

Processo TC /009539/2020

Senhor Assessor Subchefe de Controle Externo

Trata-se de *Denúncia*¹ apresentada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2ª Região (CRECI/SP), tendo por objeto a verificação de suposto direcionamento no edital de credenciamento nº 4/SME/COAD/DIOB/2020², de responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação (SME).

No entendimento da autarquia federal, o indeferimento de inscrições de profissionais corretores de imóveis no certame em comento, em decorrência de ofício enviado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-SP) à SME – o qual não teria sido publicado –, representaria indício de eventual direcionamento no credenciamento pretendido.

¹ Cf. Peça nº 1, Denúncia.

² O objeto do certame é o “[...] credenciamento de ENGENHEIROS, ARQUITETOS 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 a serem realizados, em 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 Secretaria Municipal de Educação - SP. (Cf. Peça nº 22. DOCAUD PUBL, 58/2020).

Ao manifestar-se sobre a matéria em discussão, a Auditoria deste E. Tribunal de Contas considerou improcedente a denúncia, cf. a seguinte conclusão³:

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 seguida, por ordem do Excelentíssimo Senhor Conselheiro Relator⁴, vieram os autos a esta Assessoria Jurídica de Controle Externo (AJCE), para análise e para manifestação, para, em especial, considerar se as atividades descritas no edital em apreço (realização de vistorias, de laudos técnicos e de avaliação de imóveis) podem ser realizadas por corretores imobiliários.

Registro a informação de que foi instaurado procedimento de *Inspeção*⁵, para verificar, *inter alia*, se o objeto constante do edital em apreço pode ser realizado por terceiro.

É a síntese do necessário.

³ Cf. pág. 03 da Peça nº 23, REL – 71/2020.

⁴ Cf. Peça nº 24, DES – 1115/2020.

⁵ Trata-se do processo nº 009299/2020 – Memorando Gab-MF nº 48-2020.

Entendo que a *Denúncia* em apreço pode ser conhecida, na medida em que veio subscrita pelo presidente da autarquia federal, cargo para cujo exercício depende o pleno gozo dos direitos políticos – atendendo-se, ainda que de forma indireta, o requisito regimental de prova de cidadania para o recebimento de representações ou de denúncias por esta E. Corte de Contas.

Consigno que, até o momento, a Origem não foi oficiada para a apresentação de esclarecimentos.

A Lei Federal nº 6.530/78, que regulamenta a profissão de corretor imobiliário e dá outras providências, estabelece a possibilidade de referido profissional – inclusive pessoa jurídica – *opinar* quanto à comercialização imobiliária, em sentido amplo; veja-se:

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei (grifamos).

Em Parecer anterior, expendido nos autos do eTCM nº 011347/2019, destaquei que a abrangência do termo legal “opinar” é objeto de controvérsia jurídica, mas que há julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP), do Tribunal de Contas da União (TCU) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconhecendo que se trata

de permissivo a que o corretor de imóveis emita *parecer avaliativo sobre valor mercadológico imobiliário*. Colaciono o que segue:

Extrai-se da Denúncia o inconformismo do Denunciante em relação ao noticiado acordo de cooperação técnica celebrado entre o CRECI e a ABNT, uma vez que não estaria legalmente amparada a possibilidade de corretores de imóveis elaborarem laudos de avaliação imobiliária – temática reservada a profissionais da engenharia e da arquitetura, nos termos do art. 7º da Lei Federal nº 5.194/66⁶.

Da documentação acostada pelo Denunciante, consta Acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP), em que se reconhece ao corretor de imóveis a atribuição para opinar a respeito de negócios imobiliários, o que não abrangeria a possibilidade de emissão de laudo técnico avaliativo de referidos bens.

Ao manifestar-se, o CRECI/SP trouxe a este E. Tribunal de Contas a informação de que o art. 3º da Lei Federal nº 6.530/78⁷ permite ao corretor imobiliário que opine quanto à comercialização imobiliária, o que, em conformidade com julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ) colacionados, abrangeria a elaboração de parecer de avaliação mercadológica.

Além disso, o CRECI/SP informou que o Tribunal de Contas da União (TCU) também considerou que a avaliação imobiliária não é atribuição exclusiva de profissionais da engenharia e da arquitetura, sendo possível a atuação de corretores de imóveis nessa atividade.

(...)

Além disso, a temática objeto da impugnação – elaboração de laudos de avaliação mercadológica – está relacionada à própria normatização do exercício profissional, o que é reservado, por força da Lei Federal nº 6.530/78, ao sistema COFECI/CRECI (grifei).

⁶ Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

(...)

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;

⁷ Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei.

Nesse aspecto, a normatização de exercício profissional é temática reservada ao sistema COFECI/CRECI⁸, de modo que compete a referidos órgãos a delimitação do sentido e do escopo do conceito de “opinar quanto à comercialização imobiliária” e a forma como isso deve ser externalizado pelo corretor de imóveis.

Nessa perspectiva, eventual sobreposição de normatizações entre conselhos representativos de profissões distintas – como engenheiros, arquitetos e corretores de imóveis – *não necessariamente* representa irregular disciplina profissional, a depender das características do objeto contratado (caso concreto).

Em relação à verificação da possibilidade de os corretores realizarem as atividades descritas no edital de credenciamento nº 04/SME/COAD/DIOB/2020 (realização de vistorias, de laudos técnicos e de avaliação de imóveis), parece-me que se trate de temática predominantemente *técnica*, na medida em que se deve verificar o escopo da contratação pretendida pela Origem.

Veja-se que referidos serviços estão detalhados no termo de referência (item 4), e serão pagos por unidade, em conformidade com o item 16 do edital⁹, que distingue valores para a *avaliação de*

⁸ Art 5º O Conselho Federal e os Conselhos Regionais são órgãos de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, constituídos em autarquia, dotada de personalidade jurídica de direito público, vinculada ao Ministério do Trabalho, com autonomia administrativa, operacional e financeira.

⁹ 16 DO PAGAMENTO

16.1 O pagamento será efetuado em moeda corrente nacional, da seguinte forma:

imóveis e para a realização de vistorias e laudos técnicos de vistorias em imóveis.

Até este momento processual, não me pareceu claro se os três tipos de serviços serão *necessariamente prestados em conjunto*, ou se há a hipótese de a ordem de serviço delimitar qual deles será executado pelo credenciado.

Nesse aspecto, a oitiva da Origem pode contribuir para a elucidação dos objetivos da contratação em apreço, inclusive para fins de se verificar a possibilidade de corretores de imóveis serem credenciados para a realização de serviços específicos relacionados à emissão de opiniões sobre avaliação mercadológico-imobiliária, na restrita hipótese do tópico 4.3 do termo de referência¹⁰.

Além disso, parece-me importante que se realize análise *técnica* acerca das atividades a serem desenvolvidas no âmbito deste credenciamento, especialmente se for possível a execução isolada de cada uma delas.

16.2 Mensalmente, até o dia 30 (trinta) do mês subsequente, mediante comprovação com Nota Fiscal e certidões constantes no item 8.

16.3 Fica expressamente vedado ao CREDENCIADO negociar duplicatas/faturas relativas a este edital.

16.4 Aos casos omissos aplicar-se-ão as demais disposições constantes da legislação vigente.

16.5 O valor a ser pago por unidade será conforme abaixo:

Objeto	Valor por Unidade (entre 200 e 500 m2)	Valor por Unidade (acima de 500 m2)
Avaliação de imóveis	R\$ 1.559,11	R\$ 2.156,38
Vistorias e Laudos Técnicos de Vistorias em imóveis	R\$ 2.675,10	R\$ 3.632,59

16.6 O preço a ser pago abrangerá todos os custos e despesas direta e indiretamente envolvidos, não sendo devido nenhum outro valor ao contratado, seja a que título for.

¹⁰ É o tópico que detalha os serviços de avaliação do imóvel.

Nessa perspectiva, não me parece possível afirmar, neste momento processual, que as atividades descritas no edital de credenciamento nº 04/SME/COAD/DIOB/2020 podem ser realizadas por corretores imobiliários.

Conclusão

De todo o exposto, e em atendimento ao r. Despacho constante da Peça nº 24, DES – 1115/2020, parece-me que se possa *conhecer* da Denúncia em apreço.

Destaco que a análise em apreço tem relação com a normatização do exercício profissional, temática restrita aos conselhos profissionais instituídos por lei e regidos por disciplinas próprias.

O edital em apreço busca o credenciamento de profissionais para a realização de três tipos de atividades distintas (*vistorias, laudos técnicos de vistorias e avaliações imobiliárias*), sendo que a última delas pode, aparentemente, ser realizada, inclusive, por corretores imobiliários.

Ocorre que, até o momento, a Origem não foi oficiada para a apresentação de esclarecimentos, o que prejudica o aprofundamento desta análise. Além disso, consigno a necessidade de que se realize apreciação *técnica* do escopo da contratação – e das eventuais

justificativas apresentadas pela Origem –, especialmente quanto o item 4 do termo de referência.

É como opinamos na espécie, submetendo ao crivo analítico de Vossa Senhoria.

São Paulo, ____ / ____ / ____



Newton A. P. Bordin
Assessor de Controle Externo
OAB/SP nº 307.149

NAPB/