PARECER JURÍDICO

Encaminhamento: Setor de Licitações e Contratos do Município de Xanxerê/SC

Interessado: **RAMON KRUGER, ESPÓLIO DE ALBINO DEMARCO.**

EMENTA: LICITAÇÃO – IMPUGNAÇÕES AO EDITAL – ANÁLISE DAS IMPUGNAÇÕES DE RAMON KRÜGER E DO ESPÓLIO DE ALBINO DEMARCO – ESCLARECIMENTOS PRESTADOS PELA ADMINISTRAÇÃO – INDEFERIMENTO TOTAL DAS IMPUGNAÇÕES APRESENTADAS, COM AVALIAÇÃO DE QUE O EDITAL ATENDE AOS REQUISITOS LEGAIS E NÃO HÁ IRREGULARIDADE NO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO – DECISÃO EMBASADA NOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, RAZOABILIDADE E EFICIÊNCIA.

RELATÓRIO

O Setor de Licitações e Contratos solicitou pela emissão de parecer jurídico acerca das impugnações exaradas por **RAMON KRUGER e ESPÓLIO DE ALBINO DEMARCO.,** ao edital do **Processo Licitatório nº 0078/2025, Leilão nº 0002/2025**, cujo objeto refere-se à *"Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal de Xanxerê SC, discriminados no Anexo I deste edital, sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal nº 4.454/2023, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital."*

O impugnante, **Ramon Krüger**, contesta o edital do leilão com base em diversas irregularidades, as quais - ele considera -, comprometerem a legalidade e a transparência do processo. As principais alegações são:

1. **Ausência de publicação em jornal de grande circulação**: O edital não foi publicado em jornal local ou de grande circulação, o que prejudica a ampla divulgação do leilão, conforme exige a Lei nº 14.133/2021.
2. **Realização do leilão de forma presencial**: O edital prevê a modalidade presencial, contrariando o Decreto Municipal nº 136/2024, que exige a realização do leilão de forma eletrônica, salvo justificativa técnica, a qual não foi devidamente fundamentada.
3. **Falta de descrição detalhada dos imóveis**: O edital não apresenta informações completas sobre os imóveis, como infraestrutura, benfeitorias, divisas e georreferenciamento, o que é obrigatório pela Lei nº 14.133/2021.

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

4. **Omissão do laudo de avaliação original**: O edital não inclui o laudo de avaliação original dos imóveis, apenas a correção dos valores, o que não atende à exigência legal.
5. **Venda "casada" de 15 lotes urbanos**: O edital obriga a venda conjunta de 15 lotes, sem justificativa técnica para essa decisão, o que restringe a competitividade do leilão e favorece grandes grupos em detrimento de potenciais interessados locais.
6. **Intervalo mínimo entre lances sem critério técnico**: O valor de incremento mínimo de R$ 500,00 não tem justificativa proporcional ao valor dos imóveis, o que pode prejudicar a competitividade e gerar insegurança jurídica.
7. **Forma de pagamento não autorizada em lei**: O edital permite o parcelamento da venda, embora a legislação municipal não autorize tal prática. A única forma de pagamento válida seria à vista, conforme as normas locais.

Ato seguinte, o **Espólio de Albino Demarco**, representado por **Romilda Zanella Demarco**, **Nair Lovato**, e **Jurema Maria Vivan**, também apresentou impugnação ao **Edital de Leilão nº 0002/2025**, solicitando a **suspensão do leilão**, com as seguintes alegações:

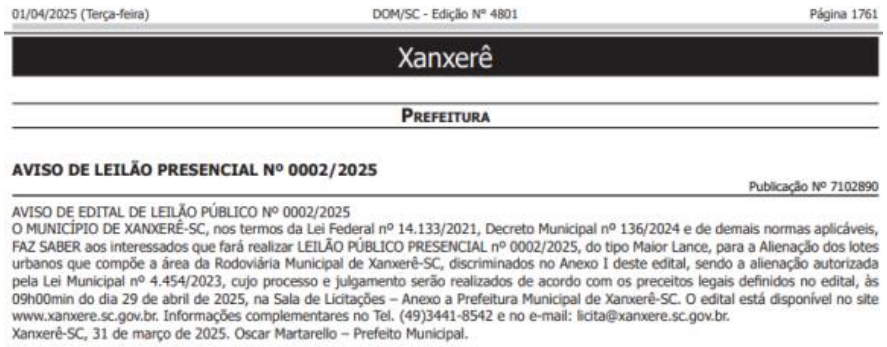
1. **Propriedade de imóveis adjacentes à área da Rodoviária Municipal**: Os impugnantes afirmam ser proprietários de imóveis que fazem frente com os imóveis do Município, onde está localizada a Rodoviária Municipal de Xanxerê-SC;
2. **Servidão sobre área de acesso**: Alegam que existe uma servidão que abrange uma rua de acesso, área de estacionamento e calçada para pedestres, situada entre os imóveis dos impugnantes e os imóveis do Município que fazem parte da área da Rodoviária Municipal. Essa servidão, segundo eles, impacta diretamente o uso e a destinação dos lotes em questão no leilão.

