



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO

Assessoria Jurídica

Rua Borges Lagoa, 1230, 2º andar - Bairro Vila Clementino - São Paulo/SP - CEP 04037-004

Telefone:

São Paulo, 06 de outubro de 2020.

Ao

Excelentíssimo Senhor

Dr. João Antonio da Silva Filho

Presidente

Tribunal de Contas do Município de São Paulo

Av. Prof. Ascendino Reis, 1130, Vila Clementino

São Paulo - SP

CEP: 04027-000

Ofício nº 577/2020/2020/SME

ASSUNTO: Ofício SSG 13757/20 - Processo TC/009539/2020 - Denúncia - Suposto direcionamento no certame do Edital de Credenciamento nº 04/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 – SEI 6016.2020/0049658-0.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6016.2020/0081417-5.

Exmo. Sr. Presidente,

Servimo-nos do presente para, em atenção ao ofício em epígrafe, encaminhar as informações apresentadas pelas áreas técnicas desta pasta.

Colocamo-nos à disposição caso sejam necessários novos esclarecimentos, hipótese em que solicitamos seja o próximo ofício encaminhado a smegabexpediente@sme.prefeitura.sp.gov.br.

Aproveitamos o ensejo para renovar nossos protestos de estima e consideração.



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO RUBEZ JEHA, Chefe de Gabinete**, em 07/10/2020, às 10:25, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site



<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **034078921** e o código CRC **72FEBF7C**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6016.2020/0081417-5

SEI nº 034078921



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO

Núcleo de Reforma e Manutenção

Rua Diogo de Faria, 1247, - Bairro Vila Clementino - São Paulo/SP - CEP 04037-004

Telefone:

Encaminhamento SME/COMAPRE/NRM Nº 034056180

São Paulo, 06 de outubro de 2020.

ASSUNTO: Resposta ao **TCM** - Ofício SSG 13757/2020 SEI 033580855 - Processo TC/009539/2020 - Denúncia - Suposto direcionamento no certame do Edital de Credenciamento nº 04/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 – SEI 6016.2020/0049658-0.

À SME/AJ

Sra. Chefe da Assessoria Jurídica

Em atendimento aos encaminhamentos: SEI 033581246 , SEI 033581346 e SEI 034056180 segue a manifestação da área técnica abaixo descrito:

O valor de aluguel repassado mensalmente as Entidades Parceiras é um assunto muito sensível para esta Pasta, onde em alguns casos, os proprietários dos imóveis apresentam Laudos de Avaliação para que não haja diminuição do valor pago atualmente ou até mesmo requisitando incremento do valor.

Não tentou-se aqui de maneira alguma direcionar o certame, mas sim exigir um Laudo de Avaliação robusto e com a maior tecnicidade possível, para que os valores apresentados à Secretaria Municipal de Educação não sejam passíveis de contestação por parte do proprietário do imóvel.

Houve uma dúvida, no Documento Peça 25 (Documento SEI 033581034), redigida pelo Sr. Newton A. P. Bordin – Assessor de Controle Externo – (...) *“se os três tipos de serviços (Vistorias, Laudos Técnicos de Vistorias e Avaliação de Imóveis) serão necessariamente prestados em conjunto ou se há a hipótese de a ordem de serviço delimitar qual deles será executado pelo credenciado(...).”*

Cabe aqui explicar, para o entendimento do TCM, que serão emitidas se possível, 2 (duas) Ordens de Serviço para a realização total dos serviços nos imóveis. Uma para a realização de Vistorias e Laudos Técnicos de Vistorias e outra para a Avaliação do Valor Locatício do referido imóvel, quando esse for passível de tornar-se uma creche.

O item 4.3 do Edital “Avaliação do Imóvel”, que refere-se a avaliação do valor locatício a ser pago pelos imóveis, é colocado de forma clara e objetiva que os laudos de avaliação devem ser elaborados “(...) com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, Código de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo - CREA/SP, do Código de Ética do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE(...)”. Ou seja, **apenas os profissionais que encaixam-se nessas categorias profissionais, possuem a habilitação necessária para realizar o objeto requisitado.**

É necessário constar no laudo apresentado, diversos fatores, dentre eles, elasticidade de ofertas, localização, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo, idade real, área, atualização, valor de mercado da região (com base em recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE). Ao conferir a atribuição desta atividade aos profissionais da engenharia e arquitetura vislumbrou a necessidade de tais serviços serem realizados por pessoas detentoras de conhecimentos específicos, hábeis a realizar a identificação do padrão construtivo, a descrição dos materiais aplicados, a tipologia, estado de conservação, eventuais patologias, idade aparente e identificação do valor de mercado conforme as normas técnicas vigentes e requisitadas para o Credenciamento.

Inclusive, esta é a posição da Justiça Paulista, conforme podemos aferir na ementa trazida à colação, vejamos:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de Registro: 08/02/2001).”

A decisão prolatada nos autos do agravo de instrumento TJ/SP nº 2052362-18.2018.8.26.0000 reforça a impossibilidade de que a avaliação de bens imóveis seja realizada por profissionais que não detém a expertise exigida pela Lei Federal 5.194/66.

Vale lembrar que a ART(Anotação de Responsabilidade Técnica) e a RRT(Registro de Responsabilidade Técnica), ambas garantem os direitos autorais ao profissional e o direito à remuneração como comprovante da execução do serviço, comprova a existência de contrato entre as partes, **define os limites da responsabilidade técnica (civil e criminal)**, e comprova a experiência do profissional à medida que registra todas as atividades técnicas desempenhadas ao longo de sua carreira profissional.

Instituída pela Lei nº 6.496/77, a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica caracteriza legalmente os direitos e obrigações entre profissionais do Sistema CONFEA/CREA e contratantes de seus serviços técnicos, além de determinar a responsabilidade profissional.

Trabalhos realizados por peritos na sua chamada para responder algum processo jurídico, sempre vem com a necessidade de acompanhamento de ART ou RRT recolhida o que proporciona a legalidade do

trabalho a ser realizado. Ou seja, a realização de laudos de avaliação é atribuição exclusiva dos profissionais registrados nos CREAs ou CAU, dentro das diversas modalidades, cabendo aos corretores de imóveis “opinar em transações imobiliárias”.

Importante ainda citar as Resoluções do CONFEA, em especial a de nº 345/90, que dispõe que as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis 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:

“RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as 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 atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.(...)”

Referida Resolução é utilizada como parâmetro pela ABNT, a exemplo da NBR 14.653, que fixa normas para a avaliação de bens.

Segundo a norma ABNT NBR 14.653-1, uma avaliação de imóveis deve ser realizada por engenheiro e/ou arquiteto, visto que no processo de avaliar existem situações que, cada vez mais, têm exigido a presença de técnicos especializados.

Avaliações de imóveis devem seguir os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como as diretrizes das instruções normativas da Secretaria do Patrimônio da União (SPU). Segundo a ABNT NBR 14.653-1, a Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo nas diversas modalidades.

Vale salientar, ainda, que diversos entes, a exemplo da União restringem a atividade de avaliação de imóveis a engenheiros e arquitetos, tal como realizado pela Secretaria Municipal de Educação no âmbito do Edital de Credenciamento nº 04/SME/COAD/DIOB/2020.

Nesse sentido, mencionamos a Instrução Normativa da Secretaria do Patrimônio da União - SPU nº 5/2018:

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.

Desse modo, ainda que controversa a discussão relativa à competência profissional para realização de avaliações mercadológicas de imóveis, consideramos que, havendo motivação técnica, viável a previsão realizada em Edital.

A respeito do tema, cabe citar a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça:

“ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. SÚMULA 280/STF. PRECEDENTES SOBRE A CONTROVÉRSIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 1. Trata-se, na origem, de Ação Anulatória da Resolução COFECI 957/2006 que outorga competência aos corretores de imóveis para elaboração de parecer técnico. 2. A controvérsia se concentra sobre determinações contidas em Resolução. Tal fato atrai a aplicação da Súmula 280/STF. 3. Mesmo que superado esse óbice, o STJ já se posicionou no sentido de que a redação do art. 7º da Lei 5.194/1966 é genérica e não impede, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas possam realizar as atividades ali determinadas, desde que não necessitem de conhecimentos técnicos próprios de tais profissões (REsp 779196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJe 9/9/2009). 4. O art. 3º da Lei 6.530/1978 prevê que ‘competete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária’. Considerando os precedentes acima referidos, seria necessário esmiuçar fatos, de modo a avaliar quais são as aptidões exigidas para a realização de uma perícia de cunho mercadológico e qual a qualificação profissional de corretores e engenheiros/arquitetos (ou seja, a suficiência do conhecimento de corretores e sua habilidade para estipular, adequadamente, valores de imóveis, levando-se em conta a utilização corrente de método comparativo para tanto). Esse exercício não pode ser feito no STJ, em razão da incidência da Súmula 7/STJ, tal qual afirmado em monocrática. 5. Agravo Regimental não provido. (STJ, AgRg no AREsp nº 88.459/DF, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe de 12.04.2012.)”

Conforme se depreende do julgado acima transcrito, apesar de controversa a questão, caso a avaliação dependa de conhecimento técnico próprio de engenheiros e arquitetos, possível a restrição.

Em se tratando de atividade que envolva a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, tratará o legislador pátrio de atribuir as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica em questão, tais quais os Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

Como dito inicialmente neste texto, o serviço aqui requisitado pela Secretaria Municipal de Educação – Avaliação de Imóveis – trata-se de uma atividade que demanda um elevado grau de conhecimento técnico, para que o valor definido a ser pago pelo aluguel possua confiabilidade e rastreabilidade. Logo, a tecnicidade que fora pedida no Edital não compete aos profissionais habilitados no CRECI.

No mais, nos colocamos à disposição para esclarecimento de quaisquer dúvidas e agradecemos a oportunidade de elucidar os fatos.



Documento assinado eletronicamente por **Julia Maia Jereissati, Assessor(a) Técnico(a) I**, em 06/10/2020, às 11:44, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015





A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **034056180** e o código
CRC **8EC1257B**.

Referência: Processo nº 6016.2020/0081417-5

SEI nº 034056180



INSTRUÇÃO NORMATIVA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SME Nº 32 DE 21 DE SETEMBRO DE 2020

Estabelece banco de cadastro de imóveis e o fluxo para cadastro e vistoria de imóveis particulares para fins de implantação de centros de Educação Infantil.

INSTRUÇÃO NORMATIVA SME Nº.32, DE 21 DE SETEMBRO DE 2020

6016.2020/0079680-0

ESTABELECE BANCO DE CADASTRO DE IMÓVEIS E O FLUXO PARA CADASTRO E VISTORIA DE IMÓVEIS PARTICULARES PARA FINS DE IMPLANTAÇÃO DE CENTROS DE EDUCAÇÃO INFANTIL

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, no uso de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO:

- a Resolução CME nº 05/2019, que dispõe sobre a organização dos ambientes educativos e recursos materiais referentes aos Padrões de Qualidade em Unidades de Educação Infantil;
- o princípio da transparência das ações na gestão do ensino municipal;
- a necessidade de atendimento à demanda de bebês e crianças em Centros de Educação Infantil da Rede Parceira, para cumprimento das metas;
- a dificuldade relatada pelas Diretorias Regionais de Ensino para localização de imóveis com características necessárias para a implantação de Centros de Educação Infantil;
- a necessidade de ferramentas que pudessem potencializar a busca por imóveis, a Municipalidade lançou o portal para o cadastro pelo proprietário do imóvel e, por fim,
- divergências eventuais entre as Organizações e os proprietários dos imóveis acerca do valor do aluguel;

RESOLVE:

Art. 1º Estabelecer na Secretaria Municipal de Educação - SME o "Banco de Cadastro de Imóveis", destinado ao cadastro de imóvel particular em condição de serem locados para fins de implantação de Centro de Educação Infantil - CEIs, da Rede Parceira.

Art. 2º A definição dos imóveis que serão utilizados para a implantação de Centros de Educação Infantil é prerrogativa da Secretaria Municipal de Educação.

Art. 3º Os proprietários de imóveis ou seus representantes legais, interessados em alugar imóveis para fins educacionais, deverão cadastrar-se no site <https://imoveis.sme.prefeitura.sp.gov.br>, e prestar todas as informações necessárias para prévia análise da SME.

Art. 4º Caberá à Coordenadoria de Gestão Educacional - COGED, analisar e selecionar, de acordo com as características e localização dos imóveis constantes no "Banco de Cadastro de Imóveis" aqueles que mais se adequam ao atendimento da demanda cadastrada e, quando necessário, à alteração de endereço de CEIs em funcionamento.

Art. 5º A relação de imóveis selecionados pela COGED será encaminhada para a Coordenadoria de Contratos de Obras e Manutenção Predial - COMAPRE, para as providências de vistoria e elaboração de laudo técnico, por profissional devidamente habilitado, ocasião em que deverá ser observado o potencial do imóvel em atender as exigências previstas nos padrões básicos de infraestrutura, nos termos da legislação vigente, em especial, a Resolução CME nº 05/2019.

Parágrafo único. A vistoria mencionada no caput deste artigo poderá ser realizada por profissionais previamente credenciados, nos termos do Edital de Credenciamento nº 04/SME/COAD/DIOB/2020, publicado no DOC de 04/07/2020, páginas 88 a 91.

Art. 6º Realizada a vistoria, se considerado adequado o imóvel, COMAPRE expedirá a ordem de serviço para a realização da avaliação para fins de locação.

Art. 7º Após a vistoria caberá a COMAPRE elaborar e enviar para a COGED parecer conclusivo acerca da possibilidade de implantação de Centro de Educação Infantil, bem como, de relatório detalhado com a proposta das adequações necessárias para atendimento das crianças, a capacidade de atendimento do imóvel e o valor locatício compatível.

Art. 8º Caberá a COGED encaminhar ao proprietário do imóvel ou representante legal, através do e-mail indicado no cadastro, o parecer conclusivo e o relatório mencionado no artigo anterior.

Art. 9º Confirmada a demanda, a COGED, incumbir-se-á de encaminhar para a respectiva Diretoria Regional de Educação - DRE, o relatório dos imóveis considerados apropriados.

Art. 10 Caberá à DRE, após o recebimento do relatório mencionado no artigo anterior, providenciar contato com o proprietário e adotar providências para elaboração do Plano de Adequação e demais medidas cabíveis para fins de locação do imóvel com vistas à Celebração da Parceria.

Art. 11 Esta Instrução Normativa entrará em vigor na data de sua publicação.

Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo