

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**

Secretaria de Administração

Gerência de Compras

www.pmvc.ba.gov.br**JULGAMENTO DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DO PREGÃO PRESENCIAL SRP Nº 076/2018****PREGÃO PRESENCIAL SRP Nº 076/2018****PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27.882 /2018****IMPUGNANTE: MFC AVALIAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA-EPP****IMPUGNADO: MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA**

OBJETO: Elaboração de registro de preços para contratação de pessoa jurídica especializada em avaliações de imóveis e terrenos rurais e urbanos para desapropriação, compra, locação, concessão de uso e leilão, elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM), elaboração de avaliações de valores para locação, elaboração de vistoria em imóveis e terrenos rurais e urbanos, necessários ao atendimento das diversas secretarias e órgãos do município de Vitória da Conquista- BA com recursos provenientes do Tesouro Municipal.

1-DO ASSUNTO:

1.1. A Pregoeira, nomeada por meio do Decreto Municipal nº 17.563/2017, no uso de suas atribuições legais, vem apreciar o **PEDIDO DE IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DO PREGÃO PRESENCIAL SRP Nº 076/2018**, proposto pela **EMPRESA MFC AVALIAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA-EPP**, CNPJ: **11.908.707/0001-17** na forma do artigo 5º do Decreto Municipal 11.553/2004.

2- DA ADMISSIBILIDADE E TEMPESTIVAMENTE DA IMPUGNAÇÃO

2.1. A doutrina aponta como pressuposto dessa espécie de ato impugnatório, a existência concreta da tempestividade, fundamentação e pedido de reforma do instrumento convocatório.

O Decreto nº 3555/00, em seu art. 12, assim disciplinou: “**Até dois dias úteis antes da data fixada para recebimento das propostas, qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimentos, providências ou impugnar o ato convocatório do pregão**”.

2.2. A Impugnante apresentou o seu pedido tempestivamente cumprindo assim com o disposto no artigo 41, § 2º da Lei 8.666/93, também foram preenchidos os demais requisitos legais, cuja petição está devidamente fundamentada e contém pedido de retificação do edital.

3- DO EXAME DOS ATOS IMPUGNADOS

A impugnante, apresentou pedido de impugnação ao EDITAL, alegando, em síntese, o recebimento da presente impugnação, por tempestiva, em seus efeitos devolutivos e suspensivo; a exclusão dos itens 11.1 e 11.2 do Termo de Referência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria de Administração

Gerência de Compras

www.pmvc.ba.gov.br

Requeru, por fim, que os atestados de capacidade técnica devem estar devidamente registrados no CREA e acompanhados de suas respectivas CAT (Certidão de Acervo Técnica).

4- FUNDAMENTAÇÃO

Os corretores de imóveis podem fixar o valor mercadológico de um imóvel, responsabilidade que antes era só dos arquitetos e engenheiros. O Cofeci (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), regulamentou a competência ao corretor imobiliário, através da **resolução 957 de 2006**, para produzir parecer técnico de avaliação de um imóvel, legalizando tal atividade. O Cofeci, com sua resolução, além de definir os requisitos basilares do documento, previu a necessária formação para que o corretor possa exercer esta atividade. É preciso estar inscrito de forma regular no Creci para obter o título de avaliador imobiliário, e ainda ter diploma de especialista em avaliação imobiliária ou de curso superior em gestão imobiliária, oferecido por um dos cursos considerados válidos pelo Cofeci.

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, antes do Cofeci expedir essa resolução, era elaborado por arquitetos e engenheiros, após consulta anterior aos corretores imobiliários.

Assim, desde a publicação da **lei 6.530/78**, o corretor imobiliário está apto a elaborar a avaliação e produzir o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), o qual é o documento em que é exposta, baseada em critérios técnicos, análise mercadológica tendo em vista o estabelecimento do valor comercial de uma propriedade.

Além disso, a legalidade atribuída pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci), que dispôs a competência do profissional da intermediação imobiliária, com o objetivo de elaborar o PTAM, na resolução 957/2006, ratifica que o corretor imobiliário é o correto especialista para elaborar uma avaliação de imóvel. De forma que, não há de se falar de competência do profissional corretor avaliador de imóveis em elaborar laudo técnico (PTAM), de forma que, o Objeto da licitação mostra-se totalmente dentro da proporcionalidade e razoabilidade para **profissionais especializados**.

No que diz a respeito da Norma Constitui-se a NBR 14.653 de sete partes, tendo o título genérico de Avaliação de Bens. São convenientes, para esta pesquisa, as partes de 1 a 4. À parte 2, relacionada a imóveis urbanos e publicada em 2004, corresponde a NBR 14.653-2; a lei delibera essa espécie de imóvel como o “imóvel situado dentro do perímetro urbano definido por lei”



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria de Administração

Gerência de Compras

www.pmvc.ba.gov.br

(ABNT, 2004a, p. 3); Como o profissional avaliador, deve elaborar seus laudos de acordo normas técnicas e em conformidade à legislação vigente, tendo a lei 6.530/78 e resolução 957 de 2006 legislado e a NBR 14.653 normatizado os parâmetros técnicos e conteúdo legal para atendimento do mercado consumidor desse tipo de serviço e por profissionais capacitados, a solicitação de tais parâmetros para comprovação de tais capacidades mostra-se não somente pertinentes, como imprescindíveis para uma boa contratação. As devem sempre serem feitas em atendimento aos interesses da Administração bem como ao atendimento à legislação pertinente à cada ramo de atividade a ser licitada. Estando portando a presente licitação em relação aos documentos e atestados técnicos solicitados totalmente dentro das normas de leis tanto que regem a modalidade pregão, quando as que devem ser atendidas pelos profissionais que se mostrem prestadores da atividade a que se destina a presente contratação.

Quanto aos atestados de capacidade técnica virem registrados no CREA, é necessário que as exigências relativas à qualificação técnica sejam interpretadas em consonância com o disposto no art. 37, XXI da Carta Magna, juntamente com os demais dispositivos infraconstitucionais, a fim de que sejam exigidos somente os requisitos indispensáveis ao cumprimento da obrigação, de modo a possibilitar a ampla participação de competidores interessados em contratar com a Administração, assegurar a economicidade da contratação e garantir, sempre que possível, o tratamento isonômico. Em caso necessário, ainda assim constatar incertezas sobre o cumprimento de disposições legais ou editais, especialmente dúvidas que envolvam critérios e atestados que objetivam comprovar a habilitação das empresas em disputa, o responsável pela condução do certame pode promover diligências para aclarar os fatos e confirmar o conteúdo dos documentos.

A promoção de diligência é incentivada pela jurisprudência do Tribunal de Contas da União, como ocorrido no Acórdão 2159/2016 do Plenário que indicou caber ao pregoeiro o encaminhamento de “diligência às licitantes a fim de suprir lacuna quanto às informações constantes das propostas, medida simples que privilegia a obtenção da proposta mais vantajosa e evita a desclassificação indevida de propostas”.

É irregular a inabilitação de licitante em razão de ausência de informação exigida pelo edital, quando a documentação entregue **contiver de maneira implícita o elemento supostamente faltante** e a Administração não realizar



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria de Administração

Gerência de Compras

www.pmvc.ba.gov.br

a diligência prevista no art. 43, § 3º, da Lei 8.666/93, por representar formalismo exagerado, com prejuízo à competitividade do certame. (Acórdão 1795/2015 – Plenário)(grifo nosso).

Ao constatar incertezas sobre o cumprimento de disposições legais ou editalícias, especialmente dúvidas que envolvam critérios e atestados que objetivam comprovar a habilitação das empresas em disputa, o responsável pela condução do certame deve promover diligências para aclarar os fatos e confirmar o conteúdo dos documentos que servirão de base para a tomada de decisão da Administração (art. 43, § 3º, da Lei 8.666/1993). (Acórdão 3418/2014 – Plenário)(grifo nosso).

Assim sendo, a comprovação Técnica exigida é a minimamente possível para os interessados no Certame, possibilitando uma ampla participação, como também proporcionando condições para análise da capacidade do pretenso contratado.

5- DA CONCLUSÃO:

5.1. Pelas razões de fato e de direito acima aduzidas, esta Pregoeira acolhe a presente, para no mérito decidir por **NEGAR PROVIMENTO** a Impugnação apresentada pela **EMPRESA MFC AVALIAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA-EPP**, devendo ser mantido o edital em todos os seus termos com consequente prosseguimento do rito processual.

Registre-se, publique-se cumpra-se;

Vitória da Conquista - Bahia, 09 de outubro de 2018.

Lara Betânia Lélis Oliveira
Pregoeira

Kairan Rocha Figueiredo
Secretário Municipal de Administração