

Assunto **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL COMPRA ELETRÔNICA 24/2025**

De Conrado Thiago <conrado.thiago15@gmail.com>

Para <licitacao@bocainademinas.mg.gov.br>

Data 2025-09-10 15:28



-
- IMPUGNAÇÃO BOCAINA DE MINAS.pdf(~199 KB)
-

À

Comissão de Licitação – Prefeitura Municipal de Bocaina de Minas/MG

Ref.: Dispensa Eletrônica nº 024/2025 – Processo Administrativo nº 066/2025

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

A empresa Conrado Thiago Assessoria Imobiliária, inscrita no CNPJ sob nº 48.611.080/0001-48, com sede na Av. Barão do Rio Branco, nº 2288 sl. 904, Centro, Juiz de Fora/MG, por seu representante legal, vem, respeitosamente, com fundamento no art. 164 da Lei nº 14.133/2021, apresentar a presente IMPUGNAÇÃO AO EDITAL, nos seguintes termos:

1. Da exigência restritiva

O edital limita a execução dos serviços de avaliação de imóveis exclusivamente a engenheiros e arquitetos registrados no CREA/CAU, com apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT).

2. Da afronta à legislação aplicável

A exigência afronta diretamente:

- O art. 37, XXI da Constituição Federal, que assegura igualdade de condições a todos os concorrentes;
- O art. 5º, IV e art. 7º, §5º da Lei 14.133/21, que vedam exigências desproporcionais ou que restrinjam a competitividade;
- A Lei nº 6.530/78 (art. 3º e 5º), que reconhece os corretores de imóveis como profissionais habilitados a opinar sobre valor de imóveis;
- A Resolução COFECI nº 1.066/2007, que disciplina a atividade de perito avaliador imobiliário;
- A ABNT NBR 14.653, que estabelece critérios técnicos de avaliação e pode ser aplicada por corretores habilitados como peritos avaliadores.

3. Do prejuízo à Administração Pública

A restrição imposta reduz artificialmente o universo de participantes, podendo elevar preços e comprometer a economicidade, além de violar o princípio da isonomia.

4. Do pedido

Diante do exposto, requer-se:

- A retificação do edital, para permitir a participação de todos os profissionais legalmente habilitados à avaliação de imóveis, incluindo corretores de imóveis inscritos em qualquer CRECI do país e peritos avaliadores imobiliários, além de engenheiros e arquitetos;
- A suspensão do certame até a devida correção, em respeito aos princípios da ampla concorrência, isonomia e legalidade.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Juiz de Fora, 10 de Setembro de 2025.

--

Conrado Thiago

Consultor Imobiliário e Perito Avaliador Judicial

| CRECI 20.405 | CNAI 25999 |

| Av. Barão do Rio Branco | nº 2288 Sl. 904 | Centro |

| Juiz de Fora - MG | CEP 36016-901 | (32) 98805-1603 |



Não contém vírus. www.avg.com

CONRADO THIAGO

ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

À

Comissão de Licitação – Prefeitura Municipal de Bocaina de Minas/MG

Ref.: Dispensa Eletrônica nº 024/2025 – Processo Administrativo nº 066/2025

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

A empresa Conrado Thiago Assessoria Imobiliária, inscrita no CNPJ sob nº 48.611.080/0001-48, com sede em Av. Barão do Rio Branco, nº 2288 sl. 904, Centro, Juiz de Fora/MG, por seu representante legal, vem, respeitosamente, com fundamento no art. 164 da Lei nº 14.133/2021, apresentar a presente IMPUGNAÇÃO AO EDITAL, nos seguintes termos:

1. Da exigência restritiva

O edital limita a execução dos serviços de avaliação de imóveis exclusivamente a engenheiros e arquitetos registrados no CREA/CAU, com apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT).

2. Da afronta à legislação aplicável

A exigência afronta diretamente:

- O art. 37, XXI da Constituição Federal, que assegura igualdade de condições a todos os concorrentes;
- O art. 5º, IV e art. 7º, §5º da Lei 14.133/21, que vedam exigências desproporcionais ou que restrinjam a competitividade;
- A Lei nº 6.530/78 (art. 3º e 5º), que reconhece os corretores de imóveis como profissionais habilitados a opinar sobre valor de imóveis;
- A Resolução COFECI nº 1.066/2007, que disciplina a atividade de perito avaliador imobiliário;
- A ABNT NBR 14.653, que estabelece critérios técnicos de avaliação e pode ser aplicada por corretores habilitados como peritos avaliadores.

3. Do prejuízo à Administração Pública

A restrição imposta reduz artificialmente o universo de participantes, podendo elevar preços e comprometer a economicidade, além de violar o princípio da isonomia.

