



**MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
AUDITORIA INTERNA
SECRETARIA DE ORIENTAÇÃO E AVALIAÇÃO**

PARECER SEORI/AUDIN-MPU Nº 828/2019

Referência : Correio eletrônico. PGEA nº 0.02.000.000148/2019-98.
Assunto : Administrativo. Contratação de laudos de avaliação de imóveis.
Interessado : Diretoria Regional. Procuradoria Regional do Trabalho da 4ª Região – RS.

A Senhora Diretora Regional da Procuradoria Regional do Trabalho da 4ª Região - RS consulta esta Auditoria Interna do Ministério Público da União acerca da modalidade de contratação adequada para emissão de laudos de avaliação de dois andares locados pela sede da Unidade, bem como dos imóveis que abrigam as sedes das PTMs de Passo Fundo, Pelotas, Santa Cruz do Sul e Santa Maria.

2. Informa que a Procuradoria-Geral do Trabalho, em caráter de urgência, repassou demanda à PRT 4ª Região – RS, no sentido de que fossem providenciados os laudos de avaliação dos imóveis citados, mediante contratação de empresa, com vistas a verificar o valor de comercialização dos imóveis.

3. Acrescenta que a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sinalizou a possibilidade de elaborar apenas os dois laudos referentes à locação dos imóveis da Capital; e que os valores orçados pela Caixa Econômica Federal (CEF) para a prestação dos serviços, especialmente quanto aos prédios do interior, ultrapassam o valor limite para possível contratação direta por dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inc. II, da Lei de Licitações e Contratos.

4. Além disso, salienta que consta do item 5 da Nota Orientativa Audin/MPU nº 1/2004 que, na ausência da avaliação a ser efetuada pela SPU, seja utilizada a CEF para os serviços pretendidos, sem ônus para a Administração. Entretanto, a Unidade não encontrou legislação, critérios ou mesmo precedentes desta Audin-MPU que indicassem que a contratação da Caixa devesse se dar de forma direta.

5. Nesse contexto, a Consultante solicita orientação quanto à modalidade de contratação a ser firmada, nos seguintes termos:

- possibilidade de se contratar a CEF, com dispensa de licitação, com fundamento também na recente IN SPU nº 5/2018, independente do número de serviços a serem contratados para o exercício financeiro de 2019 e o limite para possível contratação direta previsto no artigo 24, II, da Lei de Licitações.
- ou, no caso em tela, a contratação da CEF, por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 25, II, para avaliação dos imóveis em questão, tendo em vista a qualificação da CEF, como órgão avaliador oficial, bem como o disposto na IN SPU nº 5/2018.
- ou, ainda, outra possibilidade a ser orientada por essa Especializada.

6. Em exame, de antemão, cumpre-nos esclarecer que, tendo em vista as recentes mudanças na legislação relacionada aos imóveis da União, a Nota Orientativa Audin/MPU nº 1/2004 está em fase de atualização, não sendo passível de, em sua plenitude, atender à demanda do caso concreto.

7. Quanto à possibilidade de a contratação dos serviços da Caixa Econômica Federal se dar por inexigibilidade, com fulcro no art. 25, inc. II, da Lei nº 8.666/1993, vejamos o posicionamento do Ministro Relator do Acórdão TCU nº 3728/2009 – 1ª Câmara:

ACÓRDÃO TCU Nº 3728/2009 – 1ª CÂMARA

(...)

VOTO

(...)

26. Ainda sobre a aquisição de imóvel para construção da sede do CRQ IV, **não considero razoável o posicionamento da CGU de que apenas uma avaliação específica, efetuada por técnicos da Caixa Econômica Federal, forneceria o valor de mercado para o terreno adquirido pela entidade.**

27. **Do mesmo modo que a CEF, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE é uma referência nessa área e os laudos periciais elaborados por engenheiros a ele filiados possuem o devido respaldo técnico, de tal forma que as conclusões das perícias feitas por esses profissionais podem também ser consideradas como parâmetro para definição das características do mercado imobiliário.** (Grifos nossos)

8. Verifica-se da leitura do Voto que resta afastada a hipótese de inexigibilidade amparada no citado artigo da Lei nº 8.666/1993, uma vez estar presente, para esse tipo de serviço, o quesito competição. Não sendo possível, portanto, inferir que o trabalho da CEF é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto a ser contratado, embora reconhecida a expertise do referido banco no ramo de avaliação imobiliária.

9. Feitos esses apontamentos iniciais, cabe observar o que estabelece a IN SPU nº 5/2018 acerca da competência para elaboração de laudos:

INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU Nº 5/2018

(...)

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

(...)

Art. 2º A avaliação de bens, no âmbito da União, será realizada por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

(...)

Art. 3º Para fins do disposto nesta IN considera-se:

I - avaliação de bem imóvel: atividade desenvolvida por profissional habilitado para identificar o valor de bem imóvel, os seus custos, frutos e direitos, e determinar os indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para determinada finalidade, por meio do seu valor de mercado, do valor da terra nua, do valor venal ou do valor de referência, consideradas as suas características físicas e econômicas, a partir de exames, vistorias e pesquisas;

(...)

