

A PREFEITURA MUNICIPAL DE ASCURRA

EDITAL DE PREGÃO PRESENCIAL P/ REGISTRO DE PREÇOS Nº 21/2022

SIMON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 35.921.559/0001-39, com sede na Rua Políbio Pinheiro, nº 01, Bairro Taboão, na cidade de Rio do Sul – SC, neste ato representado pelo seu sócio Samuel Simon, **vem dizer e requerer o que segue:**

O pregão presencial para registro de preços nº 21/2022, solicita no item 6.5: Qualificação Técnica:

6.5.3 Comprovação de registro junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI, para o item referente a avaliação imobiliária.

Contudo, para que se tenha o referido cadastro, em consulta no site do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina, o profissional deverá:

- *Requerimento de Inscrição do CNAI - Deve-se escrever no verso os dados que deseja que fiquem disponíveis no cadastro para consulta pública, pode ser o endereço, um e-mail e dois telefones. Baixe e preencha o Requerimento aqui: https://intranet.cofeci.gov.br/cnai/documentos/Anexo_1.pdf*

Prefeitura Municipal de Ascurra (SC)	
Recebido em	25/3/2022
As	11:22 JF

- *Cópia autenticada do Certificado do Curso de Avaliador, ou do Diploma do Curso Superior em Gestão Imobiliária;*
- *1 foto 3x4 (homem de paletó e gravata);*
- *A taxa de inscrição no CNAI será gerada mediante a apresentação dos documentos acima.*

No mesmo site, logo abaixo das informações coletadas acima, informa:

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (DAM):

É quando os avaliadores de imóveis declaram a emissão de um PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, relativo ao imóvel e suas seguintes características.

Está se exigindo do Engenheiro ou Arquiteto, responsável técnico da empresa vencedora do certame, seja cadastrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina.

Entretanto, o profissional estando registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura) ou no CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) é o suficiente, já que esses conselhos, foram criados através de leis específicas para regulamentar e fiscalizar os profissionais (engenheiros e arquitetos), que são os profissionais com atribuições legais para avaliação de imóveis.

A seguir serão apresentadas as leis que regulamentam os profissionais que tem atribuições legais para exercer a atividade de avaliador de imóveis.

O art. 7º da Lei nº 5.194/66 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo:

“Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

(...)

c) estudo, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres (gm) e divulgação técnica; engenharia e da arquitetura é que possui formação técnica específica para realizar o trabalho em apreço.”

No mesmo sentido, a Lei nº 8.629/93 é clara ao orientar, para fins de desapropriação, qual é o profissional competente para proceder perícias sobre a valorização do imóvel:

Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço

atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

I - localização do imóvel;

II - aptidão agrícola;

III - dimensão do imóvel;

IV - área ocupada e anciandade das posses;

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias

§1º Verificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, proceder-se-á à dedução do valor das benfeitorias indenizáveis a serem pagas em dinheiro, obtendo-se o preço da terra a ser indenizado em TODA.

§2º Integram o preço da terra as florestas naturais, matas nativas e qualquer outro tipo de vegetação natural, não podendo o preço apurado superar, em qualquer hipótese, o preço de mercado do imóvel.

§3º O Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela superavaliação comprovada ou fraude na identificação das informações.

Corroborando, a Lei nº 5.194/66, regula no art. 7º que as atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo, entre outras coisas, consistem em realizar estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

Da leitura dos dispositivos acima, resta demonstrado que a lei estabelece critérios técnicos que devem ser utilizados pelo perito quando da avaliação do bem avaliado, bem como recomenda que o trabalho seja realizado por profissional especializado e devidamente habilitado na área, pois não há como se atribuir estes conhecimentos técnicos para corretores de imóveis.

A Lei n.º 6.530/78, no art. 3º, descreve que o corretor de imóvel é competente para “exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária”, o que não é a natureza do negócio jurídico posto em tela.

Não é diferente o entendimento jurisprudencial abaixo:

DECISÃO: ACORDAM os Desembargadores integrantes da Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso.

EMENTA: EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. PERÍCIA PARA AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

NOMEAÇÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DE ENGENHEIRO DEVIDAMENTE HABILITADO. PREVISÃO EXPRESSA NA NBR 14653 ABNT, CPC ART. 145, §

1º E LEI 5194/1966. RECURSO PROVIDO. (TJPR - 5ª C. Cível - AI - 1477761-6 - Fazenda Rio Grande - Rel.: Carlos Mansur Arida - Unânime - - J. 12.04.2016) (TJ-PR - AI: 14777616 PR 1477761-6 (Acórdão), Relator: Carlos Mansur Arida, Data de Julgamento: 12/04/2016, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1789 29/04/2016)

APELAÇÃO, REEXAME NECESSÁRIO E RECURSO ADESIVO

Servidão Administrativa necessária à implantação de rede coletora de esgotos - Laudo pericial realizado por profissional corretor de imóveis - Inadmissibilidade - Valor indenizatório, acolhido na sentença, apurado por profissional inabilitado - Trabalho técnico que deve ser elaborado por profissional da área de engenharia, nos termos da Lei nº 5.194/66 - Impossibilidade, ainda, de acolhimento

dos valores apresentados pelas partes - Processo anulado de ofício, a partir da nomeação do perito, devendo ser nomeado profissional com habilitação técnica em engenharia, para a realização de nova perícia - REEXAME NECESSÁRIO NÃO CONHECIDO, PREJUDICADOS O APELO E O RECURSO ADESIVO. (TJ-SP - APL: 00053186520098260416 SP 0005318- 65.2009.8.26.0416,

Relator: Vicente de Abreu Amadei, Data de Julgamento: 18/08/2015, 1ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 20/08/2015)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. AVALIAÇÃO PRÉVIA.NECESSIDADE. UTILIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO UNILATERAL. IMPOSSIBILIDADE. PERITO JUDICIAL. CORRETOR IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE FORMAÇÃO UNIVERSITÁRIA.IMPOSSIBILIDADE.

A ordem de imissão provisória na posse pode ser concedida desde que antecedida de avaliação prévia, a ser confeccionada por terceira pessoa escolhida a critério do Juízo a quo, destinada à obtenção de quantia próxima da considerada "justa indenização" pelo ônus causado com a constituição da servidão. 2. Sob a ótica do art. 145, do Código de Processo Civil, exige-se a formação universitária para exercer a função de perito judicial, o que não é necessário para exercer a atividade de corretor imobiliário.RECURSO PROVIDO. (TJ-PR - Ação Civil de Improbidade Administrativa: 11879308 PR 1187930-8 (Acórdão), Relator: Nilson Mizuta, Data de Julgamento: 15/07/2014, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1379 27/07/2014)

Portanto, uma vez comprovada a incompetência do perito nomeado pelo juízo e ainda, a importância do laudo pericial que é prova fundamental para o perfeito deslinde da demanda, faz-se imperiosa a anulação da perícia, o que torna prejudicado o exame do recurso voluntário.

***Ante o exposto**, conheço do recurso de apelação e do reexame necessário. Suscito a nulidade do laudo pericial, para anular a sentença e determinar a baixa dos autos à origem para prosseguimento da instrução processual, devendo ser realizada nova perícia. Fica prejudicada a análise do mérito do recurso de apelação. Em reexame, sentença anulada.*

É o voto.

Belém-PA, 06 de novembro de 2017.

*Desembargadora CÉLIA REGINA DE
LIMA PINHEIRO*

Relatora

ANTE O EXPOSTO, REQUER pela anulação da qualificação técnica exigida no item 6.5.3 *Comprovação de registro junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI, para o item referente a avaliação imobiliária*, com risco de anulação do presente certame.

Nestes Termos.

Pede Deferimento.

Rio do Sul, 25 de março de 2022.

SAMUEL

SIMON:02038267952

Assinado de forma digital por

SAMUEL SIMON:02038267952

Dados: 2022.03.25 08:18:44 -03'00'

*Samuel Simon
Sócio Administrador*