOBRE A NOMEAÇÃO E COMPOSIÇÃO DA COMISSÃO PARA REALIZAÇÃO DO PROCESSO SELETIVO SIMPLIFICADO 002/2.023, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O Prefeito do Município de SANTA RITA DO PARDO, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, LÚCIO ROBERTO CALIXTO COSTA, no uso das atribuições que lhe são conferidas através da Lei Orgânica do Município;

CONSIDERANDO a necessidade de manutenção das atividades e dos serviços públicos prestados pelo Município;

DECRETA:

Art. 1.º Institui e nomeia a Comissão Especial de Acompanhamento composta por Três (03) Servidores Municipais para que em conjunto, possam coordenar e supervisionar o Processo Seletivo Simplificado 002/2.023 visando à seleção de pessoal para contratação em caráter temporário de Enfermeiro, Odontólogo, Nutricionista, Técnico de Enfermagem, Técnico em Radiologia, Auxiliar de Consultório D’entário, e Motorista de Ambulância para atender a Secretaria de Saúde Pública do Município de Santa Rita do Pardo-MS.

- Tiego Estefani Flores de Lima;
- Iris Mendes de Freitas;
- Jaqueline da Silva Gomes.

Art. 2.º Os Membros que compõem a presente Comissão não serão remunerados, e seus serviços declarados como relevantes aos interesses do Município.

Art. 3.º Os casos omissos neste Decreto e não previstos no respectivo Edital serão resolvidos pela Comissão do Processo Seletivo.

Art. 4.º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação. **PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.**

Gabinete do Prefeito, aos 22 dias do mês de agosto de 2023.

LÚCIO ROBERTO CALIXTO COSTA

Prefeito Municipal

Registrado e Publicado na Secretaria de Administração e Governo na data acima e afixado no local de costume.

DECISÃO IMPUGNAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 095/2023
PREGÃO PRESENCIAL Nº 48/2023

IMPUGNANTE:
EPLAN ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 38.366.997/0001-70
(67) 98125-4176
henrique@eplaneng.com.br
Campo Grande - MS

RELATÓRIO

O Município de Santa Rita do Pardo – MS, publicou o edital de Pregão epigrafado, que tem como objeto a contratação de Empresa especializada para Prestação de Serviços na elaboração de Laudos Técnicos de avaliação mercadológica de acordo com Norma Técnica 14.653 da ABNT com a finalidade de instruir processo na realização de permuta de áreas no Município de Santa Rita do Pardo, de acordo com o Edital, Termo de Referência e demais anexos.

DO REQUISITO DE ADMISSIBILIDADE

A impugnação é tempestiva, pois foi apresentada dentro do prazo legal previsto pela lei e pelo Edital.

Assim, porque atendido o critério de admissibilidade da tempestividade da impugnação, conhece-se de suas razões.

DO MÉRITO

Em atendimento ao direito de petição, constitucionalmente resguardado, passamos a análise dos fatos ventilados na impugnação.

O Impugnante, **Henrique Coppi**, brasileiro, Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Mato Grosso do Sul sob Nº 18077/MS, manifestou através da peça recebida como Impugnação, oposição quanto à participação do profissional Corretor de Imóveis para figurar como Avaliador de Bens no Edital – Processo Administrativo Nº 095/2023 – Pregão Presencial Nº 48/2023.

Aduziu, em síntese, que a razão da impugnação reside no fato de que “o corretor possuiria atribuições apenas para opinar quanto a questão de comercialização de imóveis, enquanto a legislação reserva tão somente ao Engenheiro e ao Arquiteto, a atribuição legal para realizar avaliações de bens e imóveis, conforme previsto, respectivamente, na Lei Nº 5.194/1966, que regula o exercício da profissão do Engenheiro e na Lei nº 12.378/2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo”.

Teceu menções a dispositivos legais e conceitos técnicos, buscando lastrear sua pretensão.

