



Número: **5033623-46.2024.8.13.0145**

Classe: **[CÍVEL] AÇÃO POPULAR**

Órgão julgador: **1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias Municipais da Comarca de Juiz de Fora**

Última distribuição : **07/08/2024**

Valor da causa: **R\$ 72.111.405,00**

Assuntos: **Bens Públicos, Edital**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
SERGIO SALES MACHADO JUNIOR (AUTOR)	
	SERGIO SALES MACHADO JUNIOR (ADVOGADO)
JUIZ DE FORA PREVIDENCIA - JFPREV (RÉU/RÉ)	

Outros participantes	
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10283509167	08/08/2024 19:33	Decisão	Decisão



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Juiz De Fora / 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias Municipais da Comarca de Juiz de Fora

Rua Marechal Deodoro, 662, Fórum Benjamim Colucci, Centro, Juiz De Fora - MG - CEP: 36015-460

PROCESSO Nº: 5033623-46.2024.8.13.0145

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO POPULAR (66)

ASSUNTO: [Bens Públicos, Edital]

SERGIO SALES MACHADO JUNIOR CPF: 079.584.826-98

JUIZ DE FORA PREVIDENCIA - JFPREV CPF: 40.527.279/0001-80

DECISÃO

Trata-se de Ação Popular com pedido de concessão de tutela de urgência ajuizada por **Sérgio Sales Machado Júnior**, em face da **Juiz de Fora Previdência (JFPREV)**, consoante petição inicial ID **10281912057**.

Narra a parte autora que tomou conhecimento, através da imprensa, que a parte requerida está realizando leilão eletrônico para a alienação de uma série de bens públicos imóveis, dentre eles a alienação onerosa de um terreno no Bairro Boa Vista, de aproximadamente 1.500m², item 01 do edital e do Parque de Exposições, localizado no Bairro Jóquei Clube, de aproximadamente 42.800m², item 05 do edital.



Discorre que a motivação da JFPrev é que a manutenção dos referidos imóveis é um ponto negativo, ante a possibilidade de depreciação e depredação, que os imóveis não possuem destinação específica, não geram riqueza ao município e que podem ser vendidos para trazer fluxo de caixa para a autarquia JFPrev, aliviando o caixa do município de Juiz de Fora, conforme se extrai do termo de referência do leilão.

Consigna que o valor mínimo do imóvel descrito no item 01 do edital é de R\$1.331.000,00 e do item 05, do Parque de Exposições, é de R\$70.780.405,00, com prazo para apresentação das propostas das 08:00h do dia 22/07/2024, às 08:50h do dia 09/08/2024.

Ressalta o autor popular, demais disso, que as avaliações dos itens foram realizadas em agosto de 2019 e, mesmo com a manifesta defasagem e desatualização dos laudos de avaliação monetária dos imóveis 01 e 05 do edital, os valores pretéritos foram utilizados como parâmetro para a alienação dos imóveis no leilão.

Aduz que um estudo da Associação Brasileira de Incorporação Imobiliária, de 2012 a 2022, os imóveis no Brasil tiveram uma valorização média anual de 12,2%, e, especificamente no período de 2019 a 2022, os imóveis tiveram uma valorização média de 45,8%.

Discorre, ainda, a respeito de um prazo exíguo em ofensa à competitividade, princípio basilar das licitações. Conforme se extrai da leitura do edital, o prazo para ofertar propostas vai das 08:00h do dia 22/07/2024, até às 08:50h do dia 09/08/2024. São aproximadamente 19 (dezenove) dias para que o licitante possa realizar visitas no imóvel, realizar projetos arquitetônicos ou de investimento, buscar associados, conhecer a região do bairro e próximas, bem como procurar crédito no mercado, uma vez que se trata de um imóvel de dezenas de milhões de reais. Como se percebe o prazo de 15 (quinze) dias úteis disposto na Lei 14.133 de 2021 não foi observado, atentando contra a legalidade e contra a ampla competitividade.

Discorre sobre o direito que entende aplicável ao caso, pugnando pela concessão de tutela de urgência, para que sejam suspensos os itens 01 e 05 do edital do leilão 001/2024 da autarquia JFPrev.

É o relato. Examinado o pedido de urgência.

O pedido tutelar orquestrado submete-se a análise do preenchimento ou não dos pressupostos para a concessão da tutela de urgência, estatuídos no art. 300, do Código de Processo Civil, a saber, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo:

Art. 300 - A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.



