

PREFEITURA DE ROSANA
JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO DE EDITAL

Processo nº 0038/2024 - Leilão nº 003/2024.

Objeto: alienação de imóveis (terrenos permissionados) de propriedade do Município de Rosana, localizados no Distrito de Primavera.

Impugnante: **LAUDEMIR ANTONIO KELLER**

A impugnação ao Edital foi protocolada via protocolo, nº 3.396/2024, datado de 24/07/2024, portanto, **tempestiva**, atendendo os dispostos da Lei.

DOS FATOS: Insurge-se a impugnante **LAUDEMIR ANTONIO KELLER**, contra o Edital de licitação - Leilão nº 003/2024, no que diz respeito a: **1)** conhecer da presente impugnação, **2)** suspender o certame, **3)** aclarar e responder de forma motivada e fundamentada os questionamentos apresentados, **4)** proceder as necessárias retificações e inserções com a redesignação da sessão, e, **5)** alternativamente, caso não vierem os esclarecimentos, o cancelamento do certame. A impugnante alega que o Edital da forma que está disposto, prejudica sua participação no certame. Sendo assim solicita a retificação do Edital, em relação aos seguintes termos: **Pergunta 1:** A avaliação dos imóveis/lotes que compõe a licitação tiveram as edificações avaliadas. Em qual momento os permissionados tiveram direito ao contraditório, participação e/ou direito de manifestar, eis, que aquelas foram efetivadas por aqueles? **Resposta ao primeiro questionamento:** A permissão trata de uso gratuito de bem público a título precário. Ademais, é de entendimento jurisprudencial estanque que não se indenizam benfeitorias realizadas em bem público, sendo incorporadas ao imóvel, sem direito à indenização. Entretanto, em razão do contexto específico local, o Poder Público entendeu por bem garantir aos permissionários que arcaram com as benfeitorias, eventual ressarcimento pela não aquisição do imóvel no qual elas (as benfeitorias) foram edificadas. Contudo, disso não resulta a transmutação do regime original, qual seja aquela já definido no parágrafo inicial. Sendo assim, todos os imóveis tratados no presente procedimento são públicos, bem como todas as suas acessões. Por tal razão, a avaliação foi feita exclusivamente por comissão da própria Administração Pública, eis que o bem é público na sua totalidade. Por fim, é de se lembrar que a avaliação foi convalidada pelo legislativo municipal. **Pergunta 2:** Em relação aos lances ofertados, será admitida a negociação e ajuste da proposta, ou será único, terminativo e vinculativo? **Resposta ao segundo questionamento:** Segundo a Lei 14133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos): “Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se: XL - leilão: modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance;”. Portanto, se na sessão de alienação dois ou mais licitantes concorrerem para a aquisição do mesmo bem, sairá vencedor aquele que oferecer o maior lance. As propostas a serem apresentada, então, servirão tão somente para aferir a partir de qual valor máximo ofertado serão iniciados os lances, observado na proposta o valor mínimo legal de cada imóvel (sob pena de desclassificação). **Pergunta 3:** Os bens de uso, como: equipamentos, móveis, utensílios, insumos e demais não vinculados a edificação. Serão negociados diretamente entre permissionário e arrematante, em caso de lance por não permissionado? **Resposta ao terceiro questionamento:** Segundo a Lei 10406/2002 (Institui o Código Civil): “Art. 93. São pertencas os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro. Art. 94. Os negócios jurídicos que dizem respeito ao bem principal não abrangem as pertencas, salvo se o contrário resultar da lei, da manifestação de vontade, ou das circunstâncias do caso.” Como se pode constatar dos valores estampados na Lei Municipal nº 1794/2024, ela tratou apenas do bem principal e benfeitorias. As pertencas não estão abrangidas pelo leilão, razão pela qual ficará a cargo das partes (permissionário e não permissionário) eventual negociação por elas. **Pergunta 4:** Ocorrendo arrematação por não permissionado. Qual será o prazo para desocupação? **Resposta ao quarto questionamento:** Em razão da multiplicidade de situações abrangidas pelo leilão, e ante a impossibilidade de se prever o resultado do certame, houve entendimento razoável de que, em eventual aquisição de imóvel por licitante não permissionário, o prazo de desocupação seria tratado em cada caso específico. O caso, por óbvio, trata de situação que apenas circunda o objeto principal, sem influir diretamente na legalidade e competitividade do certame. **Pergunta 5:** A Lei municipal estabeleceu

desconto de 10% para pagamento a vista, todavia, o Edital não rege tal garantia legal. Como ocorrerá? O percentual insurgirá sobre a avaliação ou lance? **Resposta ao quinto questionamento:** O desconto de 10% para pagamento à vista, deve recair necessariamente sobre o valor de maior lance, respeitando assim o intuito do art. 6º, XL, da L14133/2021. Não existe razão lógica para se exigir lances para angariar maior arrecadação com a venda, e mensurar o desconto do pagamento à vista sobre a avaliação. **Pergunta 6:** A Lei municipal estabeleceu a exigência de caução, fiança bancária, seguro garantia ou hipoteca, para aquisição de imóvel por não permissionado. O edital não elencou tais situações. Como será observada esta garantia legal? **Resposta ao sexto questionamento:** As garantias serão apresentadas apenas pelo adquirente não permissionário quando da formalização da venda e compra. Portanto, é procedimento posterior à homologação do certame, não influenciando no procedimento licitatório. Verdadeiramente, o intuito das garantias é assegurar ao permissionário construtor eventual ressarcimento dos custos pela realização das benfeitorias. Tais garantias não fazem parte do edital pelo simples fato de não serem previstas na lei geral de licitações. Trata-se de caso específico para o âmbito local, de forma bem ponderada pelo legislativo municipal. **Pergunta 7:** O precatório é uma forma de pagamento, isto está previsto no edital. Todavia, este também não poderia ser forma de garantia (da questão anterior)? 8º Houve publicação de decreto para regradar questões do Edital? Qual número? 9º O edital vincula-se a Lei Municipal nº 1.794/2024? **Resposta ao sétimo questionamento:** O precatório não consta no rol das garantias previstas na lei municipal, razão pela qual não pode ser oferecido para tanto. **Pergunta 8:** Houve publicação de decreto para regradar questões do Edital? Qual número? **Resposta ao oitavo questionamento:** Não houve publicação de decreto para regradar o edital. E o fato de a Administração Pública local não ter regulamentado o procedimento, disso não resulta sua exclusão ou ilicitude. A regulamentação ou não de determinado tema perpassa pela avaliação interna de cada órgão sobre a sua necessidade. Se não existe regulamentação de edital em específico, é possível o entendimento de que inexistem tamanhas complexidades paralelas que dariam o ensejo para dita regulamentação. Nada impede, também, que entendimentos solidificados em editais pretéritos sejam utilizados como parâmetro. Mas disso não resulta a ilegalidade do procedimento por falta de regulamentação específica. **Pergunta 9:** O edital vincula-se a Lei Municipal nº 1.794/2024? **Resposta ao nono questionamento:** O edital vincula-se à Lei 14133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos). A Lei Municipal nº 1794/2024 tratou apenas de autorização legislativa para alienação de bem público, e regrou situações que perpassam em paralelo ao objeto da licitação, sem intenção de invadir competência legislativa de outro ente. Não se pode negar, ademais, que as alterações introduzidas de forma bem observada pelo legislativo municipal, tiveram o condão de tratar de situações específicas de âmbito local, nos exatos termos do art. 30, I, da CF/88. **DO JULGAMENTO DO MÉRITO:** Inicialmente, cumpre informar que o procedimento em referência está sendo processado nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicando subsidiariamente as disposições e alterações posteriores, obedecendo aos critérios objetivos estabelecidos no Edital, com vistas à preservação do interesse público na seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, respeitando os princípios que regem as licitações. Analisando a peça acostada aos autos, e tendo em vista as informações prestadas pela Procuradoria Jurídica Municipal, e o que pede a impugnante, e bem observados, os questionamentos não tratam verdadeiramente de impugnações, mas sim de dúvidas/questionamentos acerca de alguns procedimentos que circundam o procedimento licitatório em específico. **DA DECISÃO:** Em face de todo o exposto, presentes os requisitos de admissibilidade, em especial a tempestividade, conheço dos questionamentos propostos, para, no mérito, negar provimento, mantendo a sessão na data, local e horário marcados, ou seja, **DATA DA REALIZAÇÃO: 30/07/2024, HORÁRIO: 08:00 horas, LOCAL: Paço Municipal, sito na Av. José Laurindo, 1.540 - Rosana - SP.** Publique-se nos termos do edital e dê ciência, via fax ou e-mail, a impugnante, bem como aqueles que já encaminharam os recibos de retirada de edital. Rosana, 26 de julho de 2024. Jair Francisco Camargo - Secretário de Licitações e Compras.