RESPOSTA A IMPUGNAÇÃO

CREDENCIAMENTO Nº 04/2026 – MUNICÍPIO DE TUBARÃO

OBJETO: Contratação, por meio de credenciamento, de empresas especializadas para eventual prestação de serviços técnicos de engenharia e/ou arquitetura, relacionados à avaliação imobiliária, elaboração de laudos técnicos e vistorias, visando atender às necessidades do Município de Tubarão/SC, conforme condições, especificações, quantidades e exigências estabelecidas no Termo de Referência e demais anexos deste edital.

IMPUGNANTE: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI/SC

Trata-se de impugnação, formalizada tempestivamente, sobre o edital de CREDENCIAMENTO Nº 04/2026, por meio do Portal de Compras Públicas, a qual requer, em síntese, a adequação do edital e do Termo de Referência para:

(a) afastar a exigência exclusiva de registro no CREA ou CAU, bem como de CAT, ART ou RRT como únicos meios de comprovação de capacidade técnica;

(b) incluir, em igualdade de condições, empresas regularmente inscritas no CRECI/SC, desde que contem com responsável técnico corretor de imóveis regularmente habilitado e inscrito no CNAI, nos termos da Resolução COFECI nº 1.066/2007;

(c) admitir meios equivalentes de comprovação de capacidade técnica para empresas e profissionais inscritos no CRECI/SC, tais como registro nos sistemas do COFECI/CRECI, inscrição no CNAI, laudos já emitidos, atestados de serviços prestados e declarações expedidas pelo Conselho Regional;

(d) assegurar a participação de todos os profissionais legalmente habilitados à execução do objeto, preservando a isonomia, a competitividade e a legalidade do certame.

Solicitado ao setor técnico competente, que procedesse à análise de mérito das exigências impugnadas, este se manifestou contrário à impugnação alegando que **"o objeto da contratação consiste em serviços técnicos especializados de engenharia e arquitetura; as exigências de habilitação guardam estrita pertinência com a natureza dos serviços contratados; não há restrição indevida à competitividade, mas apenas definição técnica do objeto pretendido pela Administração; inexiste violação aos princípios da isonomia, legalidade, competitividade ou economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021."**

A Procuradoria Jurídica do Município, por sua vez, seguiu o mesmo entendimento, cuja fundamentação transcreve-se:

"A peça exordial do CRECI/SC afirma que o objeto do credenciamento se limitaria a avaliações mercadológicas de imóveis voltadas à aferição de valor de mercado por pesquisa comparativa. Contudo, a leitura sistemática do Edital (Item 1.1.1) e do Termo de Referência (Item 1.1.1) revela cenário substancialmente distinto. O escopo atinge: Avaliações imobiliárias urbanas e rurais; Avaliações patrimoniais e estruturais; Laudos para desapropriação; Vistorias técnicas in loco com caracterização física; Elaboração de laudos periciais fundamentados estritamente sob as regras da ABNT NBR 14.653.

O Termo de Referência, em seu item 4.3.1, impõe requisitos rígidos para os laudos, incluindo diagnóstico de mercado, especificação do grau de fundamentação e precisão, tratamento estatístico e técnico de dados, escalas qualitativas para agrupamento amostral, e gráficos de preços observados versus valores estimados.

Portanto, a Administração não busca colher "opiniões de comercialização imobiliária". Ao que tudo indica, o que se pretende contratar são serviços técnicos especializados de engenharia e arquitetura de alta complexidade, voltados a instruir processos de desapropriação, alienação, inventário patrimonial e defesa judicial do erário.

Diferentemente do que aduz o Impugnante, o próprio Modelo de Execução do Objeto (Item 5.1) do edital sepulta qualquer alegação de que o certame visa a uma simples avaliação de mercado. Ao exigir expressamente a aplicação dos métodos Evolutivo e Involutivo (Item 5.1.2), a análise técnica de Restrições Ambientais (Item 5.1.7) e a apresentação de Cálculos Estatísticos complexos (Item 5.1.3), o edital deixa claro que o escopo contratual envolve Engenharia Diagnóstica, Engenharia de Custos e Avaliação Ambiental, a saber:

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO 5.1 Da execução do objeto 5.1.1 A execução do serviço de avaliação de bens imóveis será realizada de forma técnica e estruturada, com o objetivo de garantir precisão, confiabilidade e conformidade com os padrões exigidos pela Administração Pública. 5.1.2 A metodologia adotada deverá seguir rigorosamente as diretrizes estabelecidas pela norma ABNT NBR 14.653, partes 1 e 2, utilizando-se das técnicas reconhecidas de avaliação de mercado, tais como o método comparativo direto de dados de mercado, método evolutivo, método involutivo ou método da renda. 5.1.3 O serviço incluirá a entrega de relatório completo, contendo análises técnicas, justificativas, metodologias aplicadas, cálculos estatísticos, registros fotográficos e a conclusão quanto ao valor estimado do imóvel. 5.1.4 O credenciado contratado deverá manter contato com a fiscalização designada pela Prefeitura Municipal, prestando os esclarecimentos necessários e informando o andamento dos trabalhos sempre que solicitado. 5.1.5 O prazo para entrega de cada laudo técnico será de até 07 (sete) dias, a partir da emissão da Autorização de Fornecimento ou instrumento equivalente. 5.1.6 A execução do serviço será considerada concluída somente após a validação e aprovação do laudo pela fiscalização da Administração Pública. 5.1.7 Na elaboração dos Laudos, deverão ser observadas as possíveis restrições ambientais incidentes sobre o imóvel, de acordo com legislação vigente. 5.1.8 O prazo poderá ser prorrogado, de forma justificada e mediante autorização da fiscalização, nos

casos de imóveis de elevada complexidade técnica, extensão territorial ou necessidade de diligências complementares.

A Lei Federal nº 14.133/2021 confere discricionariedade técnica para que a Administração Pública modele o objeto a ser contratado e fixe os critérios de qualificação técnica estritamente indispensáveis para assegurar execução satisfatória da necessidade do Município.

A opção do Município de Tubarão em restringir o credenciamento a profissionais inscritos no CREA/CAU decorre de uma decisão estritamente técnica e motivada no processo administrativo. Conforme o art. 7º da Lei Federal nº 5.194/1966 e a Lei Federal nº 12.378/2010, atividades que envolvem análise de patologias construtivas, depreciação de benfeitorias, vistorias de estabilidade e cálculos estatísticos inferenciais são atribuições típicas e privativas de engenheiros, agrônomos e arquitetos.

Não há que se falar em violação aos princípios da isonomia ou da competitividade. O Edital não restringe a participação para criar privilégios corporativos. A restrição dá-se unicamente em razão da natureza técnica do objeto.

A argumentação trazida pelo Conselho Impugnante baseia-se na premissa equivocada de que a Administração Pública necessita apenas de uma estimativa de preço de venda ou locação de imóveis (opinião de mercado), atividade esta que os corretores de imóveis realizam no âmbito comercial comum. A jurisprudência colacionada pelo impugnante refere-se a casos de avaliações sumárias de mercado para fins puramente comerciais, o que não se confunde com os procedimentos formais administrativos e judiciais de mensuração patrimonial pública exigidos no Termo de Referência.

Cumpre reforçar e deixar categoricamente registrado que a necessidade do Município de Tubarão/SC com o presente certame não se limita à mera avaliação imobiliária voltada à definição de valor de mercado, conforme se depreende pela manifestação técnica acima e pela leitura do TR.

As demandas do interesse público e a realidade operacional da Secretaria competente exigem um escopo técnico mais amplo, complexo e profundo, o qual transcende a verificação de preços correntes do mercado imobiliário. Acolher a participação de profissionais que não detêm atribuição legal para a execução da totalidade das atividades previstas no TR frustrará o objetivo do credenciamento."

Diante do exposto, considerando que as especificações técnicas constantes no descritivo atendem plenamente às necessidades da Administração, encontrando-se devidamente justificadas sob os aspectos técnicos e jurídicos, não restringindo a competitividade do certame, não se verifica procedência nos argumentos apresentados, mantendo-se inalteradas as condições estabelecidas no instrumento convocatório.

Julga-se pelo **indeferimento** da impugnação em comento.

Publique-se.

Tubarão SC, 07 de julho de 2026.

_____

CLAUDIANE LONGO MOTTA

Agente de Contratação