



Re: Credenciamento AgeRio nº 001/2024 (serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis): Divulgação de Habilitação (22/10/2024) e Abertura de Fase Recursal

De [redacted]
Data Sex, 25/10/2024 16:59
Para [redacted]; licitacoes <licitacoes@agerio.com.br>
Cc Alair Guimaraes [redacted]

📎 1 anexos (124 KB)

SITIO_ELETRONICO_PLANILHA_DE_CADASTRO_PERITOS_ATE_18_10_2024_.pdf;

Prezados,

segue a contestação do participante inabilitado ALAIR DA CUNHA GUIMARÃES.

1) Habilitação Jurídica - desatendimento das alíneas "b" e "h" do item 9.2.1 do Edital. Abaixo transcrevemos:

"b) registro comercial, no caso de empresário pessoa física;

(...)

h) Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI, para os que se enquadrarem nessa condição."

Contestação da Inabilitação da Pessoa Física com Base no Edital e na Constituição Federal

A decisão de inabilitação do candidato por não atender às alíneas "b" e "h" do item 9.2.1 do edital está fundamentada em uma interpretação inadequada dos requisitos, resultando na exclusão de um profissional que preenche os requisitos gerais. Abaixo, argumento a favor da habilitação com base na análise jurídica e constitucional:

1. Exigências do Edital para Pessoa Física e Pessoa Jurídica: Falta de Coerência na Aplicação dos Requisitos:

No item 9.1.1 do Edital e no Termo de Referência (Anexo I), é claramente especificado que poderão participar deste credenciamento "pessoas físicas e/ou jurídicas" com registro no sistema CREA/CONFEA ou CAU para prestação de serviços de avaliação de imóveis. Essa regra não exige que a pessoa física seja "empresário" e tampouco estabelece que profissionais registrados como MEI tenham prioridade.

Ao definir que "pessoas físicas" são elegíveis para o processo, o Edital assegura o direito de participação sem a necessidade de atuação como empresário. Exigir documentos aplicáveis exclusivamente a empresas (ou a microempreendedores individuais) extrapola o escopo dos requisitos expressos no Edital. Essa interpretação é respaldada pelo princípio da legalidade e da isonomia (art. 5º, caput e inciso II, da Constituição Federal), que assegura que todos sejam tratados de maneira igualitária e que os critérios e exigências administrativas sejam claros e proporcionais.

2. Pessoa Física e Empresário: Incompatibilidade de Requisitos na Alínea "b":

A alínea "b" do item 9.2.1 do Edital exige "registro comercial no caso de empresário pessoa física". Este termo, "empresário pessoa física", é contraditório para o presente contexto, pois a pessoa física que atua como profissional autônomo, especialmente em serviços técnicos especializados, não se configura como "empresário" sob o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002). Profissionais registrados no sistema CREA/CONFEA ou CAU, que realizam avaliações técnicas, não se qualificam como empresários comerciais.

De acordo com o art. 966 do Código Civil Brasileiro, considera-se empresário aquele que exerce profissionalmente atividade econômica organizada para produção ou circulação de bens ou serviços. Como a atividade de avaliação de imóveis exercida por uma pessoa física não configura uma "atividade econômica organizada", exigir "registro comercial" não se aplica. Essa interpretação é reforçada pela Constituição e pelo Código Civil, e aplicá-la indevidamente resulta em violação do princípio da proporcionalidade, que determina que exigências administrativas devem ser adequadas e necessárias ao fim pretendido.

3. Exigência de CCMEI (Certificado de Condição de Microempreendedor Individual) na Alínea "h":

A alínea "h" do item 9.2.1 do Edital exige o Certificado de Condição de Microempreendedor Individual (CCMEI) para aqueles que se enquadrem nesta condição. Contudo, o CCMEI é aplicável exclusivamente a Microempreendedores Individuais (MEIs). Um profissional pessoa física registrado no CREA/CONFEA ou CAU, que atua como autônomo, não é obrigado a ser MEI para exercer atividades técnicas especializadas.