Ao final, no tópico “DOS ENCAMINHAMENTOS SUGERIDOS”, requereu que os serviços voltados a avaliações de imóveis recaiam sobre os profissionais associados ao CREA e CAU, por serem os **ÚNICOS** capacitados para exercerem este edital. Por isso, revoga-se a participação do Corretor de Imóveis no certame licitatório”.

Em síntese, a impugnação.

Todavia, não merece prosperar a pretensão de impugnação.

Isso porque, é sabido que a Avaliação de Imóveis, nos termos das previsões editalícias, exige a observância da NBR nº 14.653. Conforme aludida norma, o profissional habilitado para realizar as avaliações é o “engenheiro de avaliações”. É a redação do item “7.7.2 - Diagnóstico do mercado”, senão, veja-se:

7.7.2 Diagnóstico do mercado. O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado. (Grifei)



Por outro lado, há Resolução própria emitida pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) (Resolução nº 957/2006), que dispõe sobre a competência do profissional Corretor de Imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária. É a redação do art. 1º e 2º da citada resolução:

Assim, a **avaliação de valor de mercado de imóveis inequivocamente é competência dos Corretores de Imóveis.**

Ademais, Em 2006, o COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, editou a Resolução nº 957, que instituiu o **CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e o PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, com base no art. 3º, *in fine*, da Lei 6.530/78, que credencia os Corretores de Imóveis para “*opinar quanto à comercialização Imobiliária*”, e no art. 39, VIII da Lei 8.078/90 (CDC).

Não há, portanto, qualquer dúvida sobre a competência legal dos Corretores de Imóveis para fazerem avaliações de imóveis.

Isso não quer dizer que não hajam profissionais da engenharia que possam deter capacidade para tanto, todavia, a competência legal, nos termos do que se expõe, é dos Corretores de Imóveis.

Desde que observada a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, cujo objetivo é primar por critérios técnicos nas normas que edita, para a elaboração do laudo, e detenham inequívoca expertise para a avaliação mercadológica, seria possível profissionais de engenharia inscritos no CREA, ou de arquitetura e urbanismo, inscritos no CAU, elaborarem laudos mercadológicos, não sendo, todavia, suas funções precípua a avaliação mercadológica, ao contrário dos corretores de imóveis que se dedicam exclusivamente à avaliação das condições de mercado, negociação e da área documental e burocrática para a consecução das negociações imobiliárias.

Assim, não merece guarida a pretensão de que por suposta falta de qualificação técnica, as empresas especializadas com registro no CRECI, e permitir que somente os engenheiros e pessoas jurídicas especializadas registrados no CREA possam se habilitar para execução do objeto do referido edital, ne medida em que a Resolução COFECI 957/2006, não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei n. 6.530/78, uma vez que “opinar quanto à comercialização imobiliária” inclui a elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos de art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006, e as atividades elencadas no art. 3º da Resolução COFECI n. 957/2006, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.

A matéria se encontra superada na jurisprudência pátria, notadamente pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ.

Nesse sentido, o seguinte precedente jurisprudencial:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. OFENSA A RESOLUÇÃO. NÃO-INCLUSÃO NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. EXERCÍCIO PROFISSIONAL. MULTA APLICADA POR CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. NOMEAÇÃO DE PERITO. VIOLAÇÃO AO ART. 7º DA LEI 5.194/66. INOCORRÊNCIA. ATIVIDADE NÃO AFETA COM EXCLUSIVIDADE A ENGENHEIROS, ARQUITETOS OU AGRÔNOMOS. CORRETOR DE IMÓVEIS. POSSIBILIDADE. ART. 3º DA LEI 6.530/78. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO. (REsp n. 779.196/RS, relator Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, julgado em 25/8/2009, DJe de 9/9/2009.)

