

**Excelentíssimo Senhor
Conselheiro Relator MAURÍCIO FARIA**

Ref.: Denúncia sobre suposto direcionamento no certame do Edital de Credenciamento nº 04/SME/COAD/DIOB/2020, cujo objeto visa ao credenciamento de engenheiros, arquitetos, corretores de imóveis e empresas de engenharia e avaliação de imóveis, para atuarem junto à Coordenadoria de Gestão e Organização Educacional - COGED.

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de denúncia, formulada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2ª Região – CRECISP, em face de Edital do Credenciamento nº 04/SME/COAD/DIOB/2020, cujo objeto visa ao credenciamento de engenheiros, arquitetos, corretores de imóveis e empresas de engenharia e avaliação de imóveis, para atuarem junto à Coordenadoria de Gestão e Organização Educacional - COGED, com a finalidade de nomear interessados em atuar na realização de vistorias, laudos técnicos e avaliação de imóveis urbanos no município de São Paulo para expansão do número de vagas de creches e na reavaliação de valores de aluguéis em imóveis já conveniados da rede parceira particular, pautando-se nas orientações técnicas da SME.

Vieram os autos a esta Coordenadoria, para manifestação, em atendimento à determinação do Conselheiro Relator (peça 8).

2. ANÁLISE

2.1. Alegações do representante (peça 01)

A entidade denunciante relata o indeferimento das inscrições dos corretores de imóveis:

Cumpre informar que em decorrência do ofício nº 038/2020 recebido pelo SUPJUR/CREA – SP, que solicita a retificação do Edital de Credenciamento nº 04/SME/COAD/DIOB/2020, informamos que os profissionais que atuam como corretores de imóveis (registrados no CRECI e CNAI) tiveram sua inscrição indeferida, uma vez que a referida classe profissional não possui competência legal para realizar tal trabalho, de acordo com a Lei nº 5.194/66. (peça 1, fl.2)

Conclui alegando que no seu entendimento houve eventual direcionamento no certame, e solicita as providências cabíveis.

2.2. Instrução processual do Credenciamento

O Edital inicial, publicado em 04.07.2020 (peça 17), previu a participação de corretores de imóveis na realização de vistorias, laudos técnicos e avaliações dos imóveis. Já em fase de avaliação dos credenciamentos, a Secretaria recebeu o ofício nº 038/2020 SUPJUR/CREA-SP, em 22.07.2020, em que a entidade representante dos engenheiros requereu a retificação do edital e a desclassificação dos corretores credenciados (peça 18).

No ofício, o conselho defende que “a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos da área tecnológica, como estatística, estruturas, fundações, bem como das características dos materiais que os envolvem com vista à realização de vistorias e emissão de laudos técnicos e avaliação de imóveis” (peça 18, fl.1).

A entidade mencionou, ainda, a legislação aplicável que embasou seu requerimento (Lei Federal nº 5.194/66¹) e trouxe o exemplo da Instrução Normativa nº 05/2018 da Secretaria do Patrimônio da União², complementando com jurisprudência sobre o assunto³ (peça 18, fls.1/5).

Os órgãos técnicos e a assessoria jurídica da SME acataram⁴ o requerimento do CREA-SP:

Nesse cenário, quanto aos aspectos jurídico-formais e tendo em vista os posicionamentos das áreas técnicas desta Pasta, bem como da Comissão de Licitação, no sentido de que há a necessidade de averiguação pelos profissionais da averiguação e segurança dos imóveis, considerando a sua utilização para funcionamento de creches, nos parece que, em tese, necessários conhecimentos técnicos próprios das profissões reguladas pela Lei nº 5.194/66, merecendo o Edital de Credenciamento a retificação proposta. - grifos no original - (peça 19, fl.3)

O despacho de autorização da republicação (peça 20) foi emitido em 10.08.2020 e a retificação do edital ocorreu em 12.08.2020 (peças 21 e 22).

¹ Art. 7º item c) - Os estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica foram conferidos aos profissionais do ramo da engenharia e arquitetura.

² 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.

³ Agravo de instrumento TJ/SP nº 2052362-18.2018.8.26.0000. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de Registro: 08/02/2001).

⁴ Parecer SME/AJ Nº 031837007 (peça 19).

2.3. Análise da auditoria

Na presente denúncia, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis alegou que houve eventual direcionamento no certame. No entanto, não foram apresentadas quaisquer evidências ou indícios de direcionamento.

A exigência de engenheiros ou arquitetos para a realização de vistorias, laudos técnicos e avaliação dos imóveis para expansão do número de vagas de creches e que, portanto, exige prévios conhecimentos técnicos de infraestrutura e de normas de segurança, por exemplo, por si só, não configura direcionamento do certame. A auditoria considera a denúncia improcedente.

3. CONCLUSÃO

A auditoria considera a denúncia improcedente. A exigência de engenheiros ou arquitetos para a realização de vistorias, laudos técnicos e avaliação dos imóveis, por si só, não configura direcionamento do certame. Não foram apresentadas quaisquer evidências ou indícios de eventual direcionamento alegado pelo denunciante.

Em 19.08.2020

FÁBIO OLIVEIRA SANTOS
Agente de Fiscalização

GILSON DE NOBREGA
Supervisor de Equipe de Fiscalização e Controle 4 -
Substituto

De acordo em:

GUSTAVO GOMES MARTIN
Coordenador Chefe de Fiscalização e
Controle II

LÍVIO MARIO FORNAZIERI
Subsecretário de Fiscalização e Controle