



**ESCLARECIMENTOS 01 DA DISPENSA ELETRÔNICA Nº 90029/2024
UASG 926.507**

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU/SP torna público o ESCLARECIMENTO de Licitante:

PERGUNTA 01: O motivo de meu contato se deve ao pedido de esclarecimento quanto a não participação de Corretores de imóveis no processo de avaliação, visto como se encontra no TERMO REFERÊNCIA, em seu item 2.2:

"2.2 A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, inciso V, § 5º, alínea I, solicita a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, para locação e aquisição de imóveis."

Destaco a parte "prazo de amortização dos investimentos, para locação e aquisição de imóveis", para reforçar a AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA de bem ou parte de bem imóvel, ato esse que compete com exclusividade aos Corretores de imóveis, conforme reforçado pela utilização da ABNT 14.653 neste mesmo Termo de Referência.

Avaliação imobiliária é diferente de Avaliação Estrutural. Este certame refere-se apenas a Avaliação Imobiliária, com fins mercadológicos (compra, venda e locação), item de responsabilidade do Corretor de Imóveis

Abaixo deixo minha explicação da necessidade e obrigatoriedade da inclusão desse profissional nesse processo e demais.

A Lei n 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta o exercício da profissão de Corretor de Imóveis, estabelece em seu art.3:

"Art.3.Compete ao Corretor de Imóveis exercera intermediação na compra,venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".(Destaque agregado)

Em 22 de maio de 2006, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis, por meio da Resolução-Cofeci n 957/2006, criou o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), destinado ao registro de Corretores de Imóveis, detentores de diploma de curso superior de gestão imobiliária ou equivalente, ou possuidores de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária reconhecido pelo COFECI, que se interessassem em prestar serviços técnicos de avaliação de imóveis. Criou também o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), para determinação do valor de mercado de imóveis, de acordo com critérios eminentemente técnicos.

A Resolução 957/2006 levou em consideração a competência legal definida no artigo 3, in fine, da Lei 6.530/78 ("opinar quanto à comercialização imobiliária"), bem como o art. 39, VIII, da Lei n 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), que só admite a prestação de serviços quando em sintonia com normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou,



na inexistência destas, de acordo com as diretrizes gerais de avaliação estabelecidas pela NBR 14.653-1, e específicas estabelecidas pelas NBR 14.653-2 e 3, para imóveis urbanos e rurais, respectivamente, expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Entretanto, ainda no ano 2006, a Resolução-Cofeci n 957/2006 foi contestada judicialmente pelo CONFEA e pelo IBAPE, sob a alegação de que fazer avaliação de imóveis era competência legal exclusiva dos profissionais inscritos naquelas instituições. Felizmente, a Justiça Federal, em primeira instância, decidiu pela legalidade da Resolução 967/06, que foi confirmada na Apelação Civil n 2007.34.00.010591-0/DF e reafirmada pelo Recurso Especial (RE) n 0010520- 92.2007.4.01.3400, do TRF.

Finalmente, por meio do Recurso Extraordinário com Agravo n 708.474, o Supremo Tribunal Federal (STF), sob a relatoria de Ministra Carmen Lúcia, manteve as sucessivas decisões das instâncias anteriores, ratificando, em definitivo, a legalidade da Resolução-Cofeci n 957/2006. Ficou, assim, confirmado juridicamente o direito (legal) dos Corretores de Imóveis para trabalharem como AVALIADORES, por interpretação extensiva do art.3, in fine, da Lei 6.530/78. A decisão transitou em julgado.

Endosso minha solicitação, como feito ao TRT da 14 Região (RO), referente ao processo N° XXXX/2024, onde o mesmo foi paralisado, para as devidas correções.

Prezados analistas, gestores e pregoeiros, fico no aguardo quanto a resposta do pedido de esclarecimento.

Certo de vossas atenções.
abraços e sucesso!

RESPOSTA 01: Diante do pedido de esclarecimento exposto, iremos adiar a abertura do certame para o dia 18/11/2024 para revisão e ajustes no Edital, Termo de Referência e eventuais documentos complementares.