Exigir o CCMEI como documento obrigatório para profissionais que não se registraram como MEI, mas que atuam como pessoa física registrada no CREA/CONFEA, extrapola o limite legal e administrativo, uma vez que impõe um requisito que é opcional e não foi estabelecido no item 9.1.1 do edital. Tal exigência viola o princípio da finalidade, pois não atende ao objetivo do Edital, que é o credenciamento de profissionais habilitados para realizar avaliações de imóveis.

4. Princípios Constitucionais e da Administração Pública:

O art. 37, caput, da Constituição Federal estabelece os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência como diretrizes da administração pública. A inabilitação do candidato com base em uma interpretação incoerente com o edital fere o princípio da legalidade (exigência de que todos os atos administrativos estejam em conformidade com a lei) e o **princípio da isonomia** (art. 5º, caput e inciso II, da Constituição Federal), pois cria requisitos não especificados no edital.

A exclusão do candidato também viola o princípio da razoabilidade e proporcionalidade, conforme aplicável às administrações públicas, pois impõe uma barreira administrativa sem justificativa legal.

Com base no exposto, fica claro que a inabilitação do candidato é indevida, considerando:

1. O Edital e o Termo de Referência permitem a participação de **pessoas físicas registradas no CREA/CONFEA ou CAU** sem exigência de atuação como empresário.
2. Os requisitos das alíneas "b" e "h" são inaplicáveis a pessoas físicas que não se enquadrem como empresários ou MEIs, tornando a exigência de registro comercial e CCMEI incompatível com a natureza do credenciamento.

3. A inabilitação infringe princípios constitucionais, especialmente o da legalidade, da isonomia e da proporcionalidade.

Assim, solicita-se a revisão da inabilitação e a imediata reavaliação do candidato para garantir o cumprimento dos princípios legais e constitucionais aplicáveis ao processo de credenciamento.

2) Habilitação fiscal - desatendimento das alíneas "d" e "f" do item 9.3.1 do Edital. Abaixo transcrevemos:

"d) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;

(...)

f) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS), mediante a apresentação de Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que abrange as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d", do parágrafo único, do art. 11, da Lei nº 8.212, de 1991."

1. Inaplicabilidade da Exigência de Certidão de Regularidade do FGTS (Alínea "d"):

A alínea "d" do item 9.3.1 do Edital exige o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), um documento que comprova a regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Contudo, essa exigência não é aplicável à pessoa física que atua como profissional autônomo.

O art. 2º da Lei nº 8.036/1990, que dispõe sobre o FGTS, limita a obrigatoriedade de recolhimento do FGTS a empregadores, ou seja, pessoas jurídicas ou empresários individuais que tenham empregados. Um autônomo registrado no CREA/CONFEA ou no CAU, sem empregados, não se enquadra como empregador e, portanto, não possui obrigação legal de emitir o CRF. Exigir essa certidão de um profissional que não possui a natureza de empregador e que presta serviços de forma individual é inadequado e incompatível com o propósito legal do FGTS.

2. Inaplicabilidade da Certidão Conjunta Negativa de Débitos de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e da Seguridade Social (Alínea "f"):

A alínea "f" exige a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, que abrange as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212/1991, ou Certidão Conjunta Positiva com Efeito Negativo. Contudo, essa exigência é incompatível com a realidade da pessoa física que atua como autônomo, pois tal certidão aplica-se a pessoas jurídicas e microempreendedores individuais (MEIs) que estão sob o regime do Simples Nacional.

As contribuições previdenciárias exigidas de pessoas físicas autônomas são regidas pelo art. 21 da Lei nº 8.212/1991, que determina que o contribuinte individual recolha suas contribuições mediante Guia da Previdência Social (GPS) de forma autônoma, sem gerar uma certidão de regularidade no mesmo formato aplicável às pessoas jurídicas. Dessa forma, um profissional autônomo sem vínculo empregatício direto com empregados e sem a obrigatoriedade de emitir um documento específico de quitação da Seguridade Social para a Receita Federal não é obrigado a apresentar tal certidão.

3. Princípios da Legalidade, Isonomia e Proporcionalidade:

A Constituição Federal garante no art. 37, caput, que os atos administrativos devem obedecer aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. No presente caso, a inabilitação fere o princípio da legalidade, uma vez que exige documentos fiscais que não se aplicam à pessoa física autônoma.

Além disso, o princípio da isonomia, consagrado no art. 5º, caput, e inciso II, assegura tratamento igualitário a todos os cidadãos, vedando a discriminação baseada em critérios que a própria legislação não prevê. A imposição de requisitos fiscais e previdenciários inapropriados para pessoas físicas autônomas constitui um tratamento desigual que prejudica o candidato em relação a outros, desrespeitando as diretrizes constitucionais.

Por fim, a exigência de certidões não aplicáveis a pessoas físicas desconsidera o princípio da proporcionalidade, que obriga a administração pública a não exigir documentos que excedam o necessário para atingir o objetivo do edital.

4. Direito à Ampla Defesa e Contraditório (Art. 5º, Inciso LV, da Constituição Federal):

A Constituição Federal, em seu art. 5º, inciso LV, assegura aos cidadãos o direito ao contraditório e à ampla defesa em processos administrativos. A inabilitação por ausência de documentos que a pessoa física não é legalmente obrigada a possuir fere esse direito, pois limita o acesso do candidato ao processo de credenciamento por critérios inadequados.

À vista dos fundamentos expostos, solicitamos a reconsideração da decisão de inabilitação do candidato como pessoa física com base na inaplicabilidade dos documentos fiscais e previdenciários exigidos (alíneas "d" e "f" do item 9.3.1), que se referem apenas a empregadores, MEIs e pessoas jurídicas. A inabilitação do candidato, por esses motivos, viola os princípios constitucionais da legalidade, da isonomia e da proporcionalidade, devendo ser revista para garantir o tratamento igualitário e justo ao profissional autônomo.

Com base no exposto, solicita-se a habilitação do candidato para o credenciamento, observando os requisitos compatíveis com sua condição de pessoa física.

3) Qualificação Técnica - desatendimento do item 10 do Termo de Referência (Anexo I do Edital) como um todo, especialmente as alíneas "f" e todas as demais alíneas que requerem o registro do Conselho dentro de seu campo de formação, considerando o objeto do Credenciamento. Abaixo transcrevemos trechos da manifestação técnica da Gerência Executiva de Administração e Engenharia, Unidade Gestora técnica requisitante:

“(…)

1.1 Consta na alínea “f” do item 10 do Termo de Referência (Anexo I do Edital), que o candidato deverá apresentar dois laudos um sendo 1 (um) laudo elaborado pelo método involutivo e 1 (um) laudo de avaliação de imóvel no método comparativo de dados de mercado com tratamento dos dados por meio de inferência estatística. O candidato não apresentou o laudo do método involutivo, mas sim o evolutivo. Ademais, não foi apresentado o laudo com tratamento dos dados por meio de inferência estatística (vide fragmento abaixo).

1.2 Com relação ao atendimento da NBR 14.653-2, os laudos apresentados não apresentam todos os requisitos que devem constar no laudo de avaliação, por exemplo diagnóstico de mercado, grau de fundamentação e precisão, etc.

“(…)

10 DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

f) 2 (dois) laudos de avaliação, sendo 1 (um) laudo elaborado pelo método involutivo e 1 (um) laudo de avaliação de imóvel no método comparativo de dados de mercado com tratamento dos dados por meio de inferência estatística; ambos em conformidade com a

ABNT (NBR 14653-2), juntamente com sua respectiva ART ou RRT, devidamente assinada pelo profissional, pelo contratante e com sua guia de recolhimento quitada ou Contrato do serviço de elaboração do respectivo laudo de avaliação.

(...)”

1. Quanto à Qualificação Técnica – Uso do Método de Avaliação e Demonstração das Competências:

O candidato, ao submeter os laudos para avaliação, fez uso do método solicitado no edital e aplicou o tratamento de dados estatístico para cálculo e análise da avaliação de mercado. Embora a descrição completa do tratamento estatístico aplicado não tenha sido explicitamente detalhada no laudo, o método em si foi aplicado de maneira correta e serviu para alcançar um resultado confiável e adequado. A ausência de algumas informações detalhadas no laudo não é suficiente para justificar a inabilitação, uma vez que a competência técnica e o correto uso dos métodos foram comprovados.

Além disso, quanto ao laudo exigido pelo método involutivo, o candidato não pôde apresentar tal documentação devido à inexistência de solicitação específica anterior para este tipo de avaliação. Não tendo recebido uma demanda anterior que exigisse o método involutivo, o candidato não dispunha de material pré-existente para incluir no processo. Esse fator, contudo, não desqualifica o candidato, pois ele demonstrou expertise ao aplicar corretamente o método comparativo direto de dados de mercado com tratamento estatístico, conforme exigido no Termo de Referência.

2. Experiência Profissional e Registro em Órgãos de Classe:

O candidato é Perito Judicial atuante no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ), no Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região (TRT RJ), além de ser registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), no Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e na Central Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI). A vasta experiência prática acumulada e o seu registro em órgãos especializados são evidências concretas de sua qualificação, demonstrando competência no uso dos métodos técnicos de avaliação imobiliária.

A Lei de Processo Civil, no art. 156, regulamenta que a perícia deve ser feita por profissionais legalmente habilitados, o que se aplica integralmente ao candidato. Como perito credenciado e atuante no judiciário, ele possui experiência técnica específica em avaliação e perícia de imóveis, qualificando-o sob a ótica da Constituição Federal, que assegura o livre exercício profissional aos que preenchem as qualificações exigidas pela lei (art. 5º, inciso XIII, CF).

3. Adequação Constitucional – Livre Exercício Profissional e Ampla Defesa

A Constituição Federal estabelece no art. 5º, inciso XIII, o direito ao livre exercício da profissão, desde que atendidas as qualificações estabelecidas em lei. O candidato possui as qualificações formais e legais exigidas, evidenciadas tanto por suas atividades como perito judicial quanto pelos registros nos conselhos profissionais CREA/CONFEA e CAU, além de possuir o CNAI, o que legitima sua prática profissional na avaliação e perícia de imóveis.

Também cabe observar que, conforme o princípio constitucional do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, inciso LV, CF), é legítimo o direito de o candidato demonstrar que possui a qualificação técnica exigida, mesmo que não tenha atendido integralmente à forma documental descrita no edital. A aplicação dos métodos e a apresentação dos laudos comprovam que o candidato tem competência plena para desempenhar o serviço solicitado.

4. Pedido de Reconsideração:

Diante das competências profissionais e qualificações legais apresentadas, além da correta aplicação dos métodos técnicos solicitados, requer-se a reconsideração da decisão de inabilitação do candidato. Os elementos apresentados são suficientes para evidenciar que o candidato cumpre plenamente os requisitos técnicos e profissionais para o exercício do serviço, de acordo com as normas do edital e as leis pertinentes.

O candidato reitera o pedido para que a inabilitação seja reconsiderada e que o candidato possa participar do processo de credenciamento, uma vez que demonstrou expertise técnica, correta aplicação dos métodos e competência profissional reconhecida por órgãos de classe e experiência prática.

2 Com relação ao registro do profissional no CREA-RJ do candidato, constatamos que o profissional tem formação em engenharia de produção. Ao analisarmos a Resolução CONFEA 218/1973, que discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia, constatamos que no Art. 1ª consta a atividade de avaliação. Entretanto, nos artigos subsequentes a resolução preconiza que a atuação do engenheiro é dentro do seu campo de formação, por exemplo um engenheiro naval é o profissional que realizará a avaliação sobre uma embarcação, o engenheiro eletricista é o profissional que avaliará uma subestação, etc. Sendo o avaliador um engenheiro de produção, caso exista alguma patologia no imóvel avaliando, como poderá este qualificar o impacto da patologia na valoração do bem? Considerando o que está na resolução e o objeto do credenciamento, entendo este perfil profissional deve ser inabilitado.

(...)”

1. Objeto do Credenciamento e Qualificação Profissional

Conforme descrito no Anexo I, item 1.1, o credenciamento visa selecionar profissionais e empresas com registro ativo no CREA/CONFEA ou CAU, capacitados para oferecer serviços especializados de avaliação de imóveis, conforme os critérios e normas estabelecidas pela AgeRio. O candidato cumpre essa exigência, sendo registrado no CREA-RJ e tendo formação em Engenharia de Produção, que pela Resolução CONFEA 218/1973, abarca a possibilidade de atuação na área de avaliações.

Além disso, a formação e as experiências complementares que o candidato adquiriu ao longo de sua trajetória agregam os requisitos específicos que o tornam capacitado para o credenciamento. Especificamente:

- Curso de Engenharia de Avaliações e Perícias Judiciais (UFF): Formação acadêmica especializada, orientada às normas de avaliações e perícias judiciais, como a NBR 14653.
- Registro CRECI/COFECI e Certificação CNAI: Regularizações que autorizam o exercício da função de avaliador, incluindo avaliações de mercado de imóveis.
- Atuação como Perito Judicial no TJRJ e no TRT-RJ: Experiência prática em avaliações no âmbito judicial, que comprova o domínio das competências necessárias para a função.

2. Experiência em Conformidade com o Anexo I do Edital

Conforme o item 2 do Anexo I, que define o escopo do trabalho de avaliação, os laudos a serem elaborados devem seguir a NBR 14653, incluindo requisitos como diagnóstico de mercado e metodologia específica para avaliação de valores de venda e aluguel. A formação

complementar do candidato em Engenharia de Avaliações e Perícias e a atuação como Perito Judicial comprovam o domínio das exigências normativas. Sua certificação pelo CRECI/COFECI e CNAI e atuação em tribunais reforçam sua qualificação para realizar avaliações conforme as metodologias requeridas pela norma e explicitadas no edital.

3. Atendimento ao Item 10.2 do Termo de Referência

O item 10.2 solicita que os candidatos apresentem documentos comprobatórios de experiência, incluindo laudos realizados de acordo com as normas de mercado e as exigências da NBR 14653-2. O candidato apresentou laudos que utilizam os princípios metodológicos da avaliação de mercado e do tratamento estatístico na obtenção de resultados, embora de forma sucinta. Tais documentos, ainda que não detalhem explicitamente o método, foram realizados com base em conhecimentos da inferência estatística e das normas ABNT exigidas no edital, demonstrando que o candidato possui os conhecimentos teóricos e práticos necessários para utilizar os métodos solicitados.

Justificativa da Não Entrega do Laudo pelo Método Involutivo

Com relação à solicitação de apresentação de um laudo pelo método involutivo, importante observar que não houve solicitação formal desse tipo de laudo ao candidato anteriormente, tampouco este foi aplicado na prática de suas atividades correntes, o que justifica a ausência desse material. Vale frisar que a falta de apresentação não implica ausência de domínio da técnica, apenas a falta de experiência prática específica devido à inexistência de demanda. Caso solicitado no decorrer da prestação de serviços, o candidato possui plena capacidade de elaborar o laudo conforme o método involutivo, respeitando os critérios da ABNT e da AgeRio.

4. Sobre o Registro CREA-RJ e Campo de Atuação Profissional

O item 10.2, alínea “g”, exige que o candidato esteja registrado no CREA-RJ, o que é cumprido pelo candidato. A argumentação da Gerência Executiva de que a atuação em avaliação deve estar restrita ao campo específico de formação contraria o art. 1º da Resolução CONFEA 218/1973, que confere aos engenheiros a atribuição de realizar avaliações, independentemente de modalidade, desde que possuam capacitação específica. A formação adicional em Engenharia de Avaliações e Perícias Judiciais e os registros no CRECI e CNAI demonstram que o candidato adquiriu o conhecimento específico necessário para avaliações imobiliárias, conforme o escopo do Edital.

Portanto, ao possuir o registro no CREA-RJ, o candidato está em conformidade com as exigências do edital e capacitado para atuar na avaliação de imóveis, independentemente de eventuais patologias, uma vez que o edital não restringe o credenciamento a engenheiros civis.

5. Pedido de Reconsideração

Com base nos fundamentos expostos e nas exigências detalhadas no Anexo I, solicitamos a reconsideração da inabilitação e que o candidato seja habilitado para participar do credenciamento da AgeRio.

Em atenção ao art. 5º, XIII da Constituição Federal, que garante o livre exercício profissional aos que possuam a qualificação exigida por lei, e aos requisitos técnicos e profissionais apresentados, pedimos a devida habilitação do candidato para o exercício da função de avaliador imobiliário, a qual ele se encontra plenamente qualificado para desempenhar.

Em ter., 22 de out. de 2024 às 16:27, [REDACTED]

[REDACTED] escreveu:

Prezados Senhores Participantes do Credenciamento AgeRio nº 001/2024,
Boa tarde!

1 Comunicamos que a partir do dia 30/09/2024, a Comissão Permanente de Licitação – CPL iniciou a recepção de pedidos de credenciamento para o objeto em epígrafe, tendo sido totalmente analisados 3 (três) pedidos tempestivos, no período de 30/09/2024 ao dia 21/10/2024.

2 Os candidatos que tiveram seus pedidos integralmente avaliados pela Comissão Permanente de Licitação – CPL foram os seguintes:

RECEPÇÃO DE PEDIDOS DE CREDENCIAMENTO (TEMPESTIVOS)	
1)	ALAIR DA CUNHA GUIMARÃES
2)	CASA35 SERVICOS DE ARQUITETURA LTDA.
3)	G. C. BERNARDI DA SILVA - ENGENHARIA E PERICIA

3 Na presente data, 22/10/2024, após avaliação, pela CPL, dos pedidos de credenciamento e dos documentos de habilitação apresentados e, considerando as manifestações técnicas emitidas pelo setor requisitante da contratação (Gerência Executiva de Administração e Engenharia – GEADE) a respeito dos documentos de habilitação técnica apresentados pelos candidatos participantes, os 3 (três) candidatos participantes **foram considerado inabilitados**, conforme os detalhamentos e justificativas apontadas nas Tabelas a seguir:

PARTICIPANTES INABILITADOS	
Participante	Justificativas para inabilitação
ALAIR DA CUNHA GUIMARÃES	<p>1) Habilitação Jurídica - desatendimento das alíneas "b" e "h" do item 9.2.1 do Edital. Abaixo transcrevemos:</p> <p><i>"b) registro comercial, no caso de empresário pessoa física;</i> (...) <i>h) Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI, para os que se enquadrarem nessa condição."</i></p> <p>2) Habilitação fiscal - desatendimento das alíneas "d" e "f" do item 9.3.1 do Edital. Abaixo transcrevemos:</p> <p><i>"d) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;</i> (...) <i>f) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS), mediante a apresentação de Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que abrange as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d", do parágrafo único, do art. 11, da Lei nº 8.212, de 1991."</i></p>

3) Qualificação Técnica - desatendimento do item 10 do Termo de Referência (Anexo I do Edital) como um todo, especialmente as alíneas "f" e todas as demais alíneas que requerem o registro do Conselho dentro de seu campo de formação, considerando o objeto do Credenciamento. Abaixo transcrevemos trechos da manifestação técnica da Gerência Executiva de Administração e Engenharia, Unidade Gestora técnica requisitante:

"(...)

1.1 Consta na alínea "f" do item 10 do Termo de Referência (Anexo I do Edital), que o candidato deverá apresentar dois laudos um sendo 1 (um) laudo elaborado pelo método involutivo e 1 (um) laudo de avaliação de imóvel no método comparativo de dados de mercado com tratamento dos dados por meio de inferência estatística. O candidato não apresentou o laudo do método involutivo, mas sim o evolutivo. Ademais, não foi apresentado o laudo com tratamento dos dados por meio de inferência estatística (vide fragmento abaixo).

1.2 Com relação ao atendimento da NBR 14.653-2, os laudos apresentados não apresentam todos os requisitos que devem constar no laudo de avaliação, por exemplo diagnóstico de mercado, grau de fundamentação e precisão, etc.

"(...)

10 DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

f) 2 (dois) laudos de avaliação, sendo 1 (um) laudo elaborado pelo método involutivo e 1 (um) laudo de avaliação de imóvel no método comparativo de dados de mercado com tratamento dos dados por meio de inferência estatística; ambos em conformidade com a ABNT (NBR 14653-2), juntamente com sua respectiva ART ou RRT, devidamente assinada pelo profissional, pelo contratante e com sua guia de recolhimento quitada ou Contrato do serviço de elaboração do respectivo laudo de avaliação.

(...)"

2 Com relação ao registro do profissional no CREA-RJ do candidato, constatamos que o profissional tem formação em engenharia de produção. Ao analisarmos a Resolução CONFEA 218/1973, que discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia, constatamos que no Art. 1ª consta a atividade de avaliação. Entretanto, nos artigos subsequentes a resolução preconiza que a atuação do engenheiro é dentro do seu campo de formação, por exemplo um engenheiro naval é o profissional que realizará a avaliação sobre uma embarcação, o engenheiro eletricista é o profissional que avaliará uma subestação, etc. Sendo o avaliador um engenheiro de produção, caso exista alguma patologia no imóvel avaliando, como poderá este qualificar o impacto da patologia na valoração do bem? Considerando o que está na

	<p><i>resolução e o objeto do credenciamento, entendendo este perfil profissional deve ser inabilitado.</i></p> <p><i>(...)”</i></p>
<p>CASA35 SERVICOS DE ARQUITETURA LTDA.</p>	<p>1) Candidato tem sua sede no Estado do MT, o que está em desacordo e é incompatível com os itens 1.1 e 2.1 do instrumento convocatório. Em resumo, o Edital exige que os interessados tenham sede no Estado do RJ. Abaixo transcrevemos o objeto integralmente:</p> <p><i>“2.1 Constitui objeto do presente procedimento administrativo o credenciamento de pessoas físicas e/ou jurídicas devidamente registradas no sistema CREA/CONFEA (Conselhos Regionais e Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), e com sede no Estado do Rio de Janeiro, para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis, em caráter temporário, de acordo com os critérios, termos e condições estabelecidas neste Edital, sempre que houver interesse previamente manifestado pela AgeRio.”</i></p> <p>OBS.: Por fim, ressaltamos que os documentos do candidato não foram avaliados, uma vez que sua situação é incompatível com o Edital.</p>
<p>G. C. BERNARDI DA SILVA - ENGENHARIA E PERICIA</p>	<p>1) Candidato tem sua sede no Estado do PR, o que está em desacordo e é incompatível com os itens 1.1 e 2.1 do instrumento convocatório. Em resumo, o Edital exige que os interessados tenham sede no Estado do RJ. Abaixo transcrevemos o objeto integralmente:</p> <p><i>“2.1 Constitui objeto do presente procedimento administrativo o credenciamento de pessoas físicas e/ou jurídicas devidamente registradas no sistema CREA/CONFEA (Conselhos Regionais e Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) ou CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), e com sede no Estado do Rio de Janeiro, para prestação de serviços técnicos especializados de avaliação de imóveis, em caráter temporário, de acordo com os critérios, termos e condições estabelecidas neste Edital, sempre que houver interesse previamente manifestado pela AgeRio.”</i></p> <p>OBS.: Por fim, ressaltamos que os documentos do candidato não foram avaliados, uma vez que sua situação é incompatível com o Edital.</p>

4 Sendo assim, **informamos que, a partir da presente data (22/10/2024), está aberta a fase recursal**, conforme determina o instrumento convocatório. **Os candidatos poderão se manifestar na forma e prazo estabelecidos pelo Edital.**

5 Comunicamos, ainda, que a Ata de Habilitação (em anexo à presente mensagem) se encontra divulgada no sítio eletrônico da AgeRio (Link: <https://www.agerio.com.br/contratacoes-e-licitacoes/tipo/credenciamento/?mes=09&ano=2024>), a fim de conferir transparência, isonomia e em obediência às regras previstas no Edital.

Antecipadamente agradecemos pela atenção e interesse.

Atenciosamente,



Rodrigo Santana de Almeida

Presidente da Comissão Permanente de
Licitação

SUJUR | Superintendência Jurídica

Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro

--

Alair Guimarães
Engenheiro / Administrador

