



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

## RESPOSTA

Belo Horizonte, 31 de janeiro de 2025

## CERTIDÃO

Belo Horizonte, 28 de janeiro de 2025

Considerando-se os pedidos de impugnações impetrados ao **Edital do Chamamento Público nº. 06/2024**, procedimento para **Credenciamento nº. 03/2024**, e sua consequente suspensão para fins de avaliação, seguem os seguintes esclarecimentos:

Em que pese não haver explicitamente a competência única dos Corretores de Imóveis na elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), retira-se do Código de Defesa do Consumidor, Lei 8078/1990, Art. 39:

*“VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro);”*

Exprime-se que, na ausência de norma específica expedida por órgão oficial competente, a ABNT doutrinará sobre o fornecimento de determinado produto ou serviço. Entretanto o que se tem é, a definição, pelo devido órgão responsável pela profissão, do conteúdo bem como da competência dos Corretores de Imóveis devidamente registrados no sistema CRECI-CONFECI, em emitir o PTAM, através da Resolução CONFECI nº 1.066/2007, subtraindo-se especificamente:

*“Art. 4º - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.*

(...)

*Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução, é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.”*

Assim sendo, em se tratando especificamente do objeto deste chamamento, "elaboração de PTAM", os requisitos mínimos do documento são aqueles estabelecidos na Resolução CONFECI nº 1.066/2007, e atendem plenamente às exigências do edital não extrapolando para o alcance da necessidade de análise técnica para elaboração de laudo de avaliação de bens imóveis sob os critérios das NBR 14653 em sua totalidade e complexidade metodológica, cuja exigência derivaria da competência de profissionais das áreas de engenharia e/ou arquitetura.

Entretanto, observa-se que os requisitos mínimos do PTAM não retiram a possibilidade de elaboração de laudo de avaliação conforme normatizado pelas NBR 14653-1 e 14653-2, momento em que incorreria na competência de engenheiros e arquitetos. Neste sentido há espaço para questionamento quanto a restrição de participação no certame apenas dos corretores, visto que havendo os requisitos mínimos estabelecidos no presente certame, nada impede a composição de um documento conforme normatização, atendendo de toda forma aos objetivos desta contratação.

Ressalta-se ainda que, a própria Resolução COFECI nº 1.066/2027 exprime a normatização da ABNT, extraindo-se, portanto, a possibilidade de atuação dos profissionais registrados no CREA ou CAU, conforme nota da NBR 14653-1:

*"NOTA - A Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões."*

A partir das diretivas dos órgãos reguladores, conforme previsões decorrentes das normas da ABNT e da Resolução COFECI nº 1066/2007, resolve-se adequar o presente certame para a garantia da ampla e plena competição de todo e qualquer profissional devida e regularmente registrado nos respectivos órgãos, quais sejam o Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e/ou o Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo - CAU, mantendo-se os demais termos de execução, entrega e requisitos específicos do objeto conforme Termo de Referência apensado ao processo.



Documento assinado eletronicamente por **Mário Augusto Vasconcelos Teixeira, Agente Administrativo**, em 03/02/2025, às 10:09, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site  
[https://sei.cfm.org.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2044838** e o código CRC **5B55A15F**.



Rua dos Timbiras, 1200 - Bairro Boa Viagem |  
CEP 30140-064 | Belo Horizonte/MG - <https://www.crmmg.org.br/>

Referência: Processo SEI nº 24.13.000007198-5 | data de inclusão: 31/01/2025

## Lívia Pinheiro de Azevedo

---

**De:** Fla Engenharia <fla.engenharia20@gmail.com>  
**Enviado em:** sábado, 4 de janeiro de 2025 07:52  
**Para:** Credenciamento  
**Assunto:** DUVIDAS EM RELAÇÃO AO EDITAL DE CREDENCIAMENTO 006/2024

Prezados,  
Bom dia, gostaria de saber se o edital de credenciamento 006/2024 está apto para profissionais como arquitetos e engenheiros.

Atenciosamente.

## Lívia Pinheiro de Azevedo

---

**De:** Camila Albino <c.albino.arquitetura@gmail.com>  
**Enviado em:** quarta-feira, 8 de janeiro de 2025 16:24  
**Para:** Setor de Compras  
**Assunto:** Impugnação ao Edital Credenciamento de Licitação nº 001/2024 - Avaliação Imobiliária

Senhores Membros da Comissão de Licitação,

A subscrita, Camila Albino Almeida, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) sob o nº A250138-4, na qualidade de profissional legalmente habilitado para a realização de Avaliação de Imóveis, vem, respeitosamente, à presença de Vossas Senhorias, com fundamento no art. 41, § 1º, da Lei nº 8.666/1993, apresentar IMPUGNAÇÃO ao Edital de Credenciamento nº 001/2024, publicado por este órgão, pelos motivos de fato e de direito que passa a expor:

- O presente edital, em sua cláusula 2.1, restringe a participação no certame exclusivamente a corretores de imóveis, excluindo de forma indevida arquitetos e engenheiros, categorias profissionais que, por força da lei, têm competência técnica para realizar a atividade de avaliação de imóveis.
- A Lei nº 5.194/1966, que regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e agrimensor, dispõe que tais profissionais estão habilitados a executar avaliações e perícias técnicas de imóveis. Adicionalmente, a Resolução nº 218/1973 do CONFEA e a Resolução nº 51/2013 do CAU conferem expressamente a engenheiros e arquitetos, a atribuição de realizar avaliações de bens imóveis.

