Prefeitura Municipal de Sapezal
FOLHA Nº 358

PARECER JURÍDICO Nº 454/2026 – PROCURADORIA JURÍDICA

Recebido em 10 / 11 / 2026
09:10: Manoela

Interessado: Departamento Licitação
Assunto: Abertura de Processo Licitatório – **LEILÃO ELETRÔNICO Nº 01/2026.**

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. ALIENAÇÃO ONEROSA DE IMÓVEIS PÚBLICOS. LOTEAMENTO INDUSTRIAL. LEILÃO ELETRÔNICO. MAIOR LANCE POR ITEM. PARECER FAVORÁVEL AO PROSSEGUIMENTO.

I – RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídico-formal da fase preparatória do Leilão Eletrônico nº 001/2026, promovido pelo Município de Sapezal, Estado de Mato Grosso, cujo objeto consiste na alienação onerosa de 26 (vinte e seis) imóveis públicos integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, destinados à implantação e ao funcionamento de empreendimentos industriais, mediante critério de julgamento pelo maior lance por item, observadas as condições, restrições e encargos estabelecidos na legislação municipal pertinente.

O procedimento licitatório encontra-se instruído com os seguintes documentos: Documento de Formalização da Demanda – DFD; Estudo Técnico Preliminar – ETP; Lei Municipal nº 1.132/2014; Lei Complementar Municipal nº 30/2024; Decreto Municipal nº 28/2026; Decreto Municipal nº 91/2026; Portaria de constituição da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis; Parecer Técnico de Avaliação dos Imóveis; matrículas imobiliárias dos bens objeto da alienação; Projeto Urbanístico do Empreendimento; Comunicação Interna de indicação dos fiscais contratuais; Termo de Referência; Portaria de designação da Leiloeira Administrativa; Certificado de Andamento Processual; minuta do Edital e respectivos anexos.

Os autos foram encaminhados para apreciação jurídica, com a finalidade de verificar a regularidade da instrução processual, a adequação da modalidade licitatória adotada e a conformidade do instrumento convocatório com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação municipal aplicável.

É o relatório do necessário. Passa-se à análise jurídica.

II - ANÁLISE JURÍDICA

a. Do controle prévio de legalidade e dos pressupostos jurídicos para alienação de bens imóveis públicos

Inicialmente, cumpre destacar que o art. 53 da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece a obrigatoriedade de submissão do processo licitatório ao órgão de assessoramento jurídico da Administração, ao término da fase preparatória, para realização do controle prévio de legalidade da contratação.

Nesse contexto, a presente manifestação restringe-se ao exame da regularidade jurídico-formal do procedimento, especialmente quanto à observância das exigências legais para alienação de bens imóveis públicos, à adequação dos atos preparatórios e à conformidade das disposições editalícias com o ordenamento jurídico vigente.

SAPEZAL
Avenida Antônio André Maggi, nº 1400 – Bairro Cidezal I – Sapezal/Mato Grosso – CEP 78.365-054
Telefone (65) 3383-4500 - www.sapezal.mt.gov.br

Prefeitura Municipal de Sapezal
FOLHA Nº 359

Ressalta-se que a análise jurídica não substitui a competência dos setores técnicos responsáveis pelas avaliações imobiliárias, levantamentos de engenharia, estudos econômicos e demais elementos de natureza eminentemente técnica, tampouco alcança o mérito administrativo das decisões de conveniência e oportunidade, ressalvadas as hipóteses de manifesta ilegalidade.

No que concerne à alienação de bens imóveis integrantes do patrimônio público, o art. 76, caput e inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece como pressupostos essenciais a existência de interesse público devidamente justificado, a realização de avaliação prévia, a autorização legislativa e, ressalvadas as hipóteses legais de dispensa, a realização de licitação na modalidade leilão.

