

Proc. Administrativo 8- 10.375/2024

De: Camila B. - SMA-PGM-JEA

Para: SMA-LE - Leilões

Data: 25/04/2024 às 15:46:41

Setores envolvidos:

GP, SMA-LC, SMF-CONT, PC/CI, SMA-LC-ENT, SMA-PGM-JEA, SMA-AD-MK, SMA-LE

2ª Etapa de Leilão das áreas do Aeroporto

Segue parecer jurídico.

Att

—

Camila Slongo Pegoraro Bõnte
Procuradora Geral

Anexos:

Parecer_n_0506_2024_Proc_10375_Fase_Interna_Leilao_2_Fase_de_venda_de_areas_de_imovel_do_Aeroporto.pdf



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

PARECER JURÍDICO N.º 0506/2024

PROCESSO N.º : 10375/2024
REQUERENTE : SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
ASSUNTO : VENDA DE ÁREAS DE IMÓVEL

1 RETROSPECTO

Trata-se de *fase interna* de licitação em que a Secretaria Municipal de Administração pretende a realização da segunda fase para venda de áreas (frações ideais) de imóvel pertencente à municipalidade, em que atualmente está localizado o Aeroporto Municipal Paulo Abdala, conforme autorização legislativa efetivada pelo art. 7º da Lei Municipal nº 5.020 de 01 de setembro de 2023, mediante o pagamento do valor mínimo total estimado de R\$ 24.621.075,00 (vinte e quatro milhões seiscientos e vinte e um mil e setenta e cinco reais), através de Leilão.

O processo veio acompanhado de Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, Lei Municipal nº 5.020/2023, Portaria nº. 143/2024 de designação de Leiloeiro, Matrícula nº. 13.786 do 1º Ofício de Registro e Imóveis, Laudo de Avaliação Imobiliária pela Comissão nomeada pela Portaria nº. 302/2023, Parecer Contábil e Edital.

O Departamento de Compras, Licitações e Contratos, então, encaminhou os autos para avaliação jurídica por parte desta Procuradoria Jurídica, levando-se em consideração o disposto no artigo 53, § 1º, inc. I e II¹ da Lei n.º 14.133/21.

É o relatório.

2 FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, oportuno ressaltar que este opinativo não se manifestará sobre os aspectos técnicos e orçamentários do procedimento em epígrafe, restringindo-se tão somente à análise jurídica da licitação postulada.

2.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

A obrigatoriedade de licitar consta na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 37, inciso XXI.² O procedimento licitatório visa garantir não apenas a seleção da proposta mais van-

¹ “Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação. § 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá: I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade; II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica”.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

tajosa para a Administração, mas sim, visa assegurar o princípio constitucional da isonomia entre os potenciais prestadores do serviço ou fornecedores do objeto pretendido pelo Poder Público.

Entretanto, a própria Constituição Federal, em seu artigo 37, inciso XXI, ao fazer a exigência da licitação, ressalva “os casos especificados na legislação”, abre a possibilidade da lei ordinária fixar hipóteses para estabelecer exceções à regra de licitar, que é exatamente o que se observa pelas disposições dos artigos 74 e 75 da Lei n.º 14.133/21, que tratam, respectivamente, sobre os casos de inexigibilidade e dispensa de licitação.

Na Administração Pública, a regra é a licitação e a exceção a contratação direta, as quais foram resumidas pela Lei n.º 14.133/21 em *dispensa e inexigibilidade*.

Paralelamente, o art. 6º, inc. XL, da Lei n.º 14.133/2021, prevê que a alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos deverá ser processada obrigatoriamente adotando-se a modalidade leilão. Além disso, a alienação de bens imóveis da Administração Pública está subordinada à existência de interesse público devidamente justificado e será precedida de avaliação e autorização legislativa (art. 76 da Lei n.º 14.133/2021).

Feitas essas considerações prévias, passa-se ao exame do caso concreto.

2.2 O CASO CONCRETO

Levando-se em consideração os documentos que instruem o presente procedimento, e aqueles que são necessários em todos e quaisquer procedimentos licitatórios, passa a analisá-los, objetivamente:

(a) Exigências Satisfeitas:

- (i) **Modalidade:** por se tratar de alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município, o Leilão é a modalidade adequada para a licitação pretendida (art. 6º, inc. XL, e art. 76, inc. I, ambos da Lei n.º 14.133/2021), assim como a forma eletrônica para a disputa (art. 17, § 2º, da Lei n.º 14.133/2021³), sendo que o interesse público e a prévia autorização legislativa encontram-se embasados na Lei Municipal n.º 5.020/2023;
- (ii) **Critério de Julgamento:** maior lance por item (art. 33, inc. V, da Lei n.º 14.133/2021⁴);

² Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (...) XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações;

³ “Art. 17 (...) § 4º Nos procedimentos realizados por meio eletrônico, a Administração poderá determinar, como condição de validade e eficácia, que os licitantes pratiquem seus atos em formato eletrônico.”

