

ACO-UTR-115/2025

Processo	- TC/009539/2020
Denunciante	- Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 2ª Região – Crecisp
Denunciada	- Secretaria Municipal de Educação
Objeto	- Denúncia em face de Edital de Credenciamento 04/SME/Coad/Diob/2020, cujo objeto é o credenciamento de engenheiros, arquitetos, corretores de imóveis e empresas de engenharia e avaliação de imóveis, para atuarem junto à Coordenadoria de Gestão e Organização Educacional – Coged

61ª Sessão Ordinária Não Presencial

DENÚNCIA. SME. EDITAL. CREDENCIAMENTO. ENGENHEIROS, ARQUITETOS, CORRETORES DE IMÓVEIS E EMPRESAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS. 1. A prova de existência legal de entidade previamente juntada em autos diversos supre a exigência do art. 55, § 2º, RITCMSP. Precedente TC/003071/2018. 2. A atividade de avaliação de imóveis é atividade privativa de profissionais registrados no sistema CONFEA/CREA, portanto a exigência do edital não configura direcionamento do certame. CONHECIDA. IMPROCEDENTE. Votação unânime.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro RICARDO TORRES.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em conhecer da denúncia interposta pelo CRECI-SP, visto que é de conhecimento deste Tribunal – ainda que nos autos do processo TC/003071/2018 – a prova de sua existência legal, e, quanto ao mérito, em julgá-la improcedente.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o envio de cópia do relatório e voto do Relator e deste Acórdão ao denunciante e à denunciada. nos termos do art. 58 do RITCMSP, assim como aos demais interessados, para ciência, arquivando-se os autos, com as cautelas de praxe, na forma do art. 57, § 2º, do RITCMSP.

Participaram do julgamento os Conselheiros DOMINGOS DISSEI –
Revisor, ROBERTO BRAGUIM e JOÃO ANTONIO.

São Paulo, 18 de dezembro 2024.

EDUARDO TUMA – Presidente
RICARDO TORRES – Relator

/cv

Processo: TC 9539/2020
Origem: Secretaria Municipal de Educação
Objeto: Denúncia sobre suposto direcionamento no certame do Edital de Credenciamento nº 4/SME/COAD/DIOB/2020, cujo objeto visa ao credenciamento de engenheiros, arquitetos, corretores de imóveis e empresas de engenharia e avaliação de imóveis, para atuarem junto à Coordenadoria de Gestão e Organização Educacional - COGED, com a finalidade de nomear interessados em atuar na realização de vistorias, laudos técnicos e avaliação de imóveis a serem realizados, em imóveis urbanos no município de São Paulo para expansão do número de vagas de creches e na reavaliação de valores de aluguéis em imóveis já conveniados da rede parceira particular, pautando-se nas orientações técnicas da SME.

DENÚNCIA. EDITAL DE CREDENCIAMENTO. SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO. SUPOSTO DIRECIONAMENTO DO CERTAME. IMPROCEDENTE.

- 1. A prova de existência legal de entidade previamente juntada em autos diversos pode suprir a exigência do art. 55, §2º, RITCMSP.**
 - 2. O atendimento à restrição de atividades de acordo com a regulamentação de cada categoria profissional não configura direcionamento do certame.**
- DENÚNCIA CONHECIDA E IMPROCEDENTE.**

Egrégio Plenário,

Trago a julgamento a Denúncia apresentada perante esta Corte de Contas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI 2ª Região sobre suposto direcionamento no certame do Edital de Credenciamento nº 4/SME/COAD/DIOB/2020, cujo objeto visa ao credenciamento de engenheiros, arquitetos, corretores de imóveis e empresas de engenharia e avaliação de imóveis, para atuarem junto à Coordenadoria de Gestão e Organização Educacional - COGED, com a finalidade de nomear interessados em atuar na realização de vistorias, laudos técnicos e avaliação de imóveis a serem realizados em imóveis urbanos no município de São Paulo para expansão do número de vagas de creches e na reavaliação de valores de aluguéis em imóveis já conveniados da rede parceira particular, pautando-se nas orientações técnicas da Secretaria Municipal de Educação – SME.

A denunciante relata (peça 1) que, na ata da comissão de avaliação e credenciamento do Edital nº 04/SME/COAD/DIOB/2020, teria sido publicado o indeferimento de inscrições de corretores de imóveis. Alega, assim, ter havido direcionamento no certame.

A Auditoria (peça 23), após analisar os fatos e documentos juntados aos autos, entendeu que a SME, ao indeferir a inscrição de corretores de imóveis para realização de avaliação de bens imóveis, atendeu ao Ofício nº 038/2020 SUPJUR/CREA-SP, à Lei Federal nº 5.194/1966 e à Instrução Normativa nº 05/2018 da Secretaria do Patrimônio da União.

Desse modo, a Auditoria entendeu que a retificação do edital, atendendo ao pedido formulado pelo CREA – de que *“a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos da área tecnológica, como estatística, estruturas, fundações, bem como das características dos materiais que os envolvem com vista à realização de vistorias e emissão de laudos técnicos e*

avaliação de imóveis” – não é suficiente para configurar direcionamento do certame. Em consequência, entendeu pela improcedência da denúncia.

Em peças 25 e 26, a Assessoria Jurídica de Controle Externo – AJCE opinou pela oitiva da Origem, pois não teria restado claro se os três serviços (realização de vistorias; laudos técnicos de vistoria de imóveis; e avaliação de imóveis, respectivamente os itens 4.1, 4.2 e 4.3 do Termo de Referência do Edital) seriam prestados em conjunto ou em separado.

Após esclarecimentos da Origem (peça 33), a Auditoria (peça 36) entendeu que as informações fornecidas pela SME foram ao encontro de suas conclusões, reforçando seu entendimento pela improcedência da denúncia.

Manifestando-se mais uma vez, a AJCE (peças 38 e 39) entendeu que, pelo fato de serem emitidas duas ordens de serviço – uma para a realização de vistorias e laudos técnicos de vistorias e outra para avaliações de imóveis – e de que somente os profissionais regidos pelo CONFEA/CREA podem realizar avaliações de imóveis, a denúncia seria improcedente.

A Procuradoria da Fazenda Municipal – PFM (peça 42) requereu seja a denúncia julgada totalmente improcedente.

A Secretaria Geral – SG, em peças 44 e 45, sobre a admissibilidade da denúncia, destacou que (grifos nossos):

(...) a ora entidade Denunciante não comprovou sua existência legal com a juntada de documentos hábeis, inclusive, nem com a juntada de ata eletiva, para efetivamente demonstrar a legitimidade de seu Presidente como mandatário e detentor de poderes para representar seu Órgão de classe. A mera apresentação de documento de identidade não supera às exigências contidas nos requisitos de admissibilidade descritos no Regimento Interno do Tribunal de Contas do Município, assim, a Representação não deveria ser conhecida. Entretanto, dada a notoriedade e importância do cargo de Presidente e bem como da própria autarquia

federal, CRECI-SP, entendo possível, excepcionalmente, o conhecimento da Denúncia para apreciar fato que, em tese, configura irregularidade grave e que está sob a jurisdição desta Egrégia Corte de Contas.

No mérito, a SG opinou pela improcedência da denúncia, entendendo que o indeferimento das inscrições realizadas pelos corretores de imóveis não é apto a caracterizar direcionamento do certame.

É o relatório.

1. Inicialmente, destaco que a denúncia formulada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI 2ª Região/Estado de São Paulo (peça 1) não veio acompanhada de prova da existência legal da entidade, em contrariedade ao disposto pelo §2º do art. 55¹ do Regimento Interno TCMSP.

2. Todavia, no presente caso, entende-se prescindível a juntada da prova da existência legal do CRECI/SP, não só pela sua relevância – como opinado pela Ilustre SG (peças 44 e 45) – mas, também, pelo fato de a entidade em questão já ter celebrado Termo de Cooperação Técnica com esta Corte de Contas (fls. 51, peça 4).

3. Na ocasião da celebração do acordo supracitado, a Assessoria Jurídica e a Secretaria Geral desta E. Corte entenderam que o CRECI-

¹ Art. 55. A representação ou denúncia sobre matérias de competência do Tribunal deverá preencher os seguintes requisitos: (...) § 2º - Quando formulada por partido político, associação ou sindicato, a inicial deverá ser acompanhada de prova da existência legal da entidade.

SP apresentou todos os documentos necessários para a formalização de contrato, incluindo as certidões de regularidade fiscal e trabalhista, conforme se depreende do TC 3071/2018.

4. Desse modo, entendo ser possível **CONHECER** da denúncia apresentada pelo CRECI-SP, visto que é de conhecimento deste E. Tribunal – ainda que nos autos do TC 3071/2018 e não no presente processo – a prova de sua existência legal.

5. Adentrando o mérito, filio-me ao entendimento exarado pelas áreas técnicas no sentido de que a denúncia deve ser improcedente, considerando que a atividade de avaliação de imóveis é atividade privativa de profissionais registrados no sistema CONFEA/CREA.

6. A corroborar o entendimento das áreas técnicas, destaca-se que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo possui jurisprudência consolidada no sentido de que a avaliação de imóveis precisa ser feita por profissionais registrados no CREA, a exemplo do decidido no Processo nº 2052362-18.2018.8.26.0000 (grifos nossos):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Nomeação de perito judicial. **Ausência de qualificação para avaliação de imóvel. Necessidade de inscrição no CREA. Nomeação de corretora de imóveis. Não cabimento.** Possui apenas atribuição de opinar. Artigo 7º da Lei 5.194/66: “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;”. Agravo provido.

Ante o exposto, **julgo IMPROCEDENTE a Denúncia apresentada pelo CRECI-SP.**

DETERMINO o encaminhamento do Relatório, Voto e da Decisão a ser alcançada em Plenário à Origem e aos interessados para ciência.

Após, com as cautelas de praxe, **ARQUIVEM-SE** os autos, na forma do art. 57, §2º, do RITCMSP.

Plenário Cons. **PAULO PLANET BUARQUE,**

Ricardo Torres
Conselheiro