



Prefeitura de Timbó

DECISÃO

EDITAL DE LEILÃO Nº 296/2024

OBJETO: ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, AUTORIZADA PELO LEGISLATIVO ATRAVÉS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 574 DE 21/02/2023 E Nº 581 DE 27/04/2023, NAS CONDIÇÕES EM QUE SE ENCONTRAM, OBSERVADAS AS DISPOSIÇÕES DA LEI Nº 14.133/2021, DO DECRETO Nº 6.770/2023, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos (repetição parcial do Leilão nº 133/2024).

IMPUGNANTE: LEONARDO BERTOLDI (OAB/SC 47.782)

I. DOS FATOS

O Município de Timbó, através da Secretaria da Fazenda e Administração, lançou licitação na modalidade de Leilão nº 296/2024 PMT, objetivando a alienação de bem imóvel de propriedade do Município, autorizada pelo legislativo através da Lei Complementar nº 574 de 21/02/2023 e da Lei Complementar nº 581 de 27/04/2023, conforme especificações constantes do Termo de Referência anexo ao Edital.

O Sr. Leonardo Bertoldi (OAB/SC 47.782) apresentou impugnação aos termos do edital, asseverando, em suma, que a avaliação imobiliária não observou as regras da NBR 14653-2, não revelando o campo amostral, havendo subvalorização do terreno de 3.500 m², avaliando em R\$ 170,00/m².

Afirma que o prazo de 3 dias previsto no item 10 do Edital deve ser relevado quando constatado vício grave que possa macular a lisura do procedimento, pleiteando, por fim, a imediata suspensão do Leilão nº 296/2024 e consequente retificação da avaliação imobiliária.

Sendo este, em síntese, o relatório, passamos à análise e decisão da impugnação.

II. DA TEMPESTIVIDADE

O Edital de Leilão n. 296/2024 PMT, em seu item 10.1 preconiza:

“10.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, de 2021, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.” (grifamos)





Prefeitura de Timbó

O edital prevê, ainda:

“10.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

10.3. As impugnações, esclarecimentos e recursos deverão ser anexados no sistema em campo próprio. (grifamos)

10.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

10.4.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo agente de contratação, nos autos do processo de licitação.”

Verifica-se a que a impugnação fora enviada através de email endereçado ao gabinete@timbo.sc.gov.br e licitacoes@timbo.sc.gov.br no dia 06/08/2024 as 01:53 h, ou seja, além de enviada de maneira diversa da prevista no Edital, seu envio foi extemporâneo, fora do prazo limite, motivo pelo qual resta INTEMPESTIVA.

III. DO MÉRITO

Frisa-se que, em que pese a evidente intempestividade, procedeu-se o conhecimento e análise da impugnação apresentada, concluindo-se por sua IMPROCEDÊNCIA, ante a estrita observância da legislação afeta a matéria.

No que se refere à alienação de bens públicos, dispõe a Lei nº 14.133/2021:

Art. 6º ...

XL - leilão: modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance;

(...)

Art. 31. O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado pela autoridade competente da Administração, e regulamento deverá dispor sobre seus procedimentos operacionais.

§2º O leilão será precedido da divulgação do edital em sítio eletrônico oficial, que conterà:

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;

III - a indicação do lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes;

IV - o sítio da internet e o período em que ocorrerá o leilão, salvo se excepcionalmente for realizado sob a forma presencial por comprovada inviabilidade técnica ou





Prefeitura de Timbó

desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;

V – a especificação de eventuais ônus, gravames ou pendências existentes sobre os bens a serem leiloados.

Compulsando-se os autos, constata-se que houve a apresentação do Termo de Referência, o Estudo Técnico Preliminar – ETP, as Leis autorizativas, matrícula do imóvel no Registro de Imóveis e a avaliação do bem a ser alienado, inexistindo qualquer indício de irregularidades.

O valor inicial do bem não foi fixado sem qualquer critério pela Administração, mas é objeto de avaliação realizada por profissional técnico devidamente habilitado, o qual, após instado em razão da impugnação em apreço, foi claro ao ressaltar:

Sede na Rua Augusto Maas, nº 103, apto 302, bairro Vila Germer, Timbó - SC
CNPJ: 30.673.537/0001-47

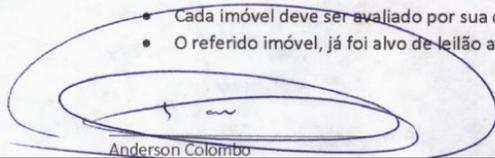
JUSTIFICATIVA DE DEFESA DA AVALIAÇÃO

Excelentíssimo prefeito, e demais interessados, venho através desse documento me pronunciar sobre o questionamento da avaliação feita por mim em junho/2024. Tendo em vista alguns pontos que precisam ser levados em consideração para chegar no valor apresentado. Segue tópicos que levaram a chegar no valor :

- Possui faixa sanitária (tubulação) que está localizada no centro do terreno;
- Terreno possuía aterro em grande parte desta maneira gerando mais custo sua edificação;
- Galpão inacabado sem documentação (plantas, projetos, etc) e encontrasse em estado de abandono
- Terreno está localizado em área residencial de edificações de valores mais baixos em seu entorno
- Fica em frente a um depósito de reciclagem;

Também podemos averiguar alguns pontos sobre o questionamento apresentado:

- O valor usado como comparativo de amostragem NBR 14653-2 foram retirados de sites e anúncios os qual é sabido que estão sendo anunciados pelo valor desejado por seus proprietários e não por um valor real de mercado geralmente estão supervalorizados em média 25%.
- Tendo sido solicitado em janeiro de 2024 a mesma avaliação para outro profissional habilitado do município de Timbó, o valor avaliado foi de R\$ 883.615,00 tenho em vista que posteriormente foi constatado que havia no imóvel uma Faixa Sanitária (não edificante) localizada aproximadamente no centro do terreno;
- Não podemos determinar que o valor do m² de um terreno com 600m² seja o mesmo de uma de 3.500,00 m² pois cada qual precisa ser adequado as leis municipais de utilização;
- Cada imóvel deve ser avaliado por sua condição;
- O referido imóvel, já foi alvo de leilão anteriormente, restando deserto para sua aquisição


Anderson Colombo





Prefeitura de Timbó

Com isso, cabe esclarecer que o Edital de Leilão n° 296/2024 PMT, não ofende veementemente qualquer legislação ou norma, sendo cediço que a Administração busca selecionar a proposta mais vantajosa, atendendo, assim, o interesse público.

Não é de forma alguma o objetivo desta Administração Municipal alijar licitantes, pelo contrário, todos os procedimentos visam garantir os princípios basilares da licitação pública, tais como a isonomia, competitividade, legalidade e eficiência.

III. DA CONCLUSÃO:

Ante todo o exposto e atendendo ao princípio da eficiência, legalidade, impessoalidade, interesse público e considerando os fundamentos acima apresentados, decido conhecer e, no mérito, **JULGAR IMPROCEDENTE** a impugnação apresentada, nos termos da fundamentação.

Dê-se ciência ao Impugnante e publicidade da presente decisão, bem como se procedam às demais formalidades determinadas em lei.

Timbó, 08 de agosto de 2024.

MARIA ANGELICA FAGGIANI
Secretária Municipal da Fazenda e Administração