Segundo orientação da doutrina:

"O perigo de dano e risco ao resultado útil do processo devem ser lidos como "perigo na demora" para caracterização da urgência - essa leitura permitirá uma adequada compreensão da técnica processual à luz da tutela dos direitos (...) A probabilidade do direito que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica - que é aquela que surge da confrontação das alegações e das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. Para bem valorar a probabilidade do direito, deve o juiz considerar ainda: (i) o valor do bem jurídico ameaçado ou violado; (ii) a dificuldade de o autor provar a sua alegação; (iii) a credibilidade da alegação, de acordo com as regras de experiência (art. 375); e, (iv) a própria urgência alegada pelo autor." (Luiz Guilherme Marinoni. Novo Curso de Processo Civil. Vol. 2. Tutela dos Direitos Mediante Procedimento Comum. 2ª edição. Revista dos Tribunais. p. 209 e 213).

O presente caso trata-se de pedido de tutela de urgência, visando a suspensão do leilão com relação aos itens 01 e 05 do edital de leilão 001/2024 da autarquia JFPrev. Segundo aduz o autor popular os imóveis possuem avaliações pretéritas (mais de 05 anos), bem como o prazo exíguo para a entrega das propostas pelos interessados.

Compulsando os autos, em juízo de cognição não-exauriente, diante dos documentos que instruem o pedido, verifica-se que a parte autora logrou êxito em demonstrar os requisitos necessários para a concessão da tutela pretendida.

A Constituição Federal é expressa ao elencar, dentre outros, o princípio da legalidade, que deve ser observado em todos os atos da Administração Pública.

Imperioso aqui lançar o conceito ligado ao referido princípio de fundamental importância e de efetiva obrigatoriedade a toda administração pública, conforme os ditames da doutrina de Di Pietro, *v e r b i s* :

3.3.1 Legalidade

Este princípio, juntamente com o de controle da Administração pelo Poder Judiciário, nasceu com o Estado de Direito e constitui uma das principais garantias de respeito aos direitos individuais. Isto porque a lei, ao mesmo tempo em que os define, estabelece também os limites da atuação administrativa que tenha por objeto a restrição ao exercício de tais direitos em benefício da coletividade.

É aqui que melhor se enquadra aquela ideia de que, na relação administrativa, a vontade da Administração Pública é a que decorre da lei.



Segundo o princípio da legalidade, a Administração Pública só pode fazer o que a lei permite.

(...)

(In Direito Administrativo, DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella, 25ª ed. pág. 64/65)

Ainda, mostra-se oportuna a lição de Hely Lopes Meirelles (Direito Administrativo Brasileiro, Malheiros editores, 27ª ed., 2002, p.85/86):

Os princípios básicos da administração pública estão consubstancialmente em doze regras de observância permanente e obrigatória para o bom administrador: legalidade, moralidade, impessoalidade ou finalidade, publicidade, eficiência, razoabilidade, proporcionalidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, motivação e supremacia do interesse público. Os cinco primeiros estão expressamente previstos no art. 37, caput, da CF de 1988; os demais, embora não mencionados, decorrem do nosso regime político, tanto que foram textualmente enumerados pelo art. 2º da Lei Federal 9.784, de 29.1.99.

E continua:

A legalidade, como princípio de administração (CF, art. 37, caput), significa que o administrador público está, em toda a sua atividade funcional, sujeito aos mandamentos da lei, e às exigências do bem comum, e deles não se pode afastar ou desviar, sob pena de praticar ato inválido e expor-se à responsabilidade disciplinar, civil e criminal, conforme o caso. (op. cit., p. 78)

Nos termos do artigo 76, I, da Lei nº 14.133/21, a alienação de bens pela administração, ato, em regra, discricionário, será sempre subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, precedida de avaliação, e deverá observar as normas da legislação mencionada. Como qualquer ato administrativo, a alienação de imóveis públicos deve ocorrer em estrita observância aos princípios da administração, sobretudo, *in casu*, a supremacia do interesse público. Referido princípio ensina-nos que, no confronto entre o interesse do particular e o interesse público, prevalecerá o segundo, no qual se concentra o interesse da coletividade.

Pois bem, relativamente aos valores dos dois imóveis, objetos dos questionamentos lançados, conforme apontado na exordial, quanto ao bem nº 05, o autor apresenta “Quadro resumo do preço do imóvel 05 a ser leiloado”, com apontamento da avaliação em 2019 e venda em 2024 no importe



de **R\$70.780.405,00**. Aponta referido quadro que o valor corrigido pela inflação no período alcança **R\$94.190.420,78** e corrigido pela valorização média dos imóveis no país alcança o valor de R\$ **108.791.339,40**.

De se ressaltar, por oportuno, que a parte autora valeu-se dos parâmetros de valorização e efetivou simples cálculo com aplicação de percentual, a despeito da necessidade de nova avaliação calcada nas normas pertinentes utilizadas pelos profissionais da área, com a emissão de devido laudo.

Extraí-se do Termo de Referência, precisamente no item 9.3 - ***O preço de arrematação será o maior lance dentre os oferecidos pelos participantes, observando o preço mínimo estabelecido pela Avaliação Mercadológica, nos termos do Inciso V, do Art. 33, da Lei nº 14.133/2021.***

Nesