



Impugnação do Edital de Dispensa de Licitação (Proc. nº 156/2025)

À Prefeitura Municipal de Quartel Geral – MG

Att: Exmo. Sr. Pregoeiro de Quartel Geral/MG

Ref.: Edital de Dispensa de Licitação – Processo nº 156/2025 (Prefeitura de Quartel Geral/MG).

Impugnante: [G.C BERNARDI ENGNHARIA], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [41.083.335/0001-06], com sede à [RUA INDEPENDENCIA N°205 SALA N°103 MARECHAL CANDIDO RONDON PR], neste ato representada por seu [REPRESENTANTE LEGAL E TECNICO], Sr. [GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA], vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fundamento na legislação vigente de licitações (Lei Federal nº 14.133/2021, art. 164, e demais dispositivos aplicáveis), **apresentar IMPUGNAÇÃO** formal ao Edital de Dispensa de Licitação referente ao Processo nº 156/2025, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

Dos Fatos e dos Fundamentos

Trata-se de edital de dispensa de licitação (Processo nº 156/2025) visando à contratação de serviços técnicos especializados de **retificação de área de matrícula de imóvel rural e avaliação de imóveis rurais para cálculo de ITBI**, conforme o Termo de Referência do certame. A Impugnante manifesta interesse no certame, por atender às exigências legais e possuir ampla experiência na execução desses serviços. **Entretanto, o instrumento convocatório contém cláusulas que afrontam os princípios da legalidade, isonomia e competitividade**, impondo exigências indevidas e restritivas. Em síntese, são questionados os seguintes pontos do edital: **(i)** exigência de registro no **CRECI-MG** mesmo para empresas ou profissionais de engenharia; **(ii)** ausência de adequada exigência de **profissionais tecnicamente habilitados** (engenheiros civis/agrônomo) para a execução dos serviços; e **(iii) restrição territorial excessiva**, limitando a participação a empresas localizadas num raio de 90 km do Município. A seguir, passa-se à análise detalhada de cada irregularidade.

1. Exigência indevida de registro no CRECI-MG

O edital impugnado exige que a licitante comprove registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais (CRECI-MG), inclusive no caso de empresas cujo responsável técnico seja engenheiro. Consta do item de habilitação que *“o licitante vencedor deverá apresentar, obrigatoriamente, [...] comprovante de regularidade junto ao CRECI-MG, em nome da empresa e/ou do responsável técnico, conforme exigência legal para o exercício das atividades pertinentes ao objeto da licitação.”*. Com a devida vênia, **tal exigência é absolutamente descabida e carece de amparo legal**, por impor registro em conselho profissional **impertinente ao objeto licitado**.



Importa salientar que os serviços de avaliação técnica de imóveis rurais e retificação de área matricial são atividades típicas de **Engenharia e Agronomia**, fiscalizadas pelo CREA, e **não** atividades privativas de corretores de imóveis. De acordo com a legislação profissional vigente, **avaliações e perícias de bens imóveis são de competência exclusiva de profissionais engenheiros**, nos termos da Resolução CONFEA nº 345/1990. Por outro lado, a Lei Federal nº 6.530/1978 (que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis) delimita as atribuições do corretor apenas à **intermediação na compra e venda, locação e permuta de imóveis, podendo no máximo opinar quanto à comercialização imobiliária**. Ou seja, **não há previsão legal que habilite o corretor de imóveis a realizar laudos técnicos de avaliação com fins tributários ou de retificação fundiária**. Assim, condicionar a participação no certame à apresentação de registro no CRECI/MG – especialmente no caso de empresas de engenharia – **configura exigência ilegal e sem pertinência com o objeto**, restringindo indevidamente o universo de licitantes habilitados.

O Tribunal de Contas da União já consolidou entendimento de que **somente se pode exigir registro no conselho profissional relativo à atividade básica preponderante do objeto licitado**, sendo vedado requerer inscrição em conselho alheio à natureza do serviço. No presente caso, a atividade preponderante envolve avaliações técnicas de imóveis rurais (atividade de engenharia/agronomia), de modo que **o conselho competente é o CREA**, não o CRECI. A exigência de duplo registro (CREA e CRECI) – ou de registro em conselho inadequado – além de **ilegal, viola os princípios da competitividade e da razoabilidade**, impondo requisito sem utilidade para a contratação. Vale frisar que **corretores de imóveis não possuem habilitação legal para avaliar imóveis rurais com a complexidade requerida**; diversos precedentes judiciais, inclusive, têm **afastado corretores de avaliações imobiliárias complexas por falta de qualificação técnica**, reconhecendo tratar-se de **atribuição privativa de engenheiros**.

Desse modo, **requer-se a retirada da exigência de registro no CRECI-MG do edital**, por ser indevida. Caso a Administração deseje assegurar a habilitação profissional dos participantes, que o faça exigindo **registro no CREA (ou CAU, conforme o caso)** – este sim pertinente – para as empresas e responsáveis técnicos, em consonância com o art. 30, I da Lei 8.666/93 (vigente à época da jurisprudência do TCU citada) e art. 67, II da Lei 14.133/2021, que tratam da qualificação técnica profissional. **Manter a exigência de CRECI nos termos atuais significa excluir ilegalmente empresas de engenharia plenamente qualificadas e, paradoxalmente, admitir apenas corretores sem habilitação técnica equivalente**, o que afronta o interesse público.

2. Necessidade de profissionais técnicos habilitados (Engenheiros/Agrônomos)

Ainda no tocante à qualificação técnica, o edital peca ao **não enfatizar a obrigatoriedade de profissionais legalmente habilitados nas áreas de engenharia civil e agronomia** para executar os serviços contratados. Pelo contrário, ao admitir corretores de imóveis como



participantes, o edital **ignora a alta complexidade das atividades** envolvidas – avaliação de imóveis rurais para fins de ITBI, verificação de características agronômicas e retificação de matrícula (que demanda levantamentos topográficos). **Tais serviços exigem competências técnicas especializadas, formação acadêmica específica e registro em conselho de engenharia**, não podendo ser corretamente desempenhados por leigos ou apenas com conhecimentos empíricos de mercado imobiliário.

Conforme destacado pelo Presidente do CONFEA em recente audiência pública, a **avaliação de imóveis para fins públicos deve observar metodologia técnico-científica rigorosa (norma ABNT NBR 14.653) e ser realizada por profissionais legalmente habilitados da engenharia, agronomia ou arquitetura**. Diferentemente de uma simples “opinião de valor” mercadológica que um corretor poderia fornecer, **o laudo técnico de avaliação exige fundamentação em critérios objetivos, cálculos de engenharia econômica, estatística, geoprocessamento, entre outros**, conferindo-lhe caráter **auditável e isento**. Nas palavras do próprio CONFEA, “**por ser pautado em metodologia científica, o laudo elaborado por engenheiro atende a demandas [...] de definição da base de cálculo de tributos como IPTU e ITBI**”. No caso em apreço, especificamente, **imóveis rurais devem ser avaliados por engenheiros agrônomos**, dada a natureza do bem, ao passo que eventuais benfeitorias ou construções exigiriam habilitação de engenheiro civil ou arquiteto. Corretores de imóveis **não** detêm atribuição nem conhecimento técnico para tais misteres – fato reconhecido inclusive em decisões judiciais que **impedem corretores de elaborarem laudos de avaliação justamente por faltar-lhes qualificação técnica, atividade esta que “demanda conhecimento técnico e, por isso, é atribuição pertencente aos engenheiros”**.

Nesse sentido, **causa preocupação o edital permitir a contratação de pessoa sem formação em engenharia ou agronomia para realizar serviços eminentemente técnicos**. A Administração tem o dever de zelar para que a execução contratual seja confiada a profissionais habilitados, sob pena de comprometer o resultado e a segurança jurídica (v.g., um laudo de ITBI mal fundamentado pode levar a base de cálculo equivocada do tributo; uma retificação mal feita pode gerar nulidades registrárias). **Recomenda-se, portanto, que o edital seja retificado para exigir, na habilitação e na execução, a comprovação de profissionais legalmente habilitados nas áreas correlatas** – por exemplo, apresentação de **ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)** de engenheiro civil/agronomo responsável pelos trabalhos de avaliação e retificação. Tal medida alinha-se ao disposto no art. 12, §1º, II da Lei 14.133/2021 (necessidade de qualificação técnica proporcional à complexidade do objeto) e garantirá que o serviço seja realizado corretamente, por profissionais capacitados.

Em suma, a Impugnante sustenta que **a participação no certame deve ser condicionada à existência de responsável técnico pertencente às engenharias/arquitetura, e não a registro no CRECI**, sob pena de se admitir prestador sem habilitação idônea. A própria

Secretaria de Patrimônio da União (SPU/ME) já normatiza que avaliadores de imóveis públicos estejam registrados no CREA ou CAU, nunca apenas no CRECI. Logo, **para resguardar o interesse público**, urge que **o edital exija dos licitantes a devida capacitação técnica mediante registro no CREA/CAU e apresentação de laudos com metodologia ABNT**, afastando-se a noção equivocada de que um corretor de imóveis isoladamente satisfaz os requisitos para executar serviços tão complexos.

3. Restrição territorial excessiva (limite de 90 km)

O edital em questão estabelece que somente podem participar da dispensa de licitação empresas sediadas a **até 90 km de distância** do Município de Quartel Geral/MG. Tal **cláusula de limitação geográfica** fere os princípios basilares das contratações públicas, em especial o **princípio da isonomia e o caráter competitivo do certame**. Ao restringir a participação com base em critério territorial arbitrário, o edital **impede injustificadamente a competição de potenciais interessados** sediados fora do raio de 90 km, mesmo que perfeitamente capazes de executar os serviços e apresentar proposta vantajosa à Administração.

Salienta-se que a **Constituição Federal, em seu art. 37, inciso XXI, exige licitações isonômicas, assegurando igualdade de condições a todos os concorrentes**. A Lei 14.133/2021, no mesmo sentido, proíbe cláusulas que frustrem ou restrinjam o caráter competitivo do certame por critérios sem pertinência ao objeto. Especificamente, **o art. 9º, inciso I, da nova Lei de Licitações veda distinguir licitantes em razão da sede ou domicílio** ou qualquer outra circunstância irrelevante para a contratação. A jurisprudência dos órgãos de controle confirma ser **irregular exigir que empresas possuam sede ou escritório em localidade específica sem demonstração de imprescindibilidade**, pois isso **afeta a competitividade, a economicidade e fere o princípio da isonomia**. Também o Poder Judiciário já decidiu que restrições geográficas em editais **violam o caráter competitivo e a isonomia**, anulando cláusulas que limitavam a participação a empresas de certo município ou região sem justificativa plausível.

No caso presente, não se vislumbra justificativa técnica razoável para delimitar em 90 km a área de atuação das empresas participantes. **Os serviços licitados (avaliação imobiliária e retificação de área) podem ser perfeitamente executados por empresas de fora desse raio, bastando que estas se desloquem ao local do imóvel** nos momentos necessários. O critério de distância da sede, por si só, **não guarda relação direta com a qualidade ou eficiência na execução do objeto** – sobretudo considerando que muitas empresas de alcance nacional contam com equipes e profissionais atuantes em diversas regiões, inclusive localmente. É exatamente a situação da Impugnante, cuja sede fica além do raio de 90 km, porém **possui representantes técnicos que atuam frequentemente no Município e arredores**, podendo realizar os trabalhos com igual ou maior competência que empresas localizadas na microrregião. **Impedir sua participação**



apenas por questão de sede configura tratamento discriminatório, em prejuízo do erário municipal que deixa de receber propostas potencialmente mais vantajosas.

Ainda que o edital alegue amparo na Lei Complementar 123/2006 (arts. 47 e 48) e em decreto municipal para favorecer empresas locais de pequeno porte, tal previsão **não pode extrapolar os limites da razoabilidade nem anular a própria competição**. A LC 123/06 visa a tratamento diferenciado às micro e pequenas empresas, inclusive possibilitando reserva de cotas ou preferência de contratação local, **mas não autoriza a exclusão pura e simples de licitantes pelo critério geográfico sem análise do caso concreto**. No presente edital, a restrição de “90 km” mostrou-se excessiva e desproporcional. Se o objetivo era estimular a economia local, existem meios menos gravosos – por exemplo, aplicar preferência de preço para sediadas localmente em caso de empate ficto, conforme a legislação MPE já prevê. **A adoção de um raio rígido elimina a competição ab initio**, ferindo o interesse público. Vale mencionar que até mesmo o Tribunal de Contas de Minas Gerais, em julgado citado no edital (Processo nº 887.734, de 03/07/2013), certamente condicionou a validade de restrições regionais à devida fundamentação técnica, o que não restou demonstrado no edital impugnado.

Destarte, impõe-se reconhecer a ilegalidade da cláusula restritiva em questão. **A impugnação requer que seja suprimida do edital a limitação territorial de 90 km**, permitindo-se a participação de empresas qualificadas independentemente de sua localização. Com isso, restará assegurada a **ampla competitividade**, em conformidade com o art. 3º, §1º, I da antiga Lei 8.666/93 (equivalente ao art. 9º, I da Lei 14.133/2021), bem como será atendido o princípio da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração. **Não há benefício em restringir o universo de licitantes de forma arbitrária**; pelo contrário, a concorrência saudável tende a propiciar melhores preços e qualidade, inclusive podendo aparecer empresas que, embora sediadas fora do limite imposto, atuem regularmente no Município de Quartel Geral/MG mediante filiais ou equipes locais. Assim, a medida ora impugnada deve ser revista, sob pena de nulidade do certame e possível arguição de inconstitucionalidade por violação ao princípio da isonomia.

Do Pedido

Diante do exposto, a Impugnante requer respeitosamente a Vossa Excelência:

- **O acolhimento da presente impugnação e a imediata correção do Edital**, de modo a **suprimir a exigência de registro no CRECI-MG** para participação no certame, por se tratar de requisito indevido e incompatível com o objeto licitado;
- **A adequação das exigências de habilitação técnica**, passando-se a exigir dos licitantes **apenas a inscrição no conselho profissional competente (CREA/CAU)** – que fiscaliza a atividade básica do contrato –, bem como a comprovação de capacidade técnica por meio de responsáveis técnicos devidamente habilitados



(engenheiro civil/agrônomo, etc.), com apresentação das respectivas **Anotações de Responsabilidade Técnica (ART)** relativas aos serviços de avaliação e retificação a serem executados;

- **A revogação da cláusula editalícia que impõe limite territorial de 90 km**, permitindo expressamente a participação de empresas sediadas fora desse raio, assegurando assim os **princípios da isonomia e da ampla competitividade** na licitação, em consonância com o art. 9º, inc. I da Lei 14.133/2021 e a jurisprudência dominante sobre o tema.

Caso não sejam tomadas as medidas acima para adequação do ato convocatório, **solicita-se, subsidiariamente, a anulação do certame** por vício de legalidade, a fim de que seja publicado novo edital sem as irregularidades apontadas. A Impugnante desde já se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais. Por fim, ressalva-se que a não revisão das cláusulas impugnadas poderá ensejar a busca de tutela perante os órgãos de controle e o Poder Judiciário, visando à proteção da legalidade e do direito da Impugnante à participação isonômica no presente processo.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Quartel Geral/MG, 11/08/2025

Atenciosamente,