Aportaram esclarecimentos pelo Secretário de Administração e Finanças, Sr. Carlos Alberto Peretti e pelo Agente de Contratação Sr. Daniel Strada, sintetizando todas as informações carreadas na Impugnação e elucidando todos os pontos levantados pelos impugnantes, vejamos primeiramente a resposta à impugnação apresentada pelo Sr. Ramon Kruger:

> *Objeto: Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal de Xanxerê-SC, discriminados no Anexo I deste edital, sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal nº 4.454/2023, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital. (1) Inexistência de publicação em jornal de grande circulação; R: O presente certame foi publicado no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina (DOM/SC), sendo a imprensa oficial do Município, bem como no Portal Nacional*

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

de Contratações Públicas – PNCP, conforme preconiza o art. 54, §1º, da Lei nº 14.133/2021, conforme imagens abaixo:



01/04/2025 (Terça-feira) DOM/SC - Edição Nº 4801 Página 1761

Xanxerê

PREFEITURA

AVISO DE LEILÃO PRESENCIAL Nº 0002/2025

Publicação Nº 7102890

AVISO DE EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 0002/2025
O MUNICÍPIO DE XANXERÊ-SC, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 136/2024 e de demais normas aplicáveis, FAZ SABER aos interessados que fará realizar LEILÃO PÚBLICO PRESENCIAL nº 0002/2025, do tipo Maior Lance, para a Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal de Xanxerê-SC, discriminados no Anexo I deste edital, sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal nº 4.454/2023, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital, às 09h00min do dia 29 de abril de 2025, na Sala de Licitações – Anexo a Prefeitura Municipal de Xanxerê-SC. O edital está disponível no site www.xanxere.sc.gov.br. Informações complementares no Tel. (49)3441-8542 e no e-mail: licita@xanxere.sc.gov.br.
Xanxerê-SC, 31 de março de 2025. Oscar Martarello – Prefeito Municipal.

Publicação no DOM/SC.



Edital nº LE 2/2025
Id contratação PNCP: 83009860000113-1-000060/2025
Modalidade da Contratação: Leilão - Presencial **Última Atualização:** 31/03/2025
Órgão: MUNICIPIO DE XANXERE **Local:** Xanxerê/SC
Objeto: Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal de Xanxerê-SC, discriminados no Anexo I deste edital, sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal nº 4.454/2023, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital.

Publicação no PNCP.

(2) Realização do leilão na forma presencial; R: A resposta fornecida pelo Setor de Licitações, acompanhada da imagem da tela do portal Compras.gov, não foi extraída de outros editais, mas, sim, resultou de uma conferência recente, conforme demonstrado pela data constante no próprio portal (20/03/2025). Quanto à contratação do leiloeiro oficial, conforme estabelecido na Nota Técnica n.º TC-12/2024, deve-se considerar, na avaliação da conveniência e oportunidade, os seguintes fatores: oportunidade da escolha entre servidor público e leiloeiro oficial, a disponibilidade de servidores para prestar o serviço, a complexidade dos serviços necessários para a preparação e a execução do leilão, a necessidade de conhecimentos específicos para a alienação, o custo do procedimento para a administração e os possíveis benefícios advindos da contratação de leiloeiro oficial. Em razão de tratar-se de um único grupo de bens e de uma operação de baixa complexidade, conclui-se que não há necessidade de contratação de leiloeiro oficial, uma vez que isso acarretaria custos adicionais com a comissão. (3) Ausência de descrição precisa e completa dos imóveis; R: Todas as informações referentes aos lotes, como matrículas, Lei Autorizativa, croqui dos imóveis, já foram apresentadas ao processo. (4) Ausência do laudo de avaliação original; R: O laudo de avaliação foi juntado ao processo desde o início. (5) Venda "casada" de 15 lotes urbanos; R: O critério de maior oferta é perfeitamente utilizável na presente situação, uma vez que os imóveis possuem uma benfeitoria que também será vendida, não podendo ser individualizada, estando devidamente demonstrado a vantagem econômica, conforme art. 82, § 1º da Lei nº 14.133/2021. (6) Intervalo mínimo entre lances fixado sem critério técnico; R: Conforme art. 57 da Lei nº 14.133/2021, o edital de licitação poderá estabelecer intervalo

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

mínimo de diferença de valores entre os lances. O intervalo mínimo de lances em uma licitação tem como principal função garantir uma disputa mais eficiente e evitar lances "irrisórios" que possam comprometer a qualidade da negociação e a economia para a administração pública. Ademais, o valor de R$ 500,00 (quinhentos Reais) fixado como lance se trata de montante mínimo, ou seja, será plenamente válido lances superiores. (7) Forma de pagamento não autorizada em lei. R: A forma de pagamento não necessita estar previamente definida em lei. Neste sentido, é pertinente a análise do art. 31, § 2º, II, da Lei 14.133/2021: § 2º O leilão será precedido da divulgação do edital em sítio eletrônico oficial, que conterá: I - a descrição do bem, com suas características, e, no caso de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros; II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado; [grifo nosso] Destarte, a forma de pagamento pode ser perfeitamente estabelecida no instrumento convocatório, sendo que, no presente caso, foram previstas duas modalidades de pagamento: uma à vista e outra parcelada. Tais formas, oferecem uma alternativa simples e eficaz, assegurando ao Município a garantia de receber tudo em parcela única ou, alternativamente, 50% (cinquenta por cento) do valor no ato da arrematação e o restante parcelado. Assim, tanto uma forma de pagamento quanto a outra conferem segurança à operação e ao recebimento do montante.

Na sequência, à resposta à impugnação apresentada pelo Espólio de Albino Demarco:

Objeto: Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal de Xanxerê-SC. Trata-se de impugnação referente ao Edital de Leilão nº 0002/2025, que tem por objeto a Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal de Xanxerê-SC, discriminados no Anexo I deste edital, sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal nº 4.454/2023, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital. Compulsando a documentação encaminhada, é possível observar que Romilda Zanella Demarco, Nair Lovato e Jurema Maria Vivan enviaram impugnação, no dia 24/04/2025, invocando a suspensão do Leilão nº 0002/2025. Em suma, os impugnantes, alegam: a) Serem proprietários dos imóveis que fazem frente com os imóveis do Município onde se encontra instalada a Rodoviária Municipal; b) que existe uma servidão que compõe rua de acesso, área de estacionamento e calçada para pedestres existente entre os imóveis dos impugnantes e os imóveis que compõe a área da Rodoviária Municipal de Xanxerê-SC. Incialmente, foi solicitado ao Engenheiro Agrimensor da Prefeitura de Xanxerê para analisar a área que abriga a atual rodoviária, sendo os lotes pertencentes à Chácara nº 424, com abertura e frente pela Rua Almirante Tamandaré, assim como pela Rua Nereu Ramos, a qual é suficiente para garantir acesso aos imóveis. Os lotes dos impugnantes pertencem à Chácara nº 425, também com abertura e frente pela Rua Almirante

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

Tamandaré e Rua Nereu Ramos, também suficiente para garantir acesso aos imóveis de titularidade dos impugnantes. Outrossim, da manifestação técnica também é possível observar que dos imóveis que pertencem às impugnantes não houve doação de faixa para via pública em sua confrontação OESTE. Inexistente, portanto, qualquer via entre sua propriedade e a área da Chácara nº 424. Tanto é, que a própria matrícula apresentada pelos impugnantes demonstra que sua propriedade faz divisa com o largo da rodoviária municipal, não existindo indicação de rua, servidão ou qualquer outra imposição administrativa para uso do imóvel público em favor do particular.

Ainda, conforme manifestação técnica, o loteamento da Chácara nº 425 parece ter considerado a possibilidade de formalização de via pública na chácara vizinha (área da rodoviária), o que não existia na época e não veio a ocorrer posteriormente, como se verifica na matrícula nº 22.946 e em seu registro anterior, a transcrição nº 12.434, Lº3-G. Neste sentido, inexiste no local qualquer direito ao particular em utilizar a área pública para seus fins privados (estacionamento do seu ponto comercial, acesso, etc), destacando-se, inclusive, que as referidas salas comerciais estão edificadas com frente na divisa lateral dos imóveis. Feitos os apontamentos, temos a informar também que, além da impugnação, houve encaminhamento de notificação extrajudicial, protocolada na data de 16/04/2025, sob o nº 0001513/2025, servindo esta manifestação como resposta para ambos. Assim sendo, se verifica na presente licitação que o interesse público está resguardado e amparado em lei, não sendo possível acolher a manifestação dos impugnantes que pretendem absorver patrimônio público em favor de seus interesses particulares com finalidade de que lhe seja implementada servidão da calçada, acesso e estacionamento com abertura e registro de rua. Por fim, importante destacar que a venda do imóvel servirá para que o município edifique em outro local (margens da BR 282) uma nova rodoviária, fora da região central e com melhores condições de acesso a toda população, resguardando-se o interesse público, razão pela qual a impugnação deve ser rejeitada.

Aportaram os Autos à esta Procuradoria Jurídica para análise e emissão de parecer.

É o lacônico relatório.

PARECER

Tendo em vista que as impugnações foram apresentadas em tópicos distintos, pertinente abordá-los, também, de forma individualizada. Segue, portanto, o opinativo, na sequência indicada na epígrafe.

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

Inicialmente, será analisada a impugnação apresentada pelo Sr. Ramon Kruger, conforme os seguintes pontos:

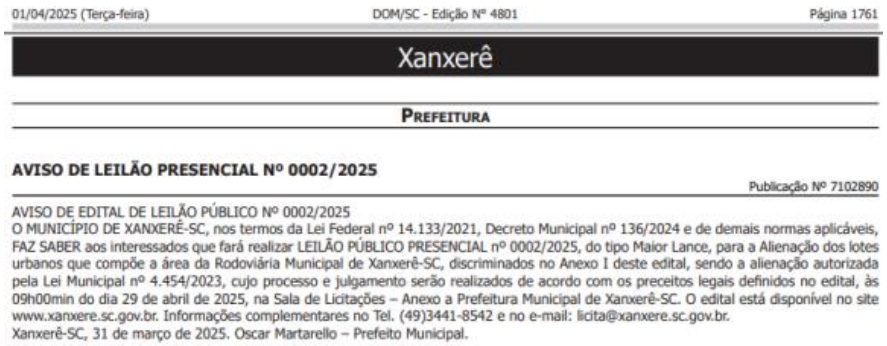
I. AUSÊNCIA DE PUBLICAÇÃO EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO:

Uma das insurgências apresentadas refere-se a ausência de publicação em jornal local ou de grande circulação, aduzindo, em suas razões:

> *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.*

Cumpre mencionar que a Agente de Contratação Sr. Daniel Strada, exarou suas razões acerca da alegação supratranscrito. Vejamos a resposta:

> *(1) Inexistência de publicação em jornal de grande circulação; R:* ***O presente certame foi publicado no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina*** *(DOM/SC), sendo a imprensa oficial do Município, bem como no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, conforme preconiza o art. 54, §1º, da Lei nº 14.133/2021, conforme imagens abaixo:*



01/04/2025 (Terça-feira) DOM/SC - Edição Nº 4801 Página 1761

Xanxerê

PREFEITURA

AVISO DE LEILÃO PRESENCIAL Nº 0002/2025

Publicação Nº 7102890

AVISO DE EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 0002/2025
O MUNICÍPIO DE XANXERÊ-SC, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 136/2024 e de demais normas aplicáveis, FAZ SABER aos interessados que fará realizar LEILÃO PÚBLICO PRESENCIAL nº 0002/2025, do tipo Maior Lance, para a Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal de Xanxerê-SC, discriminados no Anexo I deste edital, sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal nº 4.454/2023, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital, às 09h00min do dia 29 de abril de 2025, na Sala de Licitações – Anexo a Prefeitura Municipal de Xanxerê-SC. O edital está disponível no site www.xanxere.sc.gov.br. Informações complementares no Tel. (49)3441-8542 e no e-mail: licita@xanxere.sc.gov.br.
Xanxerê-SC, 31 de março de 2025. Oscar Martarello – Prefeito Municipal.

Publicação no DOM/SC.



Edital nº LE 2/2025
Id contratação PNCP: 83009860000113-1-000060/2025
Modalidade da Contratação: Leilão - Presencial **Última Atualização:** 31/03/2025
Órgão: MUNICIPIO DE XANXERE **Local:** Xanxerê/SC
Objeto: Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal de Xanxerê-SC, discriminados no Anexo I deste edital, sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal nº 4.454/2023, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital.

Publicação no PNCP.

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

Conforme a resposta fornecida pela Administração, a publicação foi realizada no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina (DOM/SC) e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP). Ambas as publicações estão em conformidade com o artigo 54, §1º, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece que o edital deve ser publicado na imprensa oficial e, adicionalmente, **pode ser publicado em outros meios**, como o PNCP. Portanto, não há irregularidade quanto à forma de publicação, sendo atendida a exigência legal de ampla divulgação.

II. REALIZAÇÃO DO LEILÃO NA FORMA PRESENCIAL:

A impugnação também aponta a realização do leilão de forma presencial, alegando que o edital contraria o Decreto Municipal nº 136/2024, que exige a realização de leilão eletrônico, salvo justificativa técnica, que, neste caso, não foi devidamente fundamentada. Em suas razões, o impugnante questiona a modalidade do certame, solicitando que o leilão seja realizado eletronicamente, conforme determina o Decreto.

A Administração, por meio da resposta fornecida pelo Setor de Licitações, esclareceu:

> ***(2) Realização do leilão na forma presencial. R:*** *A realização do leilão foi definida de acordo com a análise de conveniência e oportunidade, considerando a natureza do processo. A justificativa para a escolha de modalidade presencial, em vez de eletrônica, foi baseada na operação de baixa complexidade e no custo-benefício para o município, uma vez que, para este tipo de certame, a contratação de leiloeiro oficial não seria necessária, evitando-se custos adicionais com a comissão de leiloeiro. Não obstante, conforme a Nota Técnica nº TC-12/2024, a administração pode optar por realizar o leilão presencial quando a complexidade não exigir o uso da plataforma eletrônica.*

Portanto, a realização do leilão presencial está fundamentada na análise técnica e econômica da Administração, e a exigência do Decreto Municipal nº 136/2024 foi devidamente considerada, não havendo ilegalidade na modalidade escolhida.

III. AUSÊNCIA DE DESCRIÇÃO PRECISA E COMPLETA DOS IMÓVEIS:

Outro ponto levantado diz respeito à falta de informações completas sobre os imóveis no edital, como infraestrutura, benfeitorias, divisas e georreferenciamento. O impugnante

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

argumenta que tal omissão compromete a transparência do processo e solicita que o edital seja alterado para incluir essas informações, conforme a Lei nº 14.133/2021.

A Administração, ao responder à impugnação, esclareceu:

> *R: Todas as informações referentes aos lotes, como matrículas, Lei Autorizativa, croqui dos imóveis, já foram apresentadas ao processo.*

Desta feita, tais documentos são suficientes para que os licitantes possam identificar com clareza os bens a serem leiloados. Além disso, conforme a Lei nº 14.133/2021, o edital exige a descrição das características do bem e a remissão às matrículas e registros, o que foi atendido integralmente. Dessa forma, não há omissão de informações essenciais que possam comprometer a transparência ou a competitividade do certame

IV. OMISSÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO ORIGINAL:

A impugnação também se baseia na alegação de que o edital não inclui o laudo de avaliação original dos imóveis, fornecendo apenas a correção dos valores. O impugnante solicita a inclusão do laudo original, conforme exigido pela legislação vigente.

A Administração, por sua vez, esclareceu:

> *(4) Ausência do laudo de avaliação original;* R: O laudo de avaliação original dos imóveis foi devidamente anexado ao processo desde o início.

Assim, verifica-se que o laudo de avaliação original foi devidamente incluído no processo desde o início do certame, juntamente com a atualização dos valores dos imóveis, conforme prática usual em processos licitatórios. A correção do valor dos bens é amparada pela legislação vigente e tem como objetivo garantir que os valores refletiam a real condição dos imóveis no momento da venda.

Assim, não há qualquer irregularidade quanto à ausência do laudo de avaliação original, uma vez que o procedimento de atualização foi realizado de acordo com os requisitos legais.

