



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGRONÔMICA

Site: www.agronomica.sc.gov.br Email: prefeitura@agronomica.sc.gov.br

CNPJ: 83.102.590/0001-90 - Fone/Fax: (47)3542-0166

Rua 7 de Setembro, nº 215 – Centro - 89188-000 – Agronômica/ SC

PARECER JURÍDICO 43/2017-JK

I- Do relatório

Trata-se de parecer solicitado pelo setor de licitações e compras do Município de Agronômica/SC, referente à impugnação apresentada por Rogério Muller, ao edital 58/2017 – pregão 51/2017.

Argui o impugnante que o pregão é dirigido para uma única categoria profissional, qual seja corretor de imóveis com registro no CRESCI, e deixa a entender que outros profissionais também podem realizar avaliação de imóveis conforme solicitado no objeto do edital.

É o relatório necessário.

II- Da fundamentação

O recurso interposto é conhecido, pois tempestivo, no entanto não merece ser provido.

A avaliação que o corretor de imóveis realiza é distinta da avaliação realizada por engenheiro, arquiteto ou agrônomo. O imóvel, para fins de comercialização, é observado a partir de critérios de mercado, considerado como bem inserido em contexto geográfico, histórico, comercial e natural, diversamente das características técnicas que aos profissionais submetidos ao CREA observam.

Joel Korb
Assessor Jurídico
OAB/SC 32561
Matrícula 864



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGRÔNOMICA

Site: www.agronomica.sc.gov.br Email: prefeitura@agronomica.sc.gov.br

CNPJ: 83.102.590/0001-90 - Fone/Fax: (47)3542-0166

Rua 7 de Setembro, nº 215 – Centro - 89188-000 – Agronômica/ SC

Ou seja, a avaliação um imóvel realizado por um corretor de imóveis analisa diferentes aspectos do que uma avaliação realizada por um engenheiro ou arquiteto.

Como no presente caso, busca o Município de Agronômica a avaliação de imóveis para fins de cobrança de tributos de sua competência, sendo necessário avaliar o mercado imobiliário local, essas avaliações somente podem ser fornecida por um corretor de imóveis.

Por sua vez, o artigo 3º da Lei 6.530/1978 estabelece a competência do corretor de imóveis para opinar quanto à comercialização imobiliário.

Não o bastante, o Tribunal Regional Federal da 1ª Região, em julgamento realizado pela Sétima Turma daquele colegiado considerou que a elaboração de avaliação mercadológica é atividade de corretores de imóveis.

ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. ATIVIDADE PERMITIDA AO CORRETOR DE IMÓVEIS. LEI 6.530/78, ART. 3º. RESOLUÇÃO COFECI N. 957/2006, ARTS. 1º E 2º. INSTRUMENTOS NORMATIVOS EM CONSONÂNCIA COM A LEI Nº 6.530/78. AUSÊNCIA DE NULIDADE OU INVALIDADE. 1. A Resolução impugnada 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.

2. As atividades elencadas no art. 3º da Resolução

Joel Korb

Assessor Jurídico

OAB/SC 32561

Matrícula 864



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGRONÔMICA

Site: www.agronomica.sc.gov.br Email: prefeitura@agronomica.sc.gov.br

CNPJ: 83.102.590/0001-90 - Fone/Fax: (47)3542-0166

Rua 7 de Setembro, nº 215 - Centro - 89188-000 - Agronômica/ SC

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.

3. O objetivo da Resolução é satisfazer e fornecer ao cidadão uma avaliação eficaz do seu imóvel, determinada e real, com os conteúdos e requisitos ideais de conhecimento, fugindo de uma simples declaração de avaliação, que, às vezes, eram efetuadas sem qualquer padronização. É a segurança do mercado imobiliário que se objetiva, o que demonstra estar em harmonia com a finalidade da Lei n. 6.530/79.

4. A jurisprudência pátria já se consolidou 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, tal como ocorre, no aspecto mercadológico, com os corretores de imóveis (REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/2009; REsp 130.790/RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/09/1999; REsp n. 21.303/BA, Relator Ministro Dias Trindade, DJ de 29.06.1992). Precedentes dos Tribunais Regionais Federais da 3ª, 4ª e 5ª Regiões.

5. Apelações a que se negam provimento (Des. Rel. Fed. Reynaldo Fonseca, 23/07/2010, sem o grife no original).

Não se ignora a competência que os profissionais vinculados ao CREA, tais como engenheiro, arquiteto ou agrônomo possuem para emitir avaliações de imóveis. Todavia essas avaliações são realizadas com base análise de outros elementos e aspectos distintos de um corretor de imóveis, vinculado ao CRESCI, esse inclusive é o entendimento do Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

Joel Korb
Assessor Jurídico
OAB/SC 32561
Matrícula 864



PREFEITURA MUNICIPAL DE AGRÔNOMICA

Site: www.agronomica.sc.gov.br Email: prefeitura@agronomica.sc.gov.br

CNPJ: 83.102.590/0001-90 - Fone/Fax: (47)3542-0166

Rua 7 de Setembro, nº 215 – Centro - 89188-000 – Agronômica/ SC

[...] A avaliação a que procede o corretor de imóveis não se confunde com a pertinente à atividade de engenheiro ou arquiteto. O imóvel, para fins de comercialização, é observado a partir de critérios de mercado, considerado como bem inserido em contexto geográfico e humano, diversamente das características eminentemente técnicas que aos profissionais submetidos ao CREA importariam. A atuação autorizada pelo art. 3º da Lei nº 6.530/78 não caracteriza ilegal exercício da profissão de engenheiro ou arquiteto (Apelação Cível n. 5002695-45.2015.4.04.7216/SC, Des. Fed. Rel. Marga inge Barth Tessler, 3ª Turma, 13/09/2016, sem grife no original).

Assim sendo, como o objetivo da licitação em tela é a elaboração de avaliações para efeitos de incidências de cobrança de tributos, sendo necessária a análise da mercadologia dos imóveis, necessário que o profissional seja registrado do CRESCI, não incluindo assim os profissionais vinculados a outro órgão de classe, haja vista o objetivo da administração pública com essa licitação.

III- Conclusões

Conforme fundamentação supra, conhecido o recurso, todavia desprovido as razões e os pedidos formulados.

Parecer meramente opinativo, sujeito a aprovação da Comissão de Licitações.

Agronômica/SC, 26 de Outubro de 2017.

Joel Korb
Assessor Jurídico
OAB/SC 32561
Matrícula 864
JOEL KORB
OAB/SC 32.561