Ao Presidente da Comissão de Licitação do Município de Xanxerê/SC,

Edital de leilão presencial n. 02/2025

RAMON KRÜGER, inscrito no CPF sob n. 057.529.099-45, na qualidade de popular, com fundamento no art. 54, §1º, e art. 165, caput, da Lei nº 14.133/2021, vem perante a Municipalidade impugnar o edital de leilão, pelas razões jurídicas e técnicas a seguir articuladas:

I - Inexistência de publicação em jornal de grande circulação

O edital não teve extrato publicado em jornal local ou de grande circulação, violando o art. 54, §1º, da Lei nº 14.133/2021, o que compromete a ampla divulgação do certame. Isto se reforça sob o espectro da venda da própria rodoviária da cidade.

Necessário o adiamento do leilão designado e o saneamento da irregularidade para publicação do extrato do edital em jornal de grande circulação.

II - Realização do leilão na forma presencial

O leilão foi designado como presencial, contrariando o art. 6º, §1º, do Decreto Municipal nº 136/2024, que torna obrigatória a forma eletrônica, salvo justificativa técnica expressa. O próprio Termo de Referência, que determina a realização em modo eletrônico.

Em que pese a pseudo justificativa apresentada, acreditamos que ela apenas foi copiada de editais anteriores, haja vista que o art. 4º do Decreto Federal nº 11.461/2023 autoriza o acesso de Municípios à plataforma de leilões eletrônicos do governo federal.

Não há estudo técnico, nota justificativa ou parecer que comprove a inviabilidade da forma eletrônica ou desvantagem para a Administração Pública.

Além do mais, a Municipalidade também não comprovou a tentativa frustrada do uso de leiloeiros oficiais cadastrados na JUCESC, estes com suas próprias plataformas eletrônicas.

Assim, requer o saneamento do edital para designação do leilão para a forma eletrônica, senão a comprovação necessária da impossibilidade técnica.

III - Ausência de descrição precisa e completa dos imóveis

A lei de licitações é clara ao apontar que o edital deve obrigatoriamente apresentar a descrição dos imóveis (incluindo infraestrutura e benfeitorias) e suas respectivas divisas e georreferenciamento (art. 31, §2º, I, da Lei nº 14.133/2021), informações inexistentes no referido edital.

Além disso, o edital cria confusão pois exclui uma das matrículas do perímetro atual da área global, sem apresentar croqui e/ou referências físicas e/ou georreferenciadas da separação, inclusive afirmando que o telhado do terminal urbano está excluído quando aquele terminal utiliza 1.914,66m² e apenas 305,86m² foram separados.

Assim, necessário retificar o edital para apresentar a descrição detalhadas dos imóveis, bem como estabelecer e indicar as divisas.

IV - <u>Ausência do laudo de avaliação original</u>

É requisito legal a apresentação como anexo ao edital de leilão de imóvel a sua respectiva avaliação oficial. Ocorre que nos anexos do edital fora apresentado apenas e tão somente o laudo de correção dos valores, sendo omisso o laudo de avaliação original.

Assim, necessário o saneamento do edital para inclusão do laudo de avaliação original.

V - <u>Venda "casada" de 15 lotes urbanos</u>

A lei que autorizou a venda dos imóveis permite a venda por imóvel ou por lote de imóveis, mas compete ao edital (e seus anexos) a definição e justificação de opções.

Ocorre que o edital obriga a arrematação conjunta dos 15 (quinze) lotes (valor superior a R$ 7 milhões), sem qualquer justificativa técnica ou urbanística. Essa exigência restringe a competitividade (art. 5º, IV, da Lei 14.133/2021) e fere o princípio da proporcionalidade, podendo favorecer grandes grupos e excluir potenciais interessados locais.

Assim, necessário a retificação do edital para permitir a venda por imóvel, senão a juntada de justificativa para a manutenção da venda em bloco.

VI - <u>Intervalo mínimo entre lances fixado sem critério técnico</u>

A fixação de R$ 500,00 como incremento mínimo de lances não possui justificativa na fase preparatória, violando o art. 6º, §1º, do Decreto Municipal nº 135/2024. O TCU entende ser irregular a fixação sem proporcionalidade ao valor do objeto (Acórdão nº 1.214/2013 – Plenário).

Além disso, o edital concede discricionariedade ampla ao leiloeiro para alterar esse valor durante a sessão, gerando insegurança jurídica e comprometendo a isonomia entre os licitantes, sendo prática vedada pelo próprio TCU.

Assim, necessário retificar o edital para excluir a discricionariedade ampla ao leiloeiro, além da juntada como anexo ao edital da justificativa técnica do valor de incremento mínimo de lances (visto que o valor fixado corresponde em 0,007% do valor da avaliação, podendo causar menos competitividade e mais morosidade).

VII - <u>Forma de pagamento não autorizada em lei</u>

A Lei Orgânica do Município determina que compete para a Câmara de Vereadores as matérias sobre a venda de imóveis públicos. Com a Lei Municipal nº 4.454/2023, a Casa Legislativa não tratou sobre a possibilidade de parcelamento nesta autorização de venda (como já fez com outras autorizações similares), logo não podendo ocorrer interpretação extensiva pelo Poder Executivo sem autorização expressa do Poder Legislativo (competência absoluta).

Além do mais, o edital fez utilização da Lei nº 4.528/2024 para prever parcelamento. Insta pontuar que esta lei municipal autorizou a venda de outros imóveis públicos, e não pode ser utilizada por analogia pelo Poder Executivo.

Portanto, a única forma legalmente válida de pagamento é à vista.

Assim, requer o saneamento do edital para corrigir a forma de pagamento.

REQUERIMENTOS

Diante do exposto, requer o acolhimento da impugnação para suspender o leilão designado e sanear as irregularidades apontadas, com a republicação do edital e documentos obrigatórios, nos termos da fundamentação.

Nestes termos, pede deferimento.
Xanxerê/SC, 23 de Abril de 2025.

RAMON KRUGER:05752909945

Assinado de forma digital por RAMON KRUGER:05752909945
Dados: 2025.04.23 16:14:09 -03'00'