



**evolution**  
Engenharia e Avaliações  
34.155.401/0001-32

## IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

ILUSTRÍSSIMO SENHOR (a) PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PERMANENTE DE LICITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ROMELÂNDIA-SC

REF.: EDITAL DE PREGÃO PRESENCIAL Nº. 54 / 2019  
PROCESSO LICITATÓRIO Nº. 2176 / 2019

**EVOLUTION ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI**, com sede social na Avenida Cuiabá, 1625 – Sala C – Centro – CEP 78700-090 – na cidade de Rondonópolis-MT., inscrita na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob o NIRE nº 51.600.236.139 e com registro no CNPJ sob nº 34.155.401/0001-32, por seu representante legal, Sra. **GORETE MACHADO DA SILVA**, brasileira, solteira, Engenheira Civil., portadora da Carteira Profissional nr. MT039728 órgão emissor CREA-MT, com Cédula de Identidade RG nr. 2098633-5 SESP-MT-MT e inscrita no CPF/MF sob nº 026.503.751-40., infra assinado, vem, com fulcro no § 2º, do art. 41, da Lei nº 8666/93, em tempo hábil, a presença de Vossa Senhoria a fim de **IMPUGNAR** os termos do Edital em referência, que adiante especifica, o que faz na conformidade seguinte:

### I - DOS FATOS

A impugnante tendo interesse em participar da licitação supramencionada, adquiriu o respectivo Edital, no site da Prefeitura Municipal de Romelandia-SC, pois sendo [www.romelandia.sc.gov.br](http://www.romelandia.sc.gov.br), cujo o objeto é:

Av. Cuiabá, 1625 Sala C - Centro - CEP 78.700-090, Rondonópolis - Mato Grosso  
Fone: (66) 99984-6649 - email: [evolution.avaliacoes@gmail.com](mailto:evolution.avaliacoes@gmail.com)



# evolution

## Engenharia e Avaliações

34.155.401/0001-32

**“ REGISTRO DE PREÇOS PARA FUTURA CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE REALIZAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE ROMELÂNDIA - SC, de acordo com o Termo de Referência – ANEXO V ”.**

No entanto, vislumbramos que, no item 2.1 do referido Edital, que poderão participar todas as empresas pessoas jurídicas, que possuem ramo de atividade pertinentes ao do processo licitatório, assim como segue:

**2.1. Poderão participar deste Pregão às pessoas jurídicas do ramo pertinente ao objeto desta licitação que atenderem a todas as exigências, inclusive quanto à documentação, constantes deste Edital.**

E ao verificar as condições para participação no pleito em tela, deparou-se a mesma, com a exigência formulada nos item nº 6.1.9 e 6.1.10, referentes a qualificação técnica, que vem assim redacionada:

### **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

**6.1.9 Atestado de Capacidade Técnica (declaração ou certidão), fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, declarando que a empresa (pessoa física ou jurídica) licitante já prestou ou está prestando serviços compatíveis e pertinentes com o objeto desta licitação e**

**6.1.10 Comprovação de registro junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI.**

Sucedem que, tal exigência, por não prever itens para qualificação técnica de empresas de avaliações imobiliária plenamente regularizadas perante o CREA é absolutamente ilegal, pois afronta as normas que regem o procedimento licitatório, como a frente será demonstrado.

No Edital, não precisou também informar, como a empresa participante poderá provar o vínculo da prestação de serviços entre seu profissional responsável técnico e a empresa, ou seja, não solicitou como a empresa participante do processo licitatório, sagrando-se vencedora, irá provar o vínculo empregatício ou não entre ela e seu profissional, assim como dispõe a Lei, como segue:



# evolution

## Engenharia e Avaliações

34.155.401/0001-32

Da exigência de comprovação de vínculo do responsável técnico da empresa licitante

Cabe ressaltar que a comprovação de que, de que trata o paragrafo anterior, não constante no edital, não apresenta uma importante forma pela qual empresas regulamentadas pelo CREA (e outras) utilizam para comprovar vínculo empregatício:

- a) contrato social;
- b) ficha de empregado;
- c) contrato de trabalho;
- d) registro em Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS);
- e) contrato particular de prestação de serviços; ou
- f) certidão do CREA/CAU (de quadro técnico).