4. Do pedido

Diante do exposto, requer-se:

- A retificação do edital, para permitir a participação de todos os profissionais legalmente habilitados à avaliação de imóveis, incluindo corretores de imóveis inscritos em qualquer CRECI do país e peritos avaliadores imobiliários, além de engenheiros e arquitetos;
- A suspensão do certame até a devida correção, em respeito aos princípios da ampla concorrência, isonomia e legalidade.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Juiz de Fora, 10 de Setembro de 2025.

Conrado Thiago Oliveira do Nascimento

Responsável Legal/ Técnico – CRECI/MG 20.405 – CNAI 25.999

CONRADO THIAGO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA



RESPOSTA A IMPUGNAÇÃO

AVISO DE DISPENSA ELETRÔNICA Nº 024/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 066/2025

OBJETO: Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos, por meio de profissional habilitado - arquiteto ou engenheiro - visando à avaliação de dois imóveis situados na zona urbana do Município de Bocaina de Minas, pertencentes a particulares, com a finalidade de subsidiar eventual aquisição por parte do Poder Público Municipal.

I – RELATÓRIO

Trata-se de impugnação ao Aviso de Dispensa Eletrônica em referência apresentada pela Empresa Conrado Thiago Assessoria Imobiliária.

II. DO CABIMENTO

Primeiramente, cumpre destacar que não há previsão legal para impugnação ao Aviso de Dispensa Eletrônica, conforme Decreto Municipal 75/2022, que dispõe sobre a dispensa de licitação, na forma eletrônica, bem como o art. 164, da Lei 14.133/21, que prevê apenas impugnação ao Edital de Licitação:

“Art. 164, Lei 14.133/21: Qualquer pessoa é parte legítima para **impugnar edital de licitação** por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.”

No entanto, em que pese a ausência de previsão legal para a impugnação, deve-se considerar o direito de petição, assegurado no art. 5º, inciso XXXIV, alínea a, da Constituição Federal de 1988, para os devidos esclarecimentos no tocante ao mérito.

III. DAS ALEGAÇÕES DA IMPUGNANTE



3.1. A Impugnante alega, em suma, que *“O edital limita a execução dos serviços de avaliação de imóveis exclusivamente a engenheiros e arquitetos registrados no CREA/CAU, com apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT). Tal exigência afronta a Constituição Federal, Lei 14.133/2021 que vedam exigências desproporcionais ou que restrinjam a competitividade”*.

3.2. Alega que *a Lei nº 6.530/78 (art. 3º e 5º), que reconhece os corretores de imóveis como profissionais habilitados a opinar sobre valor de imóveis; - A Resolução COFECI nº 1.066/2007, que disciplina a atividade de perito avaliador imobiliário; - A ABNT NBR 14.653, que estabelece critérios técnicos de avaliação e pode ser aplicada por corretores habilitados como peritos avaliadores.”*

3.3. Por fim, requer:

- *“a retificação do edital, para permitir a participação de todos os profissionais legalmente habilitados à avaliação de imóveis, incluindo corretores de imóveis inscritos em qualquer CRECI do país e peritos avaliadores imobiliários, além de engenheiros e arquitetos”*
- *A suspensão do certame até a devida correção, em respeito aos princípios da ampla concorrência, isonomia*

IV - DA ANÁLISE

4.1. Primeiramente cabe destacar que o Aviso de Dispensa Eletrônica foi elaborado em estrita observância à Lei n.º 14.133/2021, em especial aos princípios que regem as contratações públicas, como os da **legalidade, isonomia, competitividade, eficiência e economicidade**, bem como no principal objetivo das licitações públicas presente no art. 11, I da lei 14.133/2021, que é *assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública*.

4.2. Analisando as alegações da impugnante, verifica-se que apesar de haver divergências acerca da possibilidade de a atividade ser realizada por corretores imobiliários, a ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, por intermédio da norma NBR 14.653-1:2001- Avaliações de bens Procedimentos Gerais, define assim a avaliação de bens:



3.5 avaliação de bens: análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações ou arquitetos, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização, para uma determinada finalidade, situação e data.

4.3. Vê-se que, a partir de sua definição, **a avaliação de bens já se distancia da ideia de mera opinião** com vistas à comercialização imobiliária, que é a competência destinada por lei ao Corretor de Imóveis.

4.4. A Lei N° 5.194/1996, que regula o exercício da profissão do Engenheiro, define a avaliação como uma das competências desse profissional:

Seção IV

Atribuições profissionais e coordenação de suas atividades

Art. 7º **As atividades e atribuições profissionais do engenheiro**, do arquiteto e do engenheiro agrônomo consiste em:

(...)