VIII - laudo de avaliação: relatório técnico elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14653 para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado;

(...)

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério das unidades gestoras e da SPU, ser realizadas mediante a contratação:

I - da Caixa Econômica Federal, com dispensa de licitação; ou

II - por empresa especializada, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei (Grifos nossos)

10. Posto isso, temos por inquestionável que a realização de laudos de avaliação trata-se de serviço de engenharia e, portanto, atribuição exclusiva dos profissionais registrados no CREA ou no CAU. Tais serviços estão normatizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), cuja NBR 14.653-1 estabelece que os mencionados laudos somente poderão ser elaborados por aqueles que possuem formação acadêmica em Engenharia ou Arquitetura, nos termos das Leis nºs 5.194/1966 e 12.378/2010 e das Resoluções CONFEA nºs 218 e 345, que regulam o exercício dessas profissões.

NBR 14.653-1

(...)

1 Objetivo

(...)

NOTA - A Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões. (Grifo nosso)

LEI Nº 12.378/2010

Art. 2º As atividades e **atribuições do arquiteto** e urbanista consistem em:

(...)

VI - vistoria, perícia, **avaliação**, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem. (Grifo nosso)

LEI Nº 5.194/1966

(...)

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. (Grifo nosso)

11. Nesse contexto, a elaboração de laudos de avaliação de imóveis, por se tratar de serviços técnicos de engenharia, deve-se enquadrar nos termos do art. 24, inc. I, da Lei nº 8.666/1993, com seus valores atualizados pelo Decreto nº 9.412/2018, conforme verifica-se do abaixo transcrito:

LEI Nº 8.666/1993

(...)

Capítulo II

Da Licitação

Seção I

Das Modalidades, Limites e Dispensa

(...)

Art. 23. As modalidades de licitação a que se referem os inciso I a III do artigo anterior serão determinadas em função dos seguintes **limites**, tendo em vista o valor estimado da contratação:

I - para obras e serviços de engenharia:

a) **convite - até R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais);

b) tomada de preços - até R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhento mil reais);

c) concorrência - acima de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);

(...)

Art. 24. **É dispensável a licitação:**

I - para obras e **serviços de engenharia de valor até 10% (dez por cento) do limite previsto na alínea “a”, do inciso I do artigo anterior, desde que não se refiram a parcelas de uma mesma obra ou serviço ou ainda para obras e serviços da mesma natureza e no mesmo local** que possam ser realizadas conjunta e concomitantemente;

DECRETO Nº 9.412, DE 18 DE JUNHO DE 2018

Art. 1º **Os valores estabelecidos no incisos I e II do caput do art. 23 da Lei nº 8.666**, de 21 de junho de 1993, **ficam atualizados** nos seguintes termos:

I - para obras e serviços de engenharia:

a) na modalidade **convite - até R\$ 330.000,00** (trezentos e trinta mil reais);
(Grifos nossos)

12. Observados os requisitos acima, ante a natureza técnica dos serviços a serem contratados, é possível a dispensa de licitação, nos moldes e limites estabelecidos pelo art. 24, inc. I, da Lei nº 8.666/1993, e suas alterações.

13. Em face do exposto, somos de parecer que a Unidade, com vistas ao atendimento de suas necessidades, bem como do interesse público, e observados os ditames legais, poderá proceder à contratação da Caixa Econômica Federal para a elaboração dos laudos de avaliação pretendidos, via dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inc. I, da Lei nº 8.666/1993.

É o Parecer que submetemos à consideração superior.

Brasília, 21 de novembro de 2019.

VIVIANE ZACARIAS P. P. SUGUIURA
Técnica do MPU/Administração

JOSÉ GERALDO DO ESPÍRITO S. SILVA
Coordenador de Orientação de Atos
de Gestão

De acordo.
À consideração do Senhor Auditor-Chefe.

MICHEL ÂNGELO VIEIRA OCKÉ
Secretário de Orientação e Avaliação

Aprovo.
Encaminhe-se à PRT4/RS e à SEAUD.
Em 21/11/2019.

RONALDO DA SILVA PEREIRA
Auditor-Chefe



MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Assinatura/Certificação do documento **AUDIN-MPU-00002395/2019 PARECER nº 828-2019**

.....
Signatário(a): **VIVIANE ZACARIAS PEREIRA PONTES SUGUIURA**

Data e Hora: **22/11/2019 08:50:36**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **MICHEL ANGELO VIEIRA OCKE**

Data e Hora: **21/11/2019 14:39:39**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **RONALDO DA SILVA PEREIRA**

Data e Hora: **21/11/2019 13:27:09**

Assinado com login e senha

.....
Signatário(a): **JOSE GERALDO DO ESPIRITO SANTO SILVA**

Data e Hora: **22/11/2019 08:49:33**

Assinado com login e senha

.....
Acesse <http://www.transparencia.mpf.mp.br/validacaodocumento>. Chave A3F9A95B.932DACBC.E05BA180.D93A6781