

Processo TC /009539/2020

Senhor Assessor Subchefe de Controle Externo

Retorna a esta Assessoria Jurídica de Controle Externo (AJCE) a presente *Denúncia*¹, cujo objeto é a verificação de suposto direcionamento no edital de credenciamento nº 4/SME/COAD/DIOB/2020², de responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação (SME).

Em meu Parecer anterior³, considerei que:

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

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).

³ Cf. Peça nº 25, PAR – 1183/2020.

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.

Vossa Senhoria acompanhou o quanto por mim expandido, tendo ressaltado a necessidade de, após o exercício do contraditório pela Origem, que fosse feita análise *técnica* a respeito das atividades previstas no credenciamento em apreço.

A Origem apresentou os esclarecimentos constantes da Peça nº 33⁴, que foram enviados à análise da Auditoria deste E. Tribunal de Contas.

Na manifestação acostada na Peça nº 36⁵, a Auditoria considerou que:

3. CONCLUSÃO

As informações fornecidas pela SME foram ao encontro da conclusão da Auditoria, que considerou a denúncia improcedente.

⁴ Cf. Peça nº 33, Resposta de comunicação processual.

⁵ Cf. Peça nº 36, MAN – 140/2020.

Em seguida, por ordem do Excelentíssimo Senhor Conselheiro Relator, vieram os autos a esta AJCE, para análise e para manifestação acerca da documentação acrescida⁶.

É o breve relatório.

Em meu Parecer anterior, considerei que a oitiva da Origem, associada à análise técnica dos eventuais esclarecimentos apresentados, contribuiria para a elucidação dos objetivos da contratação pretendida, inclusive quanto à verificação da possibilidade de credenciamento de corretores de imóveis para a emissão de opiniões sobre avaliação mercadológico-imobiliária – prevista no item 4.3 do termo de referência⁷.

Consigno, primeiramente, o esclarecimento apresentado pela Origem, de que, se possível, serão emitidas duas Ordens de Serviço para a realização *total* dos serviços nos imóveis, sendo: *uma* para a realização de vistorias e laudos técnicos de vistorias; e *outra* para a avaliação do valor locatício do imóvel, quando passível de se tornar uma creche⁸.

A Origem apresentou elementos para sustentar que o credenciamento em apreço não teria buscado direcionar o certame. Além disso, em relação ao item 4.3 do edital, informou que somente

⁶ Cf. Peça nº 37, DES – 1582/2020.

⁷ Trata-se de passagem em que se detalham os serviços de avaliação do imóvel.

⁸ Cf. pág. 3 da Peça nº 33, Resposta de comunicação processual.

profissionais do sistema CREA/CONFEA têm a habilitação necessária para a realização da avaliação do imóvel *nos termos editais*:

É necessário constar no laudo apresentado, diversos fatores, dentre eles, elasticidade de ofertas, localização, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo, idade real, área, atualização, valor de mercado da região (com base em recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE). Ao conferir a atribuição desta atividade aos profissionais da engenharia e arquitetura vislumbrou a necessidade de tais serviços serem realizados por pessoas detentoras de conhecimentos específicos, hábeis a realizar a identificação do padrão construtivo, a descrição dos materiais aplicados, a tipologia, estado de conservação, eventuais patologias, idade aparente e identificação do valor de mercado conforme as normas técnicas vigentes e requisitadas para o Credenciamento.

(...)

Vale lembrar que a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e a RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), ambas garantem os direitos autorais ao profissional e o direito à remuneração como comprovante da execução do serviço, comprova a existência de contrato entre as partes, define os limites da responsabilidade técnica (civil e criminal), e comprova a experiência do profissional à medida que registra todas as atividades técnicas desempenhadas ao longo de sua carreira profissional.

A Origem demonstrou que a jurisprudência reconhece haver controvérsia sobre os limites entre os laudos de avaliação emitidos por engenheiros, por arquitetos e por corretores imobiliários, mas que se admite a restrição, *caso a avaliação dependa de conhecimento técnico próprio* de determinada atividade profissional.

No entendimento da Auditoria, os esclarecimentos formalizados pela Origem confirmam a conclusão quanto à

improcedência da *Denúncia* em apreço – trata-se, portanto, de análise de viés *técnico* acerca das justificativas apresentadas pela Origem.

De minha perspectiva, a *Denúncia* trata de problemática *jurídica* – a saber, a irregular restrição à participação no certame de determinada carreira profissional –, mas que depende de prévia análise *técnica* para que esteja configurada.

Nesse aspecto, os esclarecimentos apresentados pela Origem, quanto à limitação à participação de engenheiros e de arquitetos no credenciamento em apreço – e não de corretores imobiliários em um dos itens objeto da seleção –, foram analisados sob o viés *técnico* da Auditoria, que considerou *improcedente* a *Denúncia*.

Se, de uma perspectiva *técnica*, há entendimento quanto à não ocorrência de direcionamento do certame, não me parecem existentes elementos que permitam conclusão em sentido contrário sob o viés jurídico.

Nesse contexto, permito-me destacar a Auditoria deste E. Tribunal de Contas, quanto à improcedência da *Denúncia* em análise; e, em resposta ao r. Despacho da Peça nº 24⁹, parece-me que os elementos constantes dos autos indiquem que há justificativas técnicas para que as atividades descritas no edital em apreço não sejam realizadas por corretores imobiliários.

⁹ Cf. Peça nº 24, DES – 1115/2020.

Conclusão

De todo o exposto, consigno que a Origem apresentou esclarecimentos, os quais foram submetidos à análise *técnica* da Auditoria desta E. Corte de Contas, tendo-se mantido o entendimento quanto à *improcedência* da *Denúncia* em apreço.

Nesse contexto, destaco as conclusões da Auditoria, quanto à improcedência da *Denúncia*, e, em resposta ao r. Despacho constata da Peça nº 24, parece-me que haja justificativas técnicas para que as atividades previstas no edital em análise não sejam realizadas por corretores imobiliários.

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/