⁴ Art. 33. O julgamento das propostas será realizado de acordo com os seguintes critérios: (...) V - maior lance, no caso de leilão;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- (iii) **Documentos de Oficialização de Demanda:** o processo veio acompanhado de Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência a fim de oficializar a necessidade da contratação e contendo todos os dados informadores para subsidiá-la, nos termos do art. 6º, inc. XXIII, e do art. 18, inc. I e § 1º, todos da Lei nº. 14.133/2021. Ademais, no presente caso, cumpre esclarecer que o Documento de Formalização de Demanda – DFD fundamenta o Plano de Contratações Anual – PCA, em que a área demandante evidencia e detalha a necessidade da contratação para o exercício subsequente ao de sua elaboração e, considerando a inexistência de PCA neste Município até o presente momento;
- (iv) **Justificativa da Quantidade:** no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência foi justificada adequadamente a quantidade pretendida considerando os estudos técnicos conduzidos pelo Instituto de Planejamento Urbano de Francisco Beltrão (IPPUB), que avaliou a região e propôs a venda fracionada de toda a área do imóvel, ou seja, mediante frações ideais para futuro desmembramento e criação da área residencial Alphaville Saint Louis. No mais, justificou-se levando em conta que a venda das áreas está sendo feita em etapas, sendo que a primeira se deu através do Leilão nº. 01/2023, onde foram colocadas em disputa 61 áreas, das quais 49 foram arrematadas. Assim, dando continuidade ao projeto pretende-se deflagrar nova etapa do leilão, agora colocando à disposição do público interessado 54 áreas, dentre elas as 12 áreas do 1º leilão que não foram arrematadas;
- (v) **Justificativa de Preço:** a estimativa do preço do metro quadrado para a venda das áreas consta do laudo elaborado pela Comissão de Avaliação nomeada pela Portaria Municipal nº. 302/2023, sendo que para seus integrantes remanesce a responsabilidade pela idoneidade da avaliação, atendendo-se o disposto no art. 76 da Lei nº. 14.133/2021;
- (vi) **Parecer Contábil:** a Secretaria Municipal da Fazenda exarou parecer no qual atesta que os gastos com esta licitação integram os recursos mínimos destinados à educação. O parecer contábil constitui exigência prescrita nos artigos 212 e 216, § 6º, ambos da Constituição de 1988. O art. 212 impõe aos entes federados a vinculação de parcela da arrecadação tributária, enquanto que o art. 216, § 6º apenas faculta a vinculação de tais receitas. Além disso, o art. 167 da Carta Política abre uma exceção à regra da impossibilidade de vinculação da receita proveniente de impostos, autorizando, contudo, quando se tratar de repasses destinados à saúde e à educação. Por fim, verifica-se o atendimento ao art. 150 da Lei nº. 14.133/21;
- (vii) **Minuta do Edital e do Termo de Arrematação:** o edital atende às exigências prescritas no art. 25 da Lei nº. 14.133/2021 e na Lei Municipal nº. 5.020/ 2023, na qual está autorizada a desafetação e alienação do bem imóvel objeto de Leilão, com a ressalva de não aplicação do tratamento diferenciado e privilegiado às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, com fundamento no art. 49, III, da Lei Complementar nº. 123/06, em razão de não ser vantajoso para a Administração. A minuta do contrato atende o disposto no art. 89 e seguintes da Lei nº. 14.133/2021, sendo que não é obrigatória a utilização de Matriz de Riscos no caso em questão, posto que o art. 22 da Lei 14.133/2021 estabelece que a mesma é de modo geral facultativa, sendo obrigatória apenas nas contratações de grande vulto e nas contratações integradas e semi-integradas.

3 CONCLUSÃO





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

ANTE O EXPOSTO, esta Procuradoria Jurídica OPINA pela **viabilidade** da venda de áreas (frações ideais) de imóvel pertencente à municipalidade, em que atualmente está localizado o Aeroporto Municipal Paulo Abdala, conforme autorização legislativa efetivada pelo art. 7º da Lei Municipal nº 5.020 de 01 de setembro de 2023, mediante o pagamento do valor mínimo total estimado de R\$ 24.621.075,00 (vinte e quatro milhões seiscientos e vinte e um mil e setenta e cinco reais), através de Leilão.

No que respeita ao requisito da publicidade, cumpre ao Departamento de Compras, Licitações e Contratos fiscalizar a divulgação e manutenção do inteiro teor do edital e dos anexos do presente Pregão no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP (art. 54 da lei nº. 14.133/2021), assim como a publicação do extrato do edital no Diário Oficial do Município (AMP) e em jornal diário de grande circulação (art. 54, § 1º, da lei nº. 14.133/2021), além da inserção no Mural de Licitações do Tribunal de Contas do Estado do Paraná, conforme determina o art. 2º, I,⁵ da Instrução Normativa n.º 37/2009, do TCE/PR, respeitando-se o prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis (art. 55, inc. III⁶) e observando-se as regras de contagem de prazo estabelecidas no art. 183 da Lei nº. 14.133/2021.

É o parecer, submetido à honrosa apreciação de Vossa Senhoria.

Francisco Beltrão/PR, 25 de abril de 2024.

CAMILA SLONGO PEGORARO BONTE
DECRETOS 040/2015 - 013/2017
OAB/PR 41.048

⁵ “Art. 2º O Mural das Licitações Municipais será constituído por informações transmitidas pelos órgãos e entidades de Administração Pública Municipal, nos seguintes prazos: I. No mínimo, até 7 (sete) dias úteis antes do início da data prevista, no Edital ou outro instrumento convocatório, para a abertura do certame licitatório, de quaisquer das modalidades: convite, tomada de preços, concorrência, concurso, leilão e pregões presencial e eletrônico, e inclusive as licitações realizadas mediante Sistema de Registro de Preços.”

⁶ “ Art. 55. Os prazos mínimos para apresentação de propostas e lances, contados a partir da data de divulgação do edital de licitação, são de: (...) III - para licitação em que se adote o critério de julgamento de maior lance, 15 (quinze) dias úteis;”





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1294-47D6-04D1-9FD5

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

- ✓ CAMILA SLONGO PEGORARO BÔNTE (CPF 035.XXX.XXX-50) em 25/04/2024 15:47:02 (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://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/1294-47D6-04D1-9FD5>