Observa-se que os itens acima, não foram contemplados no Edital ora mencionado, o que é claramente mais uma forma de restrição da participação, uma vez que o contrato de trabalho registrado no CREA é a forma de vínculo empregatício mais comum e largamente empregada por empresas registradas no CREA e sua comprovação pode ser feita por certidão do próprio conselho (CREA).

Esta e a forma largamente empregada em diversas outras licitações de serviços de engenharia.

### **DA PLENA HABILITAÇÃO LEGAL, E TÉCNICA DAS EMPRESAS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA PARA REALIZAR PERICIAS TECNICAS E AVALIAÇÕES IMOBILIARIAS.**

De acordo com o Decreto Federal 23.569, de "X1283, a Lei Federal 5.194, de 24/12/66, e Resolução 218/73, 345/90 e 1010 do Confea/Crea, e conforme Lei Federal 12.378, de 31/12/2010, a execução das avaliações cabe exclusivamente aos profissionais legalmente habilitados pelos sistemas Confea/Crea e CAU.

#### **Da contradição do presente edital:**

Se por um lado não apresenta claramente os itens que devem ser exigidos de empresas de engenharia habilitadas para realizar avaliações imobiliárias por outro consta um item que dá a possibilidade para a participação destas empresas como segue no item 2.1 já mencionada, e alhures, que esta assim redacionada:

#### **2 - DA PARTICIPAÇÃO**

Av. Cuiabá, 1625 Sala C - Centro - CEP 78.700-090, Rondonópolis - Mato Grosso  
Fone: (66) 99984-6649 - email: [evolution.avaliacoes@gmail.com](mailto:evolution.avaliacoes@gmail.com)





# evolution

## Engenharia e Avaliações

34.155.401/0001-32

**2.1. Poderão participar deste Pregão às pessoas jurídicas do ramo pertinente ao objeto desta licitação que atenderem a todas as exigências, inclusive quanto à documentação, constantes deste Edital.**

Como o item 2.1 permite a qualquer empresa que empresas, como ramo de atividade pertinentes, ao objeto do referido pregão, os itens 6.1.9 e 6.1.10, retira-se essa possibilidade, restringindo a essas empresas a possibilidade de participação, pois não traduz a obrigatoriedade também, da prova de qualificação técnica necessárias no caso de empresas regulamentadas pelo CREA, isto acaba cerceando a referida participação, tornando ilegal toda participação deste tipo de empresa.

## II- DA ILEGALIDADE

De acordo com o § 1º, inciso I, do art. 3, da Lei nº 8666/93, é vedado aos agentes públicos:

**I - admitir, prever, incluir ou tolerar, nos atos de convocação, cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo e estabeleçam preferências ou distinções em razão da naturalidade, da sede ou domicílio dos licitantes ou de qualquer outra circunstância impertinente ou irrelevante para o específico objeto do contrato;**

Ademais, consideramos ilegal e restritiva a exigência estabelecida no edital. O § 5º do artigo 30 da Lei 8666/93 e límpido quanto tal vedação, observe:

**§ 5º É vedada a exigência de comprovação de atividades ou de aptidão com limitações de tempo ou de época ou ainda em locais específicos, ou quaisquer outras não previstas nesta Lei, que inibam a participação na licitação.**

Não resta dúvida que o ato de convocação de que se cogita consigna cláusula manifestamente comprometedor ou restritiva do caráter competitivo que deve presidir toda e qualquer licitação.



# evolution

## Engenharia e Avaliações

34.155.401/0001-32

Como se não bastasse, o item objurgado, fere igualmente o princípio da isonomia consagrado no inc. I, do art. 5º, da Constituição Federal.

Dada a meridiana clareza com que se apresenta a ilegalidade do item apontado, pelo mero cotejo com a letra fria da lei, despiendo e arrastar cometimentos doutrinários ou o posicionamento de nossos Pretórios.

### RESSALTA-SE QUE:

Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar um edital de licitação por irregularidade na aplicação da Lei 8666/1993, conforme prevê também o mencionado no Edital, nos itens 4.6 e 4.6.1 (com errata no item 4.1.1, sendo o correto 4.6.1), antes do dia da abertura do envelope de habilitação.

**4.6 - Qualquer cidadão poderá solicitar esclarecimentos, providências ou impugnar os termos do presente Edital por irregularidade, protocolizando o pedido até 02 (dois) dias úteis antes da data fixada para a realização do Pregão, no endereço discriminado no item;**

**4.6.1 deste Edital, cabendo o Preqeiro decidir sobre a petição no prazo de 24 horas.**

Em tempo, segue, infra ainda acordão do TJ-SP a respeito do tema sobre a qualificação de empresas de engenharia para exercer plenamente a avaliação imobiliária, segundo as normas vigentes do país (NBR 14653). Lembrando que não se pode executar atividade técnica sem respeitar as normas.

Agravo de Instrumento n" 2052362-18.2018.8.26.0000

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. Nomeação de perito judicial. Ausência de qualificação para avaliação de imóvel. Necessidade (de inscrição no CREA. Nomeação de corretora de imóveis. Não cabimento. Possui apenas atribuição de opinar. Artigo 7" da Lei 5.194/66 : "As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, consistem em: (...) c) estudos, projetos, análises, avaliações', vistorias,**



# evolution

## Engenharia e Avaliações

34.155.401/0001-32

**perícias, pareceres e divulgação técnica; ". Agravo provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe e CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

### **É o relatório.**

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra Cláudia Santini Portalippi Oliveira, inscrita no órgão de Classe Creci. que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ e Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de "exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: "art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agronomia consistem em: (...) c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica; "

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos Avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.





# evolution

## Engenharia e Avaliações

34.155.401/0001-32

Neste sentido:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. Inadmissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.**

### **RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 DE JULHO DE 1990.**

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**O CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA**, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

**CONSIDERANDO** que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

**CONSIDERANDO** que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

**CONSIDERANDO** o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984; **CONSIDERANDO**, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

**CONSIDERANDO**, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990



# evolution

## Engenharia e Avaliações

34.155.401/0001-32

### **RESOLVE:**

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as 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 atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

### **III- DOS PEDIDOS**

Em face do exposto, requer-se seja a presente IMPUGNAÇÃO julgada procedente, com efeito para:





# evolution

## Engenharia e Avaliações

34.155.401/0001-32

- **REFORMULAR E READEQUAR OS ITENS ATACADOS**; conforme § 4º, do art. 21, da Lei nº 8666/93. Nestes Termos sugere-se constar no edital o item abaixo e readequar outros, de modo a deixar clara as regras para empresas de avaliações imobiliárias regularizadas pelo CREA participarem:

1 - Atestado de Capacidade Técnica. emitido por pessoa jurídica, de direito público ou privado, que comprovem que o interessado executou serviços com a elaboração do laudos de avaliação de imóveis e outros bens e atividades correlatas.

2 - Certidão de registro da empresa junto ao do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou CAU - Conselho de .Arquitetura e Urbanismo. dentro do seu prazo de validade.

3 - A comprovação da formação e experiência dos profissionais a serem habilitados também

4 - poderá ser feita por intermédio através do acervo técnico de seus atestados, junto ao CREA ou CAU.

### **OBSERVAÇÃO IMPORTANTE:**

Ao fazer constar na resposta a esta impugnação expressamente que empresas legalmente habilitadas pelo CREA, poderão participar em igualdade de condições do presente edital, desde que apresentando suas qualificações técnicas comprovadas pelo seu respectivo conselho (CREA). Será entendido que toda a questão foi plenamente resolvida a contento, sem necessidade de republicação do presente edital. Desde que informado por e-mail a este participante impugnante, via e-mail [evolution.avaliacoes@gmail.com](mailto:evolution.avaliacoes@gmail.com), do contrario pede-se a republicação do edital, sanando todos os vícios apontados, sob penas de responsabilização dos seus responsáveis perante os órgãos competentes.



# evolution

Engenharia e Avaliações  
34.155.401/0001-32

Nestes Termos

P. Deferimento

Rondonópolis-MT, 04 de Novembro de 2019.



Gorete Machado da Silva  
Engenheira Civil  
CREA/MT 39728

34.155.401/0001-32

EVOLUTION ENGENHARIA E AVALIAÇÕES EIRELI - EPP

AV. CUIABÁ, Nº 1625 - SALA C - CENTRO  
CEP: 78.700-090