Por sua vez, o art. 28, inciso IV, da referida Lei contempla o leilão entre as modalidades licitatórias admitidas, enquanto o art. 6º, inciso XL, o define como modalidade destinada à alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos, mediante seleção do interessado que oferecer o maior lance.

Dessa forma, a regularidade da pretensão administrativa pressupõe a demonstração do atendimento aos requisitos legais mencionados, cuja observância passa a ser examinada à luz dos elementos que instruem o procedimento.

b. Da fase Preparatória e da demonstração do interesse público

Da análise dos documentos que integram a fase preparatória, verifica-se que o Documento de Formalização da Demanda nº 264/2026 apresenta a necessidade administrativa e formaliza a solicitação de instauração do procedimento licitatório destinado à alienação dos imóveis integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor.

Por sua vez, o Estudo Técnico Preliminar nº 256/2026 desenvolve a fundamentação da necessidade administrativa, examina a solução pretendida e apresenta os elementos destinados à demonstração de sua viabilidade, enquanto o Termo de Referência nº 260/2026 estabelece as especificações do objeto, os critérios de julgamento, as condições de participação, as modalidades de pagamento e as obrigações a serem observadas pelos futuros adquirentes.

Constata-se, portanto, que os referidos documentos apresentam consonância substancial quanto à natureza do objeto, à finalidade pública pretendida, à modalidade licitatória adotada e ao critério de julgamento estabelecido, evidenciando a adequada correlação entre as peças que compõem a instrução processual.

No tocante **à motivação administrativa, observa-se que a alienação dos imóveis encontra fundamento na política pública municipal de desenvolvimento econômico e industrial, cuja finalidade consiste em promover a ocupação produtiva dos lotes, incentivar a instalação e a expansão de empreendimentos industriais, atrair investimentos privados, estimular a geração de empregos e renda e fomentar a diversificação das atividades econômicas locais.**

Nesse sentido, a destinação dos imóveis à iniciativa privada, mediante alienação onerosa e sujeição aos encargos legalmente previstos, apresenta-se como instrumento de concretização da finalidade pública que motivou a implantação do empreendimento.

SAPEZAL
Avenida Antônio André Maggi, nº 1400 – Bairro Cidezal I – Sapezal/Mato Grosso – CEP 78.365-054
Telefone (65) 3383-4500 - www.sapezal.mt.gov.br

80

Prefeitura Municipal de Sapezal
FOLHA Nº 360

Assim, verifica-se que a Administração apresentou justificativa compatível com a exigência de interesse público prevista no art. 76, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, encontrando-se suficientemente demonstrada, sob o aspecto jurídico-formal, a motivação para a realização do procedimento licitatório.

c. Da autorização legislativa para alienação dos imóveis.

A alienação de bens imóveis públicos, nos termos do art. 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, exige prévia autorização legislativa, constituindo requisito indispensável à validade do procedimento, ressalvadas as exceções expressamente previstas na legislação.

No caso em exame, constata-se que a pretensão administrativa encontra amparo na Lei Complementar Municipal nº 30/2024, que estabelece autorização para alienação dos imóveis integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, bem como as condições de pagamento, os encargos e as obrigações vinculadas à aquisição dos bens.

Integram, ainda, o arcabouço normativo aplicável os Decretos Municipais nº 28/2026 e nº 91/2026, que regulamentam aspectos relacionados à implantação do loteamento e às condições a serem observadas pelos adquirentes.

Dessa maneira, considerando a autorização legislativa expressa para a alienação dos imóveis e a regulamentação municipal pertinente, considera-se atendido o requisito previsto no art. 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, não se identificando impedimento jurídico quanto à competência da Administração para promover a alienação pretendida.

d. Da identificação dos imóveis, da avaliação prévia e da fixação dos valores mínimos de alienação.

A avaliação prévia constitui requisito legal indispensável à alienação de bens imóveis públicos, conforme estabelece o art. 76, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, destinando-se a subsidiar a fixação dos valores mínimos de alienação e a resguardar o interesse patrimonial da Administração.

No presente caso, verifica-se que o instrumento convocatório contempla a individualização dos 26 (vinte e seis) imóveis objeto do certame, mediante indicação dos respectivos lotes, quadras, matrículas imobiliárias, áreas, confrontações e valores mínimos de alienação.

A soma das áreas dos imóveis relacionados no edital corresponde a 82.700,00 m², enquanto o valor global estimado para alienação perfaz R$ 12.027.888,00 (doze milhões, vinte e sete mil, oitocentos e oitenta e oito reais), considerando o valor unitário de referência de R$ 145,44/m².

Consta dos autos Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel, subscrito pelo arquiteto e urbanista Charles Barbosa de Queiroz, inscrito no CAU sob nº A80291-3, no qual foi considerado o custo estimado de implantação do empreendimento, no montante de R$ 28.753.849,79, distribuído sobre a área útil de 197.700,00 m², resultando no valor de referência de R$ 145,44 por metro quadrado.

Registra-se, ainda, que a Portaria Municipal nº 631/2026 constituiu a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, atribuindo-lhe competência para proceder à avaliação de imóveis integrantes do patrimônio municipal passíveis de alienação, constando o referido profissional entre os membros designados.

Avenida Antônio André Maggi, nº 1400 – Bairro Cidezal I – Sapezal/Mato Grosso – CEP 78.365-054
Telefone (65) 3383-4500 - www.sapezal.mt.gov.br

Desse modo, verifica-se que os valores mínimos estabelecidos no instrumento convocatório possuem respaldo em manifestação técnica elaborada por profissional habilitado, observando-se, sob o aspecto formal, a existência de avaliação prévia destinada a subsidiar a alienação dos bens.

Diante desses elementos, considera-se demonstrado o atendimento às exigências legais relativas à identificação dos bens, à titularidade pública e à avaliação prévia, previstas no art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021.

e. Da adequação da modalidade licitatória, do critério de julgamento e da designação da Leiloeira Administrativa.

Conforme dispõe o art. 6º, inciso XL, da Lei Federal nº 14.133/2021, o leilão constitui modalidade licitatória destinada à alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos, mediante julgamento pelo maior lance.

No caso em exame, a adoção da modalidade Leilão, na forma eletrônica, com critério de julgamento pelo maior lance por item, revela-se juridicamente adequada à natureza do objeto, em consonância com os arts. 28, inciso IV, 31 e 33, inciso V, da legislação federal.

A opção pela realização do certame em ambiente eletrônico, por intermédio da plataforma LICITANET, favorece a ampla participação dos interessados, a transparência dos atos administrativos e a rastreabilidade das operações realizadas durante a disputa.

Observa-se, ainda, que o instrumento convocatório estabelece regras objetivas para a apresentação dos lances, a identificação dos itens, a fixação dos valores mínimos e a condução da disputa, em conformidade com as características próprias da modalidade licitatória adotada.

Quanto à condução do procedimento, o art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021 admite que o leilão seja realizado por leiloeiro oficial ou por servidor designado pela autoridade competente.

Nesse contexto, verifica-se que a Portaria Municipal nº 952/2026, de 27 de outubro de 2026, designou expressamente a servidora Vitória Caiane Oliveira Ribeiro, matrícula funcional nº 5627, para exercer as atribuições de Leiloeira Administrativa no âmbito do Leilão Eletrônico nº 001/2026.

Assim, encontra-se formalmente atendida a exigência legal relativa à designação do agente responsável pela condução do certame, observadas as atribuições estabelecidas no respectivo ato administrativo.

f. Da análise do instrumento convocatório e das condições de participação.

O art. 31, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece os elementos essenciais que deverão constar do edital de leilão, especialmente a descrição dos bens e suas características, a indicação dos valores de avaliação e preços mínimos de alienação, as condições de pagamento, as informações relativas à localização dos bens imóveis e às respectivas matrículas, bem como a indicação do endereço eletrônico e do período de realização da disputa.

