



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA

Parecer

Edital de tomada de preços nº 11/2017
Assunto: IMPUGNAÇÃO DE
EDITAL. EXIGÊNCIA DE
COMPROVAÇÃO DE REGISTROS
DESNECESSÁRIOS. RESTRIÇÃO DE
COMPETITIVIDADE. NÃO
ACOLHIMENTO. ACÓRDÃO
01/2011, DO CFA.
JURISPRUDÊNCIA. ART. 30 DA LEI
8.666/93

Trata-se de impugnação, interposto pela empresa _____, do edital do certame em epígrafe, lançado por esta secretaria, cujo objeto é a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA NA GESTÃO CONDOMINIAL E PATRIMONIAL DE EMPREENDIMENTOS ORGANIZADOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO OU LOTEAMENTO VERTICALIZADO, VINCULADOS AO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, NO MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS/RJ**, na qual a impugnante aduz que a exigência contida no edital, item 2.1, para a habilitação no referido processo licitatório, mais especificamente no que concerne às qualificações técnicas e inscrições em conselhos de classe específicos, “seriam desnecessárias”, restringindo a competitividade e, não obstante, não atendendo ao objeto dos serviços exigidos no edital.

Sustenta que a exigência contida no item 2.1.1 do Edital (qualificação técnica), não é compatível com a necessidade da administração, uma vez que, no seu entendimento, a natureza da contratação veiculada seria possível também com o registro profissional junto a outros conselhos que não os expressos no edital, dado o caráter multidisciplinar dos serviços a serem realizados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA

Sustenta ainda que não faz sentido a exigência de atestados de assessoramento contábil e jurídico, que seriam incompatíveis com os registros profissionais exigidos, tratando-se o objeto do certame a contratação de empresa para prestar serviços de Gestão Condominial e Patrimonial de empreendimentos organizados sob a forma de condomínio ou loteamento verticalizado, no Município de Petrópolis/RJ, configurando-se, pois, no entendimento do impugnante, em cláusula restritiva de capacitação técnica-operacional.

Pretende, por fim, a impugnação do referido edital licitatório, suspendendo a concorrência designada para o dia 20/12/2017, às 13:00hs, adiando-se a referida sessão para data posterior à solução dos questionamentos levantados, sob pena de o certame ser considerado inválido, eis que não estaria em conformidade com o disposto no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, e os arts. 3º, §1º, inciso I, 44, §1º e 21, §1º, todos da lei 8.666/93.

É o Relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA:

Deve-se salientar que a presente manifestação toma por base exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, e que a presente análise é feita sob o prisma eminentemente jurídico, não cabendo a análise de aspectos de natureza técnica e financeira.

Preliminarmente, informamos que o edital ora guerreado cumpriu todas as determinações contidas na lei 8.666./3 e das portarias interministeriais do Ministério das cidades. Outrossim, o princípio da isonomia, consubstanciado no art. 3º, fora integralmente respeitado, conforme depreende-se da inteligência do dispositivo retro-mencionado, que abaixo reproduzimos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA**

'Art. 3º - A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.'

De plano, enfrentando especificamente as questões levantadas pela impugnante, constata-se que a exigência expressa no edital de que a empresa, para requerer a habilitação para participação no certame deve estar registrada no Conselho Regional de Administração, diferente do que aduz a impugnante, encontra-se consonante com a determinação do Conselho Federal de Administração (CFA), que em seu acórdão 01/2011, julga obrigatório o registro nos Conselhos Regionais de Administração, das empresas que se dediquem à Administração de Condomínio, conforme resumo do referido acórdão, que segue:

"ACÓRDÃO Nº 01/2011 - CFA - Plenário

PARECER TÉCNICO CTE Nº 01/2008, de 12/12/2008

EMENTA: Obrigatoriedade de registro das empresas prestadoras de serviços de Administração de Condomínios nos Conselhos Regionais de Administração.

RELATOR: Conselheiro Federal Hércules da Silva Falcão

ACÓRDÃO:

3



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA

Visto, relatado e discutido o Parecer Técnico CTE N° 01/2008, de 12/12/2008, da Comissão Especial Técnica de Estudos de Fiscalização, constituída pela Portaria CFA N° 20/2011, de 17/03/11, alterada pela Portaria CFA N° 77/2011, de 22/08/11, sobre a obrigatoriedade de registro em CRA das empresas prestadoras de serviços de Administração de Condomínios, ACORDAM os Conselheiros Federais do Conselho Federal de Administração, reunidos na 16ª Sessão Plenária, em 15/09/2011, por unanimidade, ante as razões expostas pelos integrantes da citada Comissão, com fulcro nos arts. 15 da Lei n° 4.769/65 e 1° da Lei n° 6839/80, em julgar obrigatório o registro nos Conselhos Regionais de Administração, das empresas de Administração de Condomínios, por prestarem serviços de assessoria e consultoria administrativa para terceiros, notadamente, nos campos de Administração Patrimonial e de Materiais, Administração Financeira e Administração e Seleção de Pessoal/Recursos Humanos, privativos do Administrador, de acordo com o previsto no art. 2° da Lei n° 4.769/65. O Parecer Técnico da Comissão Especial Técnica de Estudos de Fiscalização fica fazendo parte integrante do presente acórdão.

Data da Reunião Plenária: 15.09.2011.

Brasília/DF, 15 de setembro de 2011.

Adm. Sebastião Luiz de Mello
Presidente do CFA
CRA-MS N° 0013

Adm. Hércules da Silva Falcão
Diretor de Fiscalização e Registro
Conselheiro Relator"



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA

Exceção a regra consubstanciada no referido acórdão, as empresas que exploram como atividade básica o mercado imobiliário, portanto inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), e que, subsidiariamente desenvolvem a atividade de Administradora de Imóveis. Nos termos do art. 1º da lei nº 6839/80, o registro de empresas e a anotação dos profissionais legalmente habilitados, delas encarregados, serão obrigatórios nas entidades competentes para a fiscalização do exercício das diversas profissões, em razão da atividade fim por esta praticado, daí a possibilidade de a empresa que presta serviço de gestão condominial poder ser filiada ao CRECI e não ao CRA, haja vista que, embora preste subsidiariamente o serviço de gestão condominial, sua atividade fim é a exploração do mercado imobiliário. Segue abaixo o dispositivo legal retro-mencionado, in verbis:

'Art. 1º O registro de empresas e a anotação dos profissionais legalmente habilitados, delas encarregados, serão obrigatórios nas entidades competentes para a fiscalização do exercício das diversas profissões, em razão da atividade básica ou em relação àquela pela qual prestem serviços a terceiros.'

Diante da previsão legal mencionada acima, a Jurisprudência é pacífica no sentido de que, neste caso específico, é inexigível a inscrição no CRA, conforme ementas a seguir colacionadas:

'ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. ARTIGO 1º DA LEI N.º 6.839/80. CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO. EMPRESA INSCRITA NO CRECI. ATIVIDADE BÁSICA IMOBILIÁRIA. ATIVIDADE SUBSIDIÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS. REGISTRO INEXIGÍVEL. 1. Consolidada a jurisprudência, forte no que dispõe o artigo 1º da Lei 6.839/80, que o critério definidor da exigibilidade de registro junto a conselho profissional é a identificação da atividade básica ou natureza dos serviços prestados, entendida como atividade principal,



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA

não se exigindo o registro em outras atividades exercidas de forma subsidiárias. 2. Consta dos autos recibo de cobrança de anuidade do Conselho Regional de Corretores de Imóveis em nome da empresa (f. 12), e na cláusula terceira do contrato social da autora, que "a sociedade tem por objetivo social a compra e a venda de imóveis, a construção civil, a administração de bens e de condomínios, a incorporação imobiliária e a intermediação de negócios imobiliários" (f. 15). 3. A atividade básica da empresa, entendida como atividade predominante, não se sujeita ao registro profissional junto ao Conselho de Fiscalização Profissional apelado. 4. A vista de que a atividade básica exercida pela empresa não se sujeita à fiscalização do Conselho de Administração, tem-se como inexigível o registro perante o CRA/SP 5. Apelação e remessa oficial, tida por submetida, improvidas.

(TRF-3 - AC: 23506 SP 0023506-04.2009.4.03.6100, Relator: JUIZ CONVOCADO ROBERTO JEUKEN, Data de Julgamento: 20/02/2014, TERCEIRA TURMA)

'TRIBUTÁRIO. REGISTRO EM ENTIDADES FISCALIZADORAS DE ATIVIDADE PROFISSIONAL. EMPRESA INSCRITA NO CRECI. ATIVIDADE BÁSICA. ATIVIDADE SUBSIDIÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO. INSCRIÇÃO NO CRA. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE. ART. 1º DA LEI Nº 6.839/80. 1. É intransponível e compulsória a inscrição da empresa nos registros da entidade fiscalizadora da atividade-fim por ela desempenhada, por isso que ressoa descabido exigir de empresa do ramo imobiliário, devidamente inscrita no Conselho Regional dos Corretores de imóveis - CRECI, sua inscrição simultânea em entidades do mesmo gênero, fiscalizadoras de outras atividades profissionais, por ela desempenhadas de forma subsidiária (REsp 200500038361, 1ª Turma, rel. Min. Luiz Fux, DJ



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA**

12/09/2005, p. 241). 2. Apelação e remessa necessária conhecidas e desprovidas.

*(TRF-2 - AC: 200151015182255 RJ
2001.51.01.518225-5, Relator: Juiz Federal
Convocado JOSE ANTONIO LISBOA NEIVA, Data de
Julgamento: 13/10/2009, TERCEIRA TURMA
ESPECIALIZADA, Data de Publicação: DJU -
Data::20/10/2009 - Página::111)*

Em recente consulta à Assessoria Jurídica do CRECI-RJ, expusemos a problemática e obtivemos em resposta, pelo Dr. Micael Magalhães, que o entendimento do CRECI é de que a empresa que preste serviços de Administração de Condomínios tem de estar inscrita no CRA, ou, no caso particular de empresas do ramo imobiliário que explorem subsidiariamente a atividade de Gestão Condominial, no CRECI. Foi ainda ressaltado que, no entendimento do CRECI, não se vislumbra outra possibilidade de inscrição nos quadros de outras entidades de classe que não as duas mencionadas.

Diante do exposto, tem-se que o edital ora guerreado encontra-se em perfeita consonância com a determinação do Conselho Federal de Administração e com a Jurisprudência atual, não assistindo razão ao impugnante no que toca a exigência de inscrição das empresas no CRA ou CRECI, não revelando-se esta exigência um restritivo de competitividade, mas sim requisito básico para a participação no certame licitatório.

No tocante aos questionamentos do impugnante quanto ao trabalho social a ser executado, o edital é claro em afirmar (item 1, anexo III) que tal trabalho será articulado COM a gestão condominial, e não POR ELA. O edital do referido certame é de clareza solar ao definir o objeto da contratação, que é, única e exclusivamente a CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA NA GESTÃO CONDOMINIAL E PATRIMONIAL DE EMPREENDIMENTOS ORGANIZADOS NA FORMA DE CONDOMÍNIO OU LOTEAMENTO VERTICALIZADOS,

7



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA

VINCULADOS AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, NO MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS/RJ.

É ainda, de extrema clareza, que a atividade de Administração de imóveis é de caráter multidisciplinar, e, especificamente neste caso, por tratar-se de um empreendimento de caráter social como o Minha Casa Minha Vida, faz-se necessário que a equipe técnica da empresa que venha a sagrar-se vencedora da concorrência, possua a qualificação necessária para atender as especificidades do referido projeto. Assim, é completamente descabida a alegação de que seria admissível o registro de licitantes inscritos em outros órgãos de classe, como CREA, CRESS e OAB, uma vez que os profissionais filiados a estes órgãos não serão os licitantes, mas sim integrantes da equipe técnica que prestará assistência a Empresa Administradora de Condomínios que sagrar-se vencedora do certame.

Assim, beira as raias do absurdo que se exija, para habilitação na concorrência e tampouco após eventual vitória no processo licitatório, que a empresa possua registros em todos os Conselhos de Classe, como CRESS, CREA e OAB, cujos profissionais inscritos, dado o caráter multidisciplinar dos serviços inerentes a Administração de Condomínios, venham a prestar assessoria à Empresa Administradora de Condomínios, uma vez que, como resta claro no edital, repetimos, o objeto do certame é única e exclusivamente a CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA NA GESTÃO CONDOMINIAL E PATRIMONIAL DE EMPREENDIMENTOS ORGANIZADOS NA FORMA DE CONDOMÍNIO OU LOTEAMENTO VERTICALIZADOS, VINCULADOS AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, NO MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS/RJ, sendo necessário que a empresa esteja inscrita no conselho que fiscalize sua atividade fim, qual seja, CRA ou CRECI, conforme descrito, com propriedade, no edital licitatório, ora guerreado.

Outrossim, não é possível que se admita a participação de empresa inscrita em conselhos diversos daqueles previstos no edital, vez que o objeto do certame é, como já exaustivamente descrito, a contratação de empresa para gestão condominial e patrimonial, razão pela qual, conforme já



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA**

explanado, deve a empresa estar inscrita em um dos dois órgão mencionados no item 2.1.11 do edital licitatório.

Não obstante, não se exige que a Empresa, na ocasião da habilitação para participar do certame, possua em sua equipe técnica os profissionais elencados no item 2.1.13. Tal item exige uma declaração formal de que, caso seja a vencedora do certame licitatório, a empresa se compromete a apresentar a comprovação de que possui em sua equipe técnica os profissionais ali descritos, ou seja, a empresa pode, tranquilamente, contratar ou firmar parcerias com profissionais qualificados, devidamente inscritos em seus respectivos conselhos de classe, que possam atender a suas eventuais necessidades caso venha a sagrar-se vencedora da licitação. Tal item não se revela qualquer impeditivo ou restritivo de competitividade, uma vez que é plenamente possível a qualquer empresa minimamente organizada, adequar-se, se necessário, para atender a tais exigências, primordiais para a devida execução do objeto do certame.

Destarte, entendemos que o edital não está eivado de qualquer vício, uma vez que encontra-se em consonância, no que toca a exigência de inscrição da empresa nos Conselhos respectivos, qual sejam, CRA ou CRECI, conforme Acórdão nº 01/2011, do Conselho Federal de Administração, e jurisprudência pacífica, bem como com os preceitos da lei 8.666/93, mais especificamente, o art. 30, que segue, in verbis, ora mencionado pelo impugnante para fundamentar sua pretensão.

'Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:

I - registro ou inscrição na entidade profissional competente;

II - comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA

realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;

III - comprovação, fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos, e, quando exigido, de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

IV - prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, quando for o caso.

§ 1o A comprovação de aptidão referida no inciso II do "caput" deste artigo, no caso das licitações pertinentes a obras e serviços, será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrados nas entidades profissionais competentes, limitadas as exigências a:

I - capacitação técnico-profissional: comprovação do licitante de possuir em seu quadro permanente, na data prevista para entrega da proposta, profissional de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra ou serviço de características semelhantes, limitadas estas exclusivamente às parcelas de maior relevância e valor significativo do objeto da licitação, vedadas as exigências de quantidades mínimas ou prazos máximos;

II - (Vetado).

a) (Vetado).

b) (Vetado).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA

§ 2o As parcelas de maior relevância técnica e de valor significativo, mencionadas no parágrafo anterior, serão definidas no instrumento convocatório.

§ 3o Será sempre admitida a comprovação de aptidão através de certidões ou atestados de obras ou serviços similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior.

§ 4o Nas licitações para fornecimento de bens, a comprovação de aptidão, quando for o caso, será feita através de atestados fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado.

§ 5o É vedada a exigência de comprovação de atividade ou de aptidão com limitações de tempo ou de época ou ainda em locais específicos, ou quaisquer outras não previstas nesta Lei, que inibam a participação na licitação.

§ 6o As exigências mínimas relativas a instalações de canteiros, máquinas, equipamentos e pessoal técnico especializado, considerados essenciais para o cumprimento do objeto da licitação, serão atendidas mediante a apresentação de relação explícita e da declaração formal da sua disponibilidade, sob as penas cabíveis, vedada as exigências de propriedade e de localização prévia.

§ 7º (Vetado).

I - (Vetado).

II - (Vetado).

§ 8o No caso de obras, serviços e compras de grande vulto, de alta complexidade técnica, poderá a Administração exigir dos licitantes a metodologia de execução, cuja avaliação, para efeito de sua aceitação ou não, antecederá sempre à análise dos preços e será efetuada exclusivamente por critérios objetivos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA

§ 9º Entende-se por licitação de alta complexidade técnica aquela que envolva alta especialização, como fator de extrema relevância para garantir a execução do objeto a ser contratado, ou que possa comprometer a continuidade da prestação de serviços públicos essenciais.

§ 10. Os profissionais indicados pelo licitante para fins de comprovação da capacitação técnico-profissional de que trata o inciso I do § 1º deste artigo deverão participar da obra ou serviço objeto da licitação, admitindo-se a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela administração.

§ 11. (Vetado).

§ 12. (Vetado).

Não obstante, pudemos verificar, mediante pesquisa e atenta e apurada apreciação, que, embora a impugnante mencione mas não colacione as decisões do Plenário do TCU que julga embasar sua pretensão, estas, embora versem, entre outros assuntos, sobre exigências que supostamente restringiriam a competitividade do processo licitatório, não guardam intrínseca relação com o assunto aqui discutido, haja vista que o contexto e a natureza das exigências requeridas são completamente distintos.

CONCLUSÃO

Destarte, diante de todo o exposto, sem prejuízo das demais normas legais, essa assessoria opina, de plano, pela **rejeição da impugnação interposta**, e pela **manutenção do edital conforme originalmente lançado**, vez que não vislumbramos qualquer vício no referido instrumento licitatório, haja vista estar de acordo com os preceitos da lei 8.666/93, e, no que toca a exigência de registro nos Conselhos de Classe, em consonância com o acórdão




PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ASSESSORIA JURÍDICA

nº 01/2011 do Conselho Federal de Administração, e no que se refere ao CRECI, a jurisprudência pátria.

Assim, à Autoridade Competente para decisão, sem embargo da tomada de decisão em sentido contrário, a qual nos submetemos.

É o parecer, S.M.J.

Petrópolis, 12 de Dezembro de 2017


GUILHERME AMARO AGRIPINO
Assessor Jurídico – SOHRF
OAB-RJ 204.820 Matrícula 23821-0

RATIFICO manifestação da Ass. Jurídica da SOHRF pela rejeição da impugnação mantendo a forma do Edital.

Em 14/12/2017


Matr. 33398-6