

II – ACÓRDÃO

ACO-UTR-260/2026

- Processo - TC/009539/2020
Recorrente - Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo da 2ª Região – Creci-SP
Objeto - Recurso interposto em face do Acórdão da 61ª Sessão Ordinária Não Presencial, de 18/12/2024 – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo da 2ª Região – Creci-SP – Secretaria Municipal de Educação/Coordenadoria de Gestão e Organização Educacional – Coged – Denúncia em face do Edital de Credenciamento 04/SME/Coad/Diob/2020, cujo objeto é o credenciamento de engenheiros, arquitetos, corretores de imóveis e empresas de engenharia, laudos técnicos e avaliação de imóveis, para atuarem junto à Coordenadoria, para expansão do número de vagas de creches e na reavaliação de valores de aluguéis nos imóveis já conveniados da rede parceira particular

3.402ª Sessão Ordinária

RECURSO. SME. EDITAL. CREDENCIAMENTO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS. IMÓVEIS CONVENIADOS DA REDE PARCEIRA PARTICULAR. COMPETÊNCIA PROFISSIONAL. ENGENHARIA E ARQUITETURA. 1. A realização de vistorias, elaboração de laudos técnicos e avaliação de imóveis para fins de política pública, que envolvam análise estrutural e atendimento a requisitos técnicos específicos, configura atividade privativa de profissionais vinculados ao sistema CONFEA/CREA. L 5.194/1966. 2. A exclusão de corretores de imóveis de certame dessa natureza não configura direcionamento quando fundamentada na ausência de competência legal para o desempenho das atividades exigidas no objeto. 3. A emissão de parecer de avaliação mercadológica por corretores de imóveis não se confunde com a elaboração de laudos técnicos e avaliações estruturais exigidas em procedimentos administrativos complexos. L 6.530/1978. Res. COFECI 957/2006. CONHECIDO. NEGADO PROVIMENTO. Votação unânime.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ora em grau de recurso, dos quais é Relator o Conselheiro ROBERTO BRAGUIM.

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 do recurso ordinário interposto, reforçando os motivos expostos no voto condutor do Acórdão

recorrido, no sentido de que restou configurada a regularidade recursal do Creci-SP porque, apesar de ausente a prova de existência legal nestes autos, os documentos necessários foram apresentados pelo recorrente, em outro processo, por ocasião da assinatura de termo de cooperação com esta Corte.

ACORDAM, à unanimidade, quanto ao mérito, em negar-lhe provimento, mantendo-se o Acórdão recorrido, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Participaram do julgamento os Conselheiros JOÃO ANTONIO – Revisor, RICARDO TORRES e EDUARDO TUMA.

Presente o Procurador-Chefe da Fazenda CARLOS JOSÉ GALVÃO.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 08 de abril de 2026.

DOMINGOS DISSEI – Presidente
ROBERTO BRAGUIM – Relator

/lsr

I – RELATÓRIO E VOTO DO CONSELHEIRO ROBERTO BRAGUIM – RELATOR

Processo: TC/009539/2020
Interessados: Secretaria Municipal de Educação – SME e Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região – CRECI/SP
Objeto: **Recurso Ordinário interposto pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP. Denúncia. Credenciamento nº 04/SME/COAD/DIOB/2020.** Credenciamento de profissionais e empresas de engenharia para a execução de vistorias, laudos técnicos e avaliação de imóveis urbanos no Município de São Paulo, destinados à expansão de vagas em creches e à reavaliação dos valores de locação de imóveis da Rede Parceira Particular

RELATÓRIO

Cuida-se de Recurso Ordinário interposto pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP contra v. Acórdão prolatado na 61ª Sessão Ordinária Não Presencial, publicado no DOC de 20/03/25 que, à unanimidade, conheceu da Denúncia apresentada em face do Edital de Credenciamento nº 04/SME/COAD/DIOB/2020, da Secretaria Municipal de Educação, que tem por objeto o credenciamento de profissionais e empresas de engenharia, para a execução de vistorias, laudos técnicos e avaliação de imóveis urbanos no Município de São Paulo, destinados à expansão de vagas em creches e à reavaliação dos valores de locação de imóveis da Rede Parceira Particular e, no mérito julgou-a improcedente porque a atividade de avaliação é privativa de profissionais registrados no sistema CONFEA/CREA, de modo que o indeferimento do registro de inscrição de corretores de imóveis mostrou-se adequado à Lei nº 5.194/66¹.

Aduziu o Recorrente que o Edital originalmente previa a participação da categoria de corretores de imóveis, contudo, suas inscrições foram indeferidas, a partir de pleito do CREA que sustentava a ausência de competência legal daqueles profissionais para a avaliação de imóveis. Defendeu que a atividade não é privativa de engenheiros e arquitetos

¹ Lei nº 5.194/66. “Regula o exercício das profissões de engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.

e que haveria direcionamento na exclusão dos corretores. Invocou diversos normativos, dentre os quais, a Lei Federal nº 6.530/78², que regulamenta e fiscaliza a profissão da categoria e a Resolução COFECI nº 957/2006³, defendendo que a emissão de Parecer de Avaliação Mercadológica⁴ é competência do corretor de imóveis, sendo desnecessária a formação em engenharia ou arquitetura. Requereu provimento do Recurso.

A Secretaria Municipal de Educação foi oficiada do julgamento, mas permaneceu silente.