Examinada a minuta editalícia, verifica-se que o instrumento contempla a descrição individualizada dos imóveis, os valores mínimos de alienação, as condições de pagamento, as regras de participação e julgamento, os procedimentos de visitação e as disposições relativas à formalização da alienação por meio de Compromisso de Compra e Venda.

SAPEZAL
Avenida Antônio André Maggi, nº 1400 – Bairro Cidezal I – Sapezal/Mato Grosso – CEP 78.365-054
Telefone (65) 3383-4500 - www.sapezal.mt.gov.br

No que concerne às condições de participação, observa-se que o instrumento convocatório estabelece restrições relacionadas à finalidade industrial do empreendimento, às condições legalmente exigidas dos interessados e à verificação de eventuais impedimentos, inclusive mediante atuação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social – CONDES, nos limites de suas atribuições.

Cumpre ressaltar, entretanto, que o art. 31, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021 veda a exigência de registro cadastral prévio e a realização de fase de habilitação no procedimento licitatório da modalidade leilão.

Desse modo, o credenciamento operacional dos participantes perante a plataforma eletrônica deverá restringir-se aos procedimentos necessários à identificação, autenticação e apresentação de lances, não podendo configurar requisito de habilitação prévia em desconformidade com a legislação federal.

Por outro lado, as restrições materiais de participação decorrentes da legislação municipal deverão ser observadas nos exatos limites de sua previsão normativa, assegurando-se que eventual impedimento seja fundamentado em disposição legal expressa, devidamente comprovado e submetido às garantias do contraditório e da ampla defesa, quando cabíveis.

Nesse contexto, a atuação do CONDES, prevista na disciplina municipal, deverá permanecer vinculada à verificação das condições e impedimentos legalmente estabelecidos para a destinação industrial dos imóveis, sem caracterizar a instituição de fase autônoma de habilitação licitatória.

Sob essas premissas, verifica-se que a estrutura do instrumento convocatório apresenta compatibilidade com o regime jurídico do leilão, devendo sua aplicação observar os princípios da legalidade, isonomia, competitividade, vinculação ao edital e julgamento objetivo.

g. Das condições de pagamento, da formalização da alienação e da homologação do procedimento.

O art. 31, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece os elementos essenciais que deverão constar do edital de leilão, especialmente a descrição dos bens e suas características, a indicação dos valores de avaliação e preços mínimos de alienação, as condições de pagamento, as informações relativas à localização dos bens imóveis e às respectivas matrículas, bem como a indicação do endereço eletrônico e do período de realização da disputa.

Examinada a minuta editalícia, verifica-se que o instrumento contempla a descrição individualizada dos imóveis, os valores mínimos de alienação, as condições de pagamento, as regras de participação e julgamento, os procedimentos de visitação e as disposições relativas à formalização da alienação por meio de Compromisso de Compra e Venda.

No que concerne às condições de participação, observa-se que o instrumento convocatório estabelece restrições relacionadas à finalidade industrial do empreendimento, às condições legalmente exigidas dos interessados e à verificação de eventuais impedimentos, inclusive mediante atuação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social – CONDES, nos limites de suas atribuições.

SAPEZAL
Avenida Antônio André Maggi, nº 1400 – Bairro Cidezal I – Sapezal/Mato Grosso – CEP 78.365-054
Telefone (65) 3383-4500 - www.sapezal.mt.gov.br

Cumpre ressaltar, entretanto, que o art. 31, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021 veda a exigência de registro cadastral prévio e a realização de fase de habilitação no procedimento licitatório da modalidade leilão.

Desse modo, o credenciamento operacional dos participantes perante a plataforma eletrônica deverá restringir-se aos procedimentos necessários à identificação, autenticação e apresentação de lances, não podendo configurar requisito de habilitação prévia em desconformidade com a legislação federal.

Por outro lado, as restrições materiais de participação decorrentes da legislação municipal deverão ser observadas nos exatos limites de sua previsão normativa, assegurando-se que eventual impedimento seja fundamentado em disposição legal expressa, devidamente comprovado e submetido às garantias do contraditório e da ampla defesa, quando cabíveis.

Nesse contexto, a atuação do CONDES, prevista na disciplina municipal, deverá permanecer vinculada à verificação das condições e impedimentos legalmente estabelecidos para a destinação industrial dos imóveis, sem caracterizar a instituição de fase autônoma de habilitação licitatória.

Sob essas premissas, verifica-se que a estrutura do instrumento convocatório apresenta compatibilidade com o regime jurídico do leilão, devendo sua aplicação observar os princípios da legalidade, isonomia, competitividade, vinculação ao edital e julgamento objetivo.

2.7. Das condições de pagamento, da formalização da alienação e da homologação do procedimento

No tocante às condições financeiras da alienação, constata-se que o instrumento convocatório contempla as modalidades de pagamento previstas na legislação municipal, facultando ao adquirente a quitação integral do valor arrematado ou o pagamento parcelado, mediante recolhimento da entrada legalmente estabelecida.

Conforme disciplina a Lei Complementar Municipal nº 30/2024, a modalidade parcelada pressupõe o pagamento inicial correspondente a 10% (dez por cento) do valor da alienação, permanecendo o saldo remanescente sujeito às condições e aos encargos previstos na legislação aplicável.

A definição das condições de pagamento deverá observar os parâmetros legais e editalícios, especialmente quanto aos prazos de recolhimento, à formalização do compromisso contratual, à atualização monetária das parcelas e às consequências decorrentes de eventual inadimplemento.

Relativamente à conclusão do procedimento licitatório, a adjudicação e a homologação deverão observar a regularidade dos atos praticados, a conclusão da etapa competitiva, o encerramento da fase recursal e o atendimento das condições estabelecidas no instrumento convocatório.

Na hipótese de pagamento à vista, deverá ser comprovado o recolhimento integral do valor arrematado; tratando-se de pagamento parcelado, a comprovação deverá abranger o recolhimento da entrada correspondente a 10% (dez por cento), permanecendo o saldo sujeito às condições legais e contratuais pertinentes.

SAPEZAL
Avenida Antônio André Maggi, nº 1400 – Bairro Cidezal I – Sapezal/Mato Grosso – CEP 78.365-054
Telefone (65) 3383-4500 - www.sapezal.mt.gov.br

Cumpridas as exigências estabelecidas no edital e constatada a regularidade do procedimento, os autos poderão ser submetidos à autoridade competente para adjudicação e homologação, observadas as disposições do art. 71 da Lei Federal nº 14.133/2021 e a disciplina municipal aplicável.

Importa destacar que a alienação dos imóveis não se esgota na adjudicação e homologação do certame, permanecendo vinculada ao cumprimento dos encargos relativos à implantação e ao funcionamento dos empreendimentos industriais, cuja fiscalização deverá ser exercida pela Administração, na forma da legislação municipal e dos instrumentos contratuais correspondentes.

h. Da publicidade do edital e da observância do prazo mínimo legal.

A publicidade constitui requisito essencial à validade e à eficácia do procedimento licitatório, destinando-se a assegurar a transparência administrativa, a igualdade de condições entre os interessados e a efetiva competitividade do certame.

Nos termos do art. 54 da Lei Federal nº 14.133/2021, a publicidade do instrumento convocatório deverá ser realizada mediante divulgação e manutenção do inteiro teor do edital e de seus anexos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, sem prejuízo das demais formas de divulgação legalmente exigidas.