O aresto em questão se subsidia justamente da redação do art. 3º, caput, da Lei 6.530/78, o qual, consoante referido nas razões acima, ao disciplinar o exercício da profissão de corretor de imóveis, estabeleceu entre as atribuições desses profissionais, emitir opinião quanto à comercialização imobiliária. Veja-se:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

A jurisprudência desta Corte já se manifestou no sentido de que a avaliação de um imóvel não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais. Veja-se, a propósito, os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ART. 680, CPC. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE AVALIADOR OFICIAL. NOMEAÇÃO DE PERITO ENGENHEIRO, ARQUITETO OU AGRÔNOMO. LEI Nº 5.194/66. NÃO EXCLUSIVIDADE. DOUTRINA. JURISPRUDÊNCIA. PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO.

I - Ao nomear o perito, deve o juiz atentar para a natureza dos fatos a provar e agir *cum grano salis*, aferindo se a perícia reclama conhecimentos específicos de profissionais qualificados e habilitados em lei, dando à norma interpretação teleológica e valorativa.

II - A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais.

III - A verificação da qualificação profissional do perito nomeado para avaliar imóvel em execução e a existência ou não de avaliadores oficiais na comarca (art. 680, CPC) exigem a reapreciação de fatos da causa, vedada à instância especial, a teor do enunciado nº 7 da súmula/STJ (REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999).

PROCESSUAL CIVIL. RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. LAUDO PERICIAL. INCAPACIDADE PROFISSIONAL DO PERITO. Não é privativa de profissionais inscritos nos CREAS a elaboração de laudo para a determinação de valor de aluguel, em ação renovatória, podendo tal atividade ser desempenhada por profissionais de corretagem e de ciências contábeis, afeitos ao mister” (REsp 21.303/BA, 3ª T., Min. Dias Trindade, DJ de 29.06.1992).

Também, o seguinte aresto:

ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. SÚMULA 280/STF. PRECEDENTES SOBRE A CONTROVÉRSIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. Trata-se, na origem, de Ação Anulatória da Resolução COFECI 957/2006 que outorga competência aos corretores de imóveis para elaboração de parecer técnico.



2. A controvérsia se concentra sobre determinações contidas em Resolução. Tal fato atrai a aplicação da Súmula 280/STF.

3. Mesmo que superado esse óbice, o STJ já se posicionou no sentido de que a redação do art. 7º da Lei 5.194/1966 é genérica e não impede, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas possam realizar as atividades ali determinadas, desde que não necessitem de conhecimentos técnicos próprios de tais profissões (REsp 779196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJe 9/9/2009).

4. O art. 3º da Lei 6.530/1978 prevê que “compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”. Considerando os precedentes acima referidos, seria necessário esmiuçar fatos, de modo a avaliar quais são as aptidões exigidas para a realização de uma perícia de cunho mercadológico e qual a qualificação profissional

de corretores e engenheiros/arquitetos (ou seja, a suficiência do conhecimento de corretores e sua habilidade para estipular, adequadamente, valores de imóveis, levando-se em conta a utilização corrente de método comparativo para tanto). Esse exercício não pode ser feito no STJ, em razão da incidência da Súmula 7/STJ, tal qual afirmado em monocórdica.

5. Agravo Regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 88.459/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 20/3/2012, DJe de 12/4/2012.) (grifamos e destacamos todos)

Ante o exposto, não merece guarida a pretensão requerida de que os serviços voltados a avaliações de imóveis recaiam sobre os profissionais associados ao CREA e CAU, na medida em que, nos termos da argumentação supra invocada, **NÃO SÃO os ÚNICOS** capacitados para exercerem a função de avaliação de valor de mercado de imóveis, não sendo possível acolher a pretensão de obstar a participação do Corretor de Imóveis no certame licitatório.

DISPOSITIVO

Diante de todo o exposto, em virtude da tempestividade, conhece-se da impugnação.

No mérito, porém, nos termos das razões aqui apresentadas, **indefer-se a impugnação** com arrimo nos fundamentos supra expendidos, **NEGANDO-LHE PROVIMENTO** e **mantendo-se o Edital** e seus anexos, inclusive o objeto, incólume em todos os seus termos e prosseguindo-se o certame licitatório.

Registre-se. Publique-se. Intime-se a parte interessada.

Dê-se ciência desta decisão aos interessados, através dos meios oficiais de publicação e portal da transparência da Prefeitura Municipal de Santa Rita do Pardo/MS.

Santa Rita do Pardo – MS, 24 de agosto de 2.023.

JULIANO PAIXÃO FERRER
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO

02 PODER EXECUTIVO
020611 SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL TRABALHADA
3.3.90.32.99 OUTROS MATERIAIS DE DISTRIBUIÇÃO GRATUITA
Empenho: **00017 OR 30/12/1899 2023**
Int.: TSS TRANSPORTES COM. IMPORT. E EXPORTAÇÃO
Valor: R\$ 42.117,60

Proveniente de: ATA Nº 025/2022, REFERENTE O FORNECIMENTO DE CESTAS BÁSICAS PARA ATENDER FAMÍLIAS QUE SE ENCONTRAM EM ESTADO DE VULNERABILIDADE SOCIAL DO

02 PODER EXECUTIVO
020210 SECRETARIA EDUCACAO CULTURA ESPORTE E Lazer
3.3.90.30.07 GÊNEROS DE ALIMENTAÇÃO
Empenho: **02168 OR 30/12/1899 2023**
Int.: OLIVEIRA E MAFRA HORTIFRUTIGRANJEIROS
Valor: R\$ 6.720,00

Proveniente de: ATA N.011/2023 REFERENTE AQUISIÇÃO DE GÊNEROS ALIMENTÍCIOS PARA ATENDER A SEC. EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE E LAZER / MANUTENÇÃO DA MERENDA ESCOLA -

02 PODER EXECUTIVO
020313 SECRETARIA DE SAÚDE PÚBLICA SESP
3.3.90.30.09 MATERIAL FARMACOLÓGICO
Empenho: **02899 OR 30/12/1899 2023**
Int.: BRASMED COMERCIO DE PRODUTOS HOSPITALARES
Valor: R\$ 17.787,82

Proveniente de: ATA Nº 021/2022 REFERENTE A AQUISIÇÃO DE MEDICAMENTOS PARA ATENDER A SEC. SAÚDE / UNIDADE MISTA DE SAÚDE - HOSPITAL. RECURSO FIS.

02 PODER EXECUTIVO
020313 SECRETARIA DE SAÚDE PÚBLICA SESP
3.3.90.30.09 MATERIAL FARMACOLÓGICO
Empenho: **02900 OR 30/12/1899 2023**
Int.: CIRÚRGICA PREMIUM DIST. DE PRODUTOS HOSPITALARES
Valor: R\$ 139,68

Proveniente de: ATA N.º 021/2022 REFERENTE A AQUISIÇÃO DE MEDICAMENTOS PARA ATENDER A SEC. SAÚDE / UNIDADE MISTA DE SAÚDE-HOSPITAL. RECURSO FIS.

02 PODER EXECUTIVO
020313 SECRETARIA DE SAÚDE PÚBLICA SESP
3.3.90.30.09 MATERIAL FARMACOLÓGICO
Empenho: **02901 OR 30/12/1899 2023**
Int.: CG HOSPITALAR DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS HOSPITALARES
Valor: R\$ 5.140,00

Proveniente de: ATA N.º 021/2022 REFERENTE A AQUISIÇÃO DE MEDICAMENTOS PARA ATENDER A SEC. SAÚDE / UNIDADE MISTA DE SAÚDE-HOSPITAL. RECURSO FIS.

02 PODER EXECUTIVO
020313 SECRETARIA DE SAÚDE PÚBLICA SESP
3.3.90.30.09 MATERIAL FARMACOLÓGICO
Empenho: **02902 OR 30/12/1899 2023**
Int.: MC PRODUTOS MEDICO HOSPITALARES LTDA -
Valor: R\$ 13.300,00

Proveniente de: ATA N.º 021/2022 REFERENTE A AQUISIÇÃO DE MEDICAMENTOS PARA ATENDER A SEC. SAÚDE / UNIDADE MISTA DE SAÚDE-HOSPITAL. RECURSO FIS.