A Secretaria de Controle Externo deu por prejudicado o Recurso pela perda superveniente do objeto da Denúncia porque constatou a publicação da revogação do Certame no DOC de 23/04/21.

Por sua vez, o Assessor Jurídico Subchefe opinou pelo conhecimento do Recurso. Argumentou que a revogação do Edital não fulminava o interesse recursal, pois, além da autotutela administrativa, a questão da legitimidade dos corretores de imóveis podia ser tratada como de ordem pública, privilegiando o exercício do controle externo. No mérito, entendeu que o Recurso não trouxe elemento novo que pudesse modificar o v. Acórdão, que merecia, então, ser improvido. (peças 74/75)

A Procuradoria da Fazenda Municipal requereu fosse negado provimento ao Recurso. (peças 72 e 78)

² **Lei nº 6.530/78.** “Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências”.

³ **Resolução COFECI nº 957/2006.** “Dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliação imobiliária e dá outras providências”.

⁴ Art. 3º da Resolução COFECI nº 957/2006: “**Art. 3º.** O parecer técnico de avaliação mercadológica deverá conter, sob pena de nulidade, os seguintes requisitos mínimos: **I)** identificação do solicitante; **II)** objetivo do parecer técnico; **III)** identificação e caracterização do imóvel; **IV)** indicação da metodologia utilizada; **V)** valor resultante e sua data de referência; **VI)** identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis avaliador; **VII)** selo certificador fornecido pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Por fim, a Secretaria Geral opinou pelo conhecimento do Recurso. Afastou a conclusão de perda de objeto porque o Credenciamento ocorreu, dele resultando contratações e pagamentos. Pontuou a revogação posterior do Instrumento pois havia informação no Processo SEI 6016.2020/0049658-0 que a fila para vagas em creche foi zerada no final de 2020, tendo o Instrumento exaurido sua finalidade. No mérito, pugnou pelo seu desprovimento pois os argumentos já tinham sido suscitados em Primeiro Grau.

É o relatório.

VOTO

Em julgamento, Recurso Ordinário interposto pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP contra v. Acórdão prolatado na 61ª Sessão Ordinária Não Presencial, publicado no DOC de 20/03/25 que, à unanimidade, conheceu da Denúncia apresentada em face do Edital de Credenciamento nº 04/SME/COAD/DIOB/2020, da Secretaria Municipal de Educação, que tem por objeto o credenciamento de profissionais e empresas de engenharia, para a execução de vistorias, laudos técnicos e avaliação de imóveis urbanos no Município de São Paulo destinados à expansão de vagas em creches e à reavaliação dos valores de locação de imóveis da Rede Parceira Particular e, no mérito julgou-a improcedente porque a atividade de avaliação é privativa de profissionais registrados no sistema CONFEA/CREA, de modo que o indeferimento do registro de inscrição de corretores de imóveis mostrou-se adequado à Lei nº 5.194/66.

Conheço do Recurso Ordinário reforçando os motivos expostos no Voto Condutor da Decisão Recorrida, no sentido de que restou configurada a regularidade recursal do CRECI/SP porque, apesar de ausente a prova de existência legal nestes autos, os documentos necessários foram apresentados pelo Recorrente, em outro processo, por ocasião da assinatura de Termo de Cooperação com este Tribunal.

No mérito, corroboro o pronunciamento da Secretaria Geral de que não houve perda de objeto do Recurso. Isso porque o Credenciamento foi efetivamente realizado

à época, as contratações e pagamentos efetuados e, esgotada a fila para vaga em creche no final de 2020, sua finalidade exauriu-se, razão pela qual foi ele revogado.

Dessa maneira, apesar do extenso rol de normativos trazidos pelo Recorrente, que objetivam comprovar a competência dos corretores de imóveis para avaliar os bens em questão, considero que não merecem prosperar seus argumentos, sendo que a exclusão da categoria não resulta direcionamento do Certame.

A matéria sobre a competência para avaliação mercadológica - de arquitetos/engenheiros privativamente ou também de corretores de imóveis – foi apreciada pelos Tribunais Judiciários e enfrentada inclusive pelo STJ, cujos fundamentos podem ser aproveitados.

No caso concreto, o Relator Original, fundamentado no posicionamento do Órgão Técnico desta Corte, entendeu que o Credenciamento requeria dos profissionais a realização de vistorias, laudos técnicos e avaliação de imóveis para a expansão do número de vagas em creches exigindo, pois, conhecimentos técnicos especializados, que só podem ser realizados por engenheiros ou arquitetos.

Acresço que em se tratando de imóveis destinados à Educação Infantil, suas especificações estruturais tais como descritas no item 4 do Termo de Referência do Edital, aliadas à necessidade de atendimento às Portarias e Instruções Normativas emitidas pela Pasta, reforçam a necessidade de conhecimento técnico, estrutural, de fundações, o que me faz concluir, na esteira do Voto Condutor do Acórdão Recorrido que a atividade em causa é privativa de engenheiros/arquitetos.

Diante de todo o exposto, conhecendo do Recurso Ordinário interposto pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP, no mérito, nego-lhe provimento, mantendo a r. Decisão recorrida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

TCM, 08 de abril de 2026.

ROBERTO BRAGUIM

TPF/RB

Conselheiro Corregedor

| | |
|-------------|--|
| 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.

A C Ó R D Ã O

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

Cód. 042 (Versão 06)

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