Especificamente quanto à modalidade leilão, o art. 31, § 3º, estabelece a obrigatoriedade de divulgação do edital em sítio eletrônico oficial e de sua afixação em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração, admitida, ainda, a utilização de outros meios necessários à ampliação da publicidade e da competitividade.

No caso em análise, o instrumento convocatório prevê a divulgação do certame nos meios eletrônicos oficiais e na plataforma LICITANET, devendo a Administração assegurar o cumprimento das demais exigências legais de publicidade, com o devido registro das providências adotadas nos autos.

Quanto ao prazo de divulgação, o art. 55, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece o período mínimo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de propostas e lances nas licitações que adotem o critério de julgamento pelo maior lance.

Verifica-se que o cronograma previsto contempla a publicação do edital em 10 de novembro de 2026, o início do recebimento das propostas em 11 de novembro de 2026 e a realização da sessão pública de disputa de lances em 03 de dezembro de 2026.

Considerando a exclusão do dia da divulgação e a observância do feriado nacional de 20 de novembro, instituído pela Lei Federal nº 14.759/2023, constata-se que o prazo de 15 (quinze) dias úteis se encerra em 02 de dezembro de 2026, assegurando o transcurso integral do período mínimo legal antes da realização da sessão pública, desde que inexistam outros feriados ou suspensões de expediente que interfiram na contagem.

Dessa forma, considera-se juridicamente adequado o cronograma estabelecido, condicionado à efetiva divulgação do edital na data prevista e ao cumprimento das demais exigências legais de publicidade.

Por conseguinte, sob o aspecto jurídico-formal, verifica-se que o procedimento apresenta os elementos essenciais exigidos pela Lei Federal nº 14.133/2021 para a realização de leilão destinado à

SAPEZAL
Avenida Antônio André Maggi, nº 1400 – Bairro Cidezal I – Sapezal/Mato Grosso – CEP 78.365-054
Telefone (65) 3383-4500 - www.sapezal.mt.gov.br

alienação de bens imóveis públicos, não se identificando, nos aspectos examinados, irregularidade jurídica que, por si só, inviabilize o prosseguimento do certame, ressalvadas as providências de uniformização documental e as cautelas de publicidade anteriormente consignadas.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a documentação que instrui os autos e os fundamentos jurídicos apresentados, esta Assessoria Jurídica, no exercício do controle prévio de legalidade previsto no art. 53 da Lei Federal nº 14.133/2021, manifesta-se **FAVORAVELMENTE** ao prosseguimento do Leilão Eletrônico nº 001/2026, por entender que o procedimento atende, sob o aspecto jurídico-formal, aos pressupostos legais exigidos para a alienação de bens imóveis públicos, ressalvadas as recomendações consignadas nesta manifestação.

Ressalta-se a necessidade de observância das disposições do art. 55 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto às exigências aplicáveis à fase externa do certame, devendo ser assegurado o **prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de propostas e lances**, conforme estabelece o art. 55, inciso III, da referida Lei.

No que concerne à publicidade, recomenda-se que a Administração assegure a divulgação do edital e de seus anexos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, bem como a publicação dos avisos pertinentes nos veículos oficiais legalmente exigidos, inclusive no Diário Oficial de Contas do TCE/MT, conforme a regulamentação aplicável, além da disponibilização integral dos documentos no sítio eletrônico oficial do Município e na plataforma utilizada para realização do certame, observando-se o disposto nos arts. 31, § 3º, e 54 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Assim, não se vislumbrando óbice jurídico ao regular prosseguimento do procedimento licitatório, opina-se pela continuidade do certame, observadas as recomendações acima e as demais formalidades legais pertinentes.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Sapezal-MT, 10 de novembro de 2026.

Juliana da Silva Batista
Assessora Jurídica

SAPEZAL
Avenida Antônio André Maggi, nº 1400 – Bairro Cidezal I – Sapezal/Mato Grosso – CEP 78.365-054
Telefone (65) 3383-4500 - www.sapezal.mt.gov.br