V. VENDA “CASADA” DE 15 LOTES URBANOS;

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

O impugnante também questiona a exigência de venda conjunta de 15 lotes urbanos, alegando que tal medida restrinja a competitividade do leilão e favoreça grandes grupos, prejudicando possíveis interessados locais.

A Administração respondeu:

> *R: O critério de maior oferta é perfeitamente utilizável na presente situação, uma vez que* ***os imóveis possuem uma benfeitoria que também será vendida, não podendo ser individualizada****, estando devidamente demonstrado a vantagem econômica, conforme art. 82, § 1º da Lei nº 14.133/2021.*

Diante disso, observa-se que a exigência de venda conjunta dos 15 lotes urbanos foi justificada **pela presença de benfeitorias e pela característica dos imóveis, que tornam mais vantajoso para a Administração vender os bens em conjunto**.

Essa prática está prevista no art. 82, §1º, da Lei nº 14.133/2021, que permite o agrupamento de bens quando a venda individualizada não for viável ou econômica. A venda conjunta assegura a melhor valorização dos bens e, portanto, atende aos princípios da eficiência e da vantagem econômica para o Município. Dessa forma, a venda conjunta foi devidamente justificada e não prejudica a competitividade do certame.

VI. DO INTERVALO MÍNIMO ENTRE LANCES FIXADO SEM CRITÉRIO TÉCNICO:

Outro ponto questionado pela impugnação é o valor de incremento mínimo de R$ 500,00 entre os lances, alegando que esse valor não tem justificativa proporcional ao valor dos imóveis, o que pode prejudicar a competitividade.

A Administração, ao responder, esclareceu:

> *R: Conforme art. 57 da Lei nº 14.133/2021****, o edital de licitação poderá estabelecer intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances****. O intervalo mínimo de lances em uma licitação tem como principal função garantir uma disputa mais eficiente e evitar lances "irrisórios" que possam comprometer a qualidade da negociação e a economia para a administração pública. Ademais, o valor de R$ 500,00 (quinhentos Reais) fixado como lance se trata de montante mínimo, ou seja, será plenamente válido lances superiores.*

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

Assim, verifica-se que o valor estabelecido para o intervalo mínimo entre lances foi definido de maneira técnica e está em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021, visando à melhoria da competitividade e eficiência do certame. Assim, não há irregularidade na fixação do valor de R$ 500,00 como incremento mínimo entre os lances.

VII. DA FORMA DE PAGAMENTO NÃO AUTORIZADA EM LEI:

Por fim, a impugnação alega que o edital prevê a possibilidade de parcelamento da venda, o que não estaria autorizado pela legislação municipal, que permitiria apenas o pagamento à vista.

A Administração respondeu:

> *A forma de pagamento não necessita estar previamente definida em lei. Neste sentido, é pertinente a análise do art. 31, § 2º, II, da Lei 14.133/2021: § 2º O leilão será precedido da divulgação do edital em sítio eletrônico oficial, que conterá: I - a descrição do bem, com suas características, e, no caso de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros; II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado; [grifo nosso] Destarte, a forma de pagamento pode ser perfeitamente estabelecida no instrumento convocatório, sendo que, no presente caso, foram previstas duas modalidades de pagamento: uma à vista e outra parcelada. Tais formas, oferecem uma alternativa simples e eficaz, assegurando ao Município a garantia de receber tudo em parcela única ou, alternativamente, 50% (cinquenta por cento) do valor no ato da arrematação e o restante parcelado. Assim, tanto uma forma de pagamento quanto a outra conferem segurança à operação e ao recebimento do montante.*

Portanto, observa-se que a previsão de parcelamento está em conformidade com a legislação aplicável e oferece segurança jurídica tanto para a Administração Pública quanto para os arrematantes. Não há qualquer irregularidade na estipulação das formas de pagamento, sendo a prática legal e apropriada ao contexto do certame.

Esclarecidas as questões apresentadas pelo Sr. Ramon Kruger, passa-se agora à análise da impugnação apresentada pelo Espólio de Albino Demarco.

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

VIII. DA ANÁLISE DAS ALEGAÇÕES APRESENTADAS PELO ESPÓLIO DE ALBINO DEMARCO:

O Espólio alega ser proprietário de imóveis que fazem frente com os imóveis do Município onde está instalada a Rodoviária Municipal. Segundo o impugnante, esses imóveis fazem parte de uma área que, por sua localização, estariam diretamente afetados pela alienação dos lotes do leilão.

O Agente de Contratação, emitiu resposta aos questionamentos realizados pelo espólio, informando que inicialmente, foi solicitado ao Engenheiro Agrimensor da Prefeitura de Xanxerê para analisar a área que abriga a atual rodoviária, sendo os lotes pertencentes à Chácara nº 424, com abertura e frente pela Rua Almirante Tamandaré, assim como pela Rua Nereu Ramos, a qual é suficiente para garantir acesso aos imóveis.

Que os lotes dos impugnantes pertencem à Chácara nº 425, também com abertura e frente pela Rua Almirante Tamandaré e Rua Nereu Ramos, também suficiente para garantir acesso aos imóveis de titularidade dos impugnantes.

Ainda, esclareceu-se que não há qualquer doação de faixa para via pública em sua confrontação OESTE. Inexistindo, portanto, qualquer via entre sua propriedade e a área da Chácara nº 424. Tanto é, que a própria matrícula apresentada pelos impugnantes demonstra que sua propriedade faz divisa com o largo da rodoviária municipal, não existindo indicação de rua, servidão ou qualquer outra imposição administrativa para uso do imóvel público em favor do particular.

Neste sentido, que inexiste no local qualquer direito ao particular em utilizar a área pública para seus fins privados (estacionamento do seu ponto comercial, acesso, etc), destacando-se, inclusive, que as referidas salas comerciais estão edificadas com frente na divisa lateral dos imóveis.

Dessa forma, a análise técnica realizada e a documentação apresentada pelos impugnantes demonstram que não há elementos que sustentem a alegação de que os imóveis do Espólio seriam afetados pela alienação dos lotes objeto do leilão.

Não existe servidão, faixa de doação para via pública ou qualquer outro direito que permita ao Espólio utilizar a área pública da Rodoviária Municipal para fins privados. Portanto, não há fundamento jurídico para a impugnação apresentada pelo Espólio de Albino Demarco, razão

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

pela qual se recomenda o prosseguimento do processo licitatório, mantendo-se os termos do Edital de Leilão nº 0002/2025.

IX. CONCLUSÕES

Diante do exposto, o parecer segue com a análise das impugnações apresentadas pelas partes envolvidas:

Impugnação apresentada por Ramon Krüger: Após análise das alegações de irregularidades no edital, como a ausência de publicação em jornal de grande circulação, a forma de realização do leilão, a falta de descrição detalhada dos imóveis, entre outras, a Administração esclareceu adequadamente cada um dos pontos questionados, demonstrando que o edital está em conformidade com a Lei nº 14.133/2021. O parecer, portanto, é no sentido de **INDEFERIR as impugnações de Ramon Krüger**, uma vez que as respostas e justificativas fornecidas pela Administração foram suficientes para assegurar a regularidade do procedimento licitatório.

Impugnação apresentada pelo Espólio de Albino Demarco: O espólio questiona a alienação de lotes adjacentes à Rodoviária Municipal, alegando que há uma servidão de acesso que impacta diretamente a utilização dos imóveis em questão. No entanto, a análise técnica realizada pelo Engenheiro Agrimensor da Prefeitura de Xanxerê confirmou que não há doação de faixa para via pública e que os imóveis do espólio não possuem qualquer direito sobre a área pública. Com base nessa avaliação, o parecer é no sentido de **INDEFERIR a impugnação do Espólio de Albino Demarco**, pois as alegações de direito de servidão ou de acesso não têm respaldo jurídico, estando os imóveis do espólio devidamente delimitados conforme a documentação apresentada.

É, portanto, o opinativo que submeto à apreciação superior.

Xanxerê/SC, 28 de abril de 2025.

PEDRO HENRIQUE PICCINI
Procurador-Geral do Município de Xanxerê
OAB/SC 61.229

Assinado por 1 pessoa: PEDRO HENRIQUE PICCINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C e informe o código 2879-C886-3B24-253C

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 2879-C886-3B24-253C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

PEDRO HENRIQUE PICCINI (CPF 087.XXX.XXX-06) em 28/04/2025 13:45:00 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://prefxanxere.1doc.com.br/verificacao/2879-C886-3B24-253C