

ESCLARECIMENTO PROAD Nº 6088/2024

2 mensagens

Rhyan Redon <corretor@rhyanredon.com>

3 de outubro de 2024 às 12:17

Para: pregoeiro@trt14.jus.br

Cc: ouvidoria@creci-rj.gov.br

Olá prezados boa tarde, tudo bem?

Primeiramente gostaria de parabenizar a todos da Coordenadoria de Licitação e Contratos pelo excelente trabalho que vem realizando.

Me chamo Rhyan Redon e sou Licitante do certame no assunto acima mencionado. O motivo de meu contato se deve ao pedido de esclarecimento quanto a não participação de Corretores de imóveis no processo de avaliação.

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.

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

Certo de vossas atenções.

Abraços e Sucesso!





SECAO DE LICITACOES E PREGOEIROS <pregoeiro@trt14.jus.br>

3 de outubro de 2024 às 12:33

Para: Rhyan Redon <corretor@rhyanredon.com>

Cc: ouvidoria@creci-rj.gov.br

Recebido.

Att.,

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

ÉDER PIRES PANTOJA

Pregoeiro do Tribunal Regional do Trabalho da 14ª Região

Coordenadoria de Licitações e Contratos

eder.pantoja@trt14.jus.br

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 14ª Região

MISSÃO: Realizar justiça, no âmbito das relações de trabalho, com celeridade e efetividade, promovendo a paz social e o fortalecimento da cidadania.

VISÃO: Consolidar-se perante a sociedade como referência de credibilidade na prestação jurisdicional.

Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o meio ambiente.



SUSPENSÃO

Trata-se do pregão eletrônico nº 28/2024, tendo por objeto a contratação de empresa especializada para execução de serviço técnico profissional de elaboração, sob demanda, de laudos de avaliações de imóveis para atualização de seus registros junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.

Ad cautelam e considerando que há *Fumus Boni Iuris* acerca de possível restrição ao caráter competitivo do presente pregão, em especial quantos aos pontos ora mencionados, suspendo este pregão para nova reavaliação.

Vejamos o breve contexto:

“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 TRF1.

Finalmente, por meio do Recurso Extraordinário com Agravo n 708.474, o Supremo Tribunal Federal (STF), sob a relatoria da Ministra Cármen 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 IMOBILIÁRIOS, por interpretação extensiva do art.3, in fine, da Lei 6.530/78. A Decisão transitou em julgado. Em 22 de novembro de 2007, a Resolução-Cofeci



n 957/2006 foi revogada e substituída pela Resolução-Cofeci n 1.066/2007, com algumas melhorias”.

Ainda, o NEP pugnou no seguinte sentido:

(...)

*No que tange ao pedido de esclarecimento do corretor, perito e avaliador Rhyan Redon (id. 43), examinando com mais atenção a matéria, que adentra no âmbito jurídico, **entendemos que as informações ali contidas são procedentes**, no sentido de que os corretores de imóveis também possam participar do certame, salvo melhor juízo (...). (grifo nosso).*

Ante o exposto, suspendo o presente pregão, nos termos do art. 11, alínea “a”, da Portaria GP Nº 1168/2024.

Porto Velho/RO, datado digitalmente.

(assinado digitalmente)
Éder Pires Pantoja
Pregoeiro

