

## 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\\_I.pdf](https://intranet.cofeci.gov.br/cnai/documentos/Anexo_I.pdf)*

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

- *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*