



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO GRANDE DO NORTE  
DIRETORIA-GERAL  
ASSESSORIA JURÍDICA DA DIRETORIA-GERAL

**PARECER Nº 1320/2022-AJDG**

Referência: Processo Administrativo Eletrônico nº 7291/2022

Assunto: Núcleo de Licitações. Consulta.

1. Trata-se de procedimento administrativo objetivando a contratação de serviços de avaliação de imóveis, com realização de vistoria e apresentação de Laudo conforme NBR 14.653 em diversos imóveis utilizados pelo Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte – TRE/RN.

2. Publicado o edital, o Senhor Rhyan Redon, através da mensagem eletrônica de fl. 91, apresentou pedido de esclarecimento nos seguintes termos:

“....O motivo do meu contato é para solicitar esclarecimento frente alguns questionamentos que surgiram durante a análise do edital e posterior cadastro da proposta.

Segue abaixo as dúvidas:

1ª Falta de participação de MEI;

2ª Falta de participação de PF;

3ª Certame direcionado para empresas de engenharia e Arquitetura;

4ª Porque não utilizar profissionais com CRECI, visto que são profissionais indicados para fazer avaliação de imóveis conforme NBR;”

3. Instada a se pronunciar sobre o pedido de esclarecimento de fl. 90, a SENGE, através de e-mail de fl. 122, ofereceu resposta nos seguintes termos:

“Em resposta ao questionamento formulado informo que:

O objeto do pregão em questão é a avaliação de imóveis da União sob jurisdição do TRE-RN e, para tanto, o laudo de avaliação deverá seguir os normas estabelecidos pelo Ministério do Planejamento e Secretaria do Patrimônio da União, conforme normas em anexo.

Por essa razão a contratação está limitada a arquitetos e engenheiros.”

4. Retornam os autos a esta Assessoria Jurídica em face do expediente protocolado às fls. 185/186 pelo titular do Núcleo de Licitação, com base no art. 17, do Decreto 10.024/2019, com pedido de respostas aos seguintes questionamentos:

1. Da possibilidade da participação de Pessoa Física na licitação, em vista da resposta da SENGE de que a contratação está limitada a arquitetos e engenheiros; e

2. Da possibilidade da contratação de profissionais com CRECI (corretores de imóveis), uma vez que o questionamento formulado, alegado pelo sr. Rhyan, fundamenta-se em entendimento jurisprudencial - Agravo 708.474 – STF – fls. 91/97.

5. A contratação pretendida visa proporcionar ao TRE o atendimento à determinação da Lei nº 9.636/1988, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União; a Portaria Conjunta SPU-STN nº 703, de 10 de dezembro de 2014; atender ao Ofício de nº 1605/2008-GRPU/RN, reiterado através do Ofício Circular nº 1422/2012/SPU/RN e do Ofício nº 91.275/2018-MP, desse Órgão, no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União SPIUnet.

6. A matéria é tratada pela INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 5-SPU, de 28 de novembro de 2018, que dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização, em art. 2º traz previsão expressa quanto à qualificação técnica dos profissionais autorizados a realizar o serviço e apresentar o laudo, Vejamos:

[...]

**“Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da União, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.”** (grifo acrescido)

[...]

7. O Interessado no esclarecimento, no mesmo e-mail de fl. 90, juntou, às fls. 91 a 97, o inteiro teor do Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com Agravo 708.474, de 16 outubro de 2012, cujo Acórdão foi publicado nos seguintes termos:

#### **16/10/2012 SEGUNDA TURMA**

#### **AG.REG. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 708.474 DISTRITO FEDERAL**

**RELATORA : MIN. CÁRMEN LÚCIA**

**AGTE.(S) : CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA,  
ARQUITETURA E AGRONOMIA - CONFEA**

**ADV.(A/S) : ERICO BOMFIM DE CARVALHO E OUTRO (A/S)**

**AGDO.(A/S) : CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE  
IMÓVEIS - COFECI**

**ADV.(A/S) : KÁTIA VIEIRA DO VALE**

**INTDO.(A/S) : INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA- IBAPE**

**EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO.  
ADMINISTRATIVO. COMPETÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE  
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. ANÁLISE DE NORMAS INFRACONSTITUCIONAIS. OFENSA  
CONSTITUCIONAL INDIRETA. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros do Supremo Tribunal Federal, em Segunda Turma, sob a Presidência do Ministro Ricardo Lewandowski, na conformidade da ata de julgamento e das notas taquigráficas, à unanimidade, **em negar provimento ao agravo regimental no recurso extraordinário com agravo**, nos termos do voto da Relatora.

Brasília, 16 de outubro de 2012.

Ministra **CARMEN LÚCIA** - Relatora  
Supremo Tribunal Federal

8. O julgado trazido à discussão manteve hígida a decisão que negou pretensão apresentada pelo CONFEA e pelo IBAPE no sentido de anular a Resolução COFECI n. 957/2006, em especial os seus art. 1º e 2º, ao argumento de que a referida Resolução teria extrapolado os contornos normativos da Lei n. 6.530/78, que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária e dá outras providências.

9. A Decisão apenas manteve hígida a Resolução COFECI nº 957/2006, hoje já revogada pela Resolução COFECI nº 1.066/2007, que regulamenta o funcionamento do chamado Cadastro Nacional de Avaliadores, assim como a elaboração de Parecer Técnico de **Avaliação Mercadológica**. (grifo acrescido)

10. O julgado em questão não tem o condão de impossibilitar que a União, através da secretaria de Patrimônio da União, estabeleça a obrigatoriedade de avaliação de seus próprios imóveis, por Laudo com as especificidades contidas na IN nº 5/2018, que não se limitam as de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

11. Trata-se de instrumentos diversos, sendo o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o trabalho avaliatório elaborado pelo corretor de imóveis, através do qual **expressa sua opinião em relação ao valor de mercado de um imóvel**, e, noutro pórtico, o Laudo exigido aos entes públicos, pela norma de regência, com características descritas na própria norma, para o qual se requer seja realizado por servidor habilitado, com registro no CREA ou no CAU, ou seja, requer habilitação em engenharia ou arquitetura.

12. Se a norma exige que a avaliação de bens, no âmbito da União, **seja realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU**, a mesma qualificação deve ser exigida quando, no caso concreto, o serviço tiver de ser realizado através de uma contratação.

13. Assim, quanto ao segundo do questionamento, esta assessoria entende regular a previsão inserta no item 5.1.1 do edital.

14. Quanto ao primeiro questionamento, a matéria está disciplinada na IN SEGES/ME nº 116, de 21 de dezembro de 2021, que estabeleceu procedimentos para a participação de pessoa física nas contratações públicas de que trata a Lei nº 14.133, de

1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional. Vejamos:

[...]

“Art. 4º Os editais ou os avisos de contratação direta deverão possibilitar a contratação das pessoas físicas de que trata o art. 2º, em observância aos objetivos da isonomia e da justa competição.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no caput quando a contratação exigir capital social mínimo e estrutura mínima, com equipamentos, instalações e equipe de profissionais ou corpo técnico para a execução do objeto incompatíveis com a natureza profissional da pessoa física, conforme demonstrado em estudo técnico preliminar.”

[...]

16. Como estabelecido no citado artº 4º, a participação de pessoas física deverá ser a regra, como forma de ampliar a competição, trazendo maior economia ao Estado. Todavia, o parágrafo único do mesmo artigo, deixa claro que a possibilidade de participação de pessoas físicas nos certames não é absoluta, trazendo as condições para a não aplicação do disposto no seu caput, ou seja, para o estabelecimento de restrição a participação de pessoas físicas.

17. Quanto ao enquadramento ou não das situações previstas no parágrafo único, a análise transborda as atribuições dessa assessoria jurídica, sendo os setores que participaram da fase de planejamento os que encerram as condições técnicas para avaliar se a contratação para realização de serviços de avaliação de imóveis, nos termos exigidos pela Secretaria de Patrimônio da União, é incompatível com a natureza profissional da pessoa física.

18. Observe-se, ainda, que no caso de ser admitida a participação de pessoa física, o edital do certame deve conter, dentre suas cláusulas, a exigência de a pessoa física, ao ofertar seu lance ou proposta, acrescentar o percentual de 20% (vinte por cento) do valor de comercialização a título de contribuição patronal à Seguridade Social, para fins de melhor avaliação das condições da contratação pela Administração, conforme preceitua o inciso III, do art. 5º da IN 116/2021.

19. Diante do exposto, em resposta a solicitação do Pregoeiro de fls. 185/186, considero:

1) Ser possível a participação de pessoas físicas no certame, desde que a contratação não venha a exigir entidade com capital social mínimo e estrutura mínima, com equipamentos, instalações e equipe de profissionais ou corpo técnico para a execução do objeto incompatíveis com a natureza profissional da pessoa física, conforme demonstrado em estudo técnico preliminar, nos termos do parágrafo único do art 2º da IN 116/2021.

2) Regular a previsão inserta no item 5.1.1 do edital fls. 64

É o parecer.

Natal, 19 de setembro de 2022.

À Diretoria-Geral para apreciar.

Arnaud Diniz Flor Alves  
Assessor Jurídico da Diretoria-Geral

## **Despacho**

1. Considerando o disposto no art. 1º, inciso I, da Portaria nº 304/2015-GP, que delegou ao Diretor-Geral da Secretaria deste Tribunal competência para se manifestar quanto a processos licitatórios, ACOLHO o Parecer 1320/2022-AJDG, e determino seu encaminhamento ao consulente, conforme requerido no documento de fls 185/186.

2. Ao GAPDG para cumprimento.

Ana Esmera Pimentel da Fonseca  
Diretora-Geral  
Ordenadora de Despesas por Delegação

Ana Esmera Pimentel Da Fonseca - 19/09/2022 14:59:22