☐ Estudos, projetos, análises, **avaliações**, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica

(.....)

4.5. A lei N° 12.378/2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo, define a avaliação como uma das competências desse profissional:

Art.2º As atividades e atribuições do Arquiteto consistem em:

(...)

VI- vistoria, perícia, **avaliação**, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem.

4.6. A Lei N° 6.530/1978, que dá nova regulamentação a profissão de Corretor de Imóveis assim define as suas competências:

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;

4.7. **Em nenhuma outra parte da Lei N° 6.530/1978, é citado que cabe ao Corretor de Imóveis avaliar bens imóveis, tão pouco prestar serviços de avaliação de imóveis na esfera**



pública. A função primordial desse profissional é intermediar a compra e venda entre as partes interessadas, cabendo-lhe a prerrogativa de opinar quanto á comercialização.

4.8. Neste contexto, considerando que se trata da contratação de serviços para a avaliação de dois imóveis localizados na zona urbana do Município de Bocaina de Minas, com o objetivo de subsidiar uma possível aquisição pelo Poder Público Municipal, é fundamental que as avaliações sejam realizadas em conformidade com as Normas Regulamentadoras 14.653. Essas normas estabelecem que tais avaliações são de competência exclusiva de engenheiros ou arquitetos, motivo pelo qual a Requerente não possui razão em seus argumentos.

V - DA DECISÃO.

3.1. Face ao exposto, após análise e considerações apresentadas, é decisão do Agente de Contratação **NEGAR PROVIMENTO** a Impugnação ora apresentada, mantendo inalterada as condições do edital.

Bocaina de Minas, 12 de setembro de 2025.



Thiago Donizette Silva
Agente de Contratação

Assunto **Re: IMPUGNAÇÃO AO EDITAL COMPRA ELETRÔNICA 24/2025**
De Licitação Bocaina de Minas <licitacao@bocainademinas.mg.gov.br>
Para Conrado Thiago <conrado.thiago15@gmail.com>
Data 2025-09-12 07:56



- Resposta_assinado.pdf(~283 KB)

Bom dia

Segue resposta.

Cordialmente

Thiago Donizette
Agente de Contratação

Prefeitura Municipal de Bocaina de Minas
CNPJ: 18.194.076/0001-60
Departamento de Compras e Licitações
Tel. (32) 3545-0000
Atendimento: segunda a sexta - 08h às 11h30 / 13h às 16h

Em 2025-09-10 15:28, Conrado Thiago escreveu:

À
Comissão de Licitação - Prefeitura Municipal de Bocaina de Minas/MG
Ref.: Dispensa Eletrônica nº 024/2025 - Processo Administrativo nº 066/2025

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

A empresa Conrado Thiago Assessoria Imobiliária, inscrita no CNPJ sob nº 4 8.611.080/0001-48, com sede na Av. Barão do Rio Branco, nº 2288 sl. 904, Centro, Juiz de Fora/MG, por seu representante legal, vem, respeitosamente, com fundamento no art. 164 da Lei nº 14.133/2021, apresentar a presente IMPUGNAÇÃO AO EDITAL, nos seguintes termos:

1. Da exigência restritiva

O edital limita a execução dos serviços de avaliação de imóveis exclusivamente a engenheiros e arquitetos registrados no CREA/CAU, com apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT).

2. Da afronta à legislação aplicável

A exigência afronta diretamente:

- O art. 37, XXI da Constituição Federal, que assegura igualdade de condições a todos os concorrentes;
- O art. 5º, IV e art. 7º, §5º da Lei 14.133/21, que vedam exigências desproporcionais ou que restrinjam a competitividade;
- A Lei nº 6.530/78 (art. 3º e 5º), que reconhece os corretores de imóveis como profissionais habilitados a opinar sobre valor de imóveis;
- A Resolução COFECI nº 1.066/2007, que disciplina a atividade de perito avaliador imobiliário;
- A ABNT NBR 14.653, que estabelece critérios técnicos de avaliação e pode ser aplicada por corretores habilitados como peritos avaliadores.

3. Do prejuízo à Administração Pública

A restrição imposta reduz artificialmente o universo de participantes, podendo elevar preços e comprometer a economicidade, além de violar o princípio da isonomia.

4. Do pedido

Diante do exposto, requer-se:

- A retificação do edital, para permitir a participação de todos os profissionais legalmente habilitados à avaliação de imóveis, incluindo corretores de imóveis inscritos em qualquer CRECI do país e peritos avaliadores imobiliários, além de engenheiros e arquitetos;
- A suspensão do certame até a devida correção, em respeito aos princípios da ampla concorrência, isonomia e legalidade.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Juiz de Fora, 10 de Setembro de 2025.