A atividade de avaliação de imóveis também é regulamentada pela NBR 14.653 norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que define os requisitos técnicos para a execução de avaliações, sendo essa uma prática comum e legal para engenheiros e arquitetos, conforme prevê a legislação.

- O artigo 3º da Lei nº 8.666/1993 estabelece os princípios da igualdade e da competitividade em licitações, objetivando assegurar a ampla participação de todos os profissionais e empresas que atendam aos requisitos técnicos necessários ao desempenho das atividades previstas no edital.

Ao restringir a participação no certame exclusivamente a corretores de imóveis, o edital em questão viola tais princípios, uma vez que arquitetos e engenheiros, embora devidamente habilitados, são indevidamente excluídos da licitação, o que restringe a competitividade e prejudica o caráter isonômico do processo.

Diante do exposto, requer-se a esta Comissão de Licitação que analise e acolha a presente impugnação, promovendo as devidas alterações no edital, de modo a permitir a participação de arquitetos e engenheiros habilitados para a atividade de avaliação de imóveis, conforme a legislação vigente e as normas aplicáveis.

Na expectativa de deferimento, subscrevo-me,

Atenciosamente,

CAMILA ALBINO ALMEIDA

CAU A.250138-4

C.A SERVIÇOS DE ARQUITETURA LTDA

52.783.748.0001-01

## Lívia Pinheiro de Azevedo

---

**De:** Gean Bernardi <gean\_bernardi@hotmail.com>  
**Enviado em:** sábado, 4 de janeiro de 2025 11:03  
**Para:** Credenciamento  
**Assunto:** IMPUGNAÇÃO DE EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO N° 006/2024

Bom dia, segue em anexo a impugnação.

Impugnação do edital, relativo à atribuição da qualificação técnica:

A razão deste documento repousa no fato de que o Engenheiro e Arquiteto, possui a atribuição legal para realizar avaliações de bens e imóveis, conforme previsto, respectivamente, na Lei N° 5.194/1966, que regula o exercício da profissão do Engenheiro e na Lei n° 12.378/2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo

De forma objetiva, o Edital de licitação deve estabelecer o essencial, necessário ou suficiente para a habilitação e execução contratual.

O Parágrafo único, do art. 5° do Decreto n° 5.450/05 e o art. 7° do Decreto n° 3.555/00 fazem referência a este princípio. A Administração deve, sempre, decidir a favor da ampla concorrência. Neste caso concreto, não somente corretor imobiliário pode desenvolver este tipo de serviço, ou seja, avaliação de imóveis, mas também arquitetos e engenheiros.

Tendo em vista, que os Engenheiros e Arquitetos **NÃO ESTÃO HABILITADOS PARA PARTICIPAR DO PROCESSO**, seguem algumas considerações:

Qualquer Cláusula que favoreça, limite, exclua, prejudique ou de qualquer modo fira a impessoalidade exigida do gestor público poderá recair sobre a questão de restrição de competição. Dessa forma, qualquer exigência qualitativa ou quantitativa que, de algum modo, sob qualquer ângulo, restrinja a competitividade deve ser rechaçada. Inclusive, a mera omissão de informações essenciais poderá ensejar a nulidade do certame, como já deliberou o TCU (Acórdão 1556/2007 Plenário)

Reiteramos a inclusão dos Engenheiros e Arquitetos no certame, tais profissionais também tem expertise no mercado imobiliária para fazer as avaliações, assim como os corretores.

Sendo assim, solicito à Comissão de Licitação que reveja o edital em questão, adequando-o à legislação e normas técnicas pertinentes à avaliação de imóveis, de modo a assegurar a contratação de serviços de qualidade e em conformidade com as normas aplicáveis.

Por fim, reitero meu interesse em participar da referida licitação, desde que sejam garantidos a lisura, a transparência e a legalidade do processo.

Vale ressaltar se for adotado como base, por exemplo, avaliações de imóveis tomadas por instituições financeiras, para financiamento e hipotecas de imóveis, não são aceitos laudos elaborados por corretores, tal como procede a Caixa Econômica Federal, maior instituição financeira do país no financiamento de imóveis, que aceita apenas avaliações por Engenheiros e Arquitetos

Atenciosamente

EMPRESA: G.C BERNARDI DA SILVA - ENGENHARIA E PERÍCIA  
CNPJ: 41.083.335/0001-06

---



Não contém vírus. [www.avast.com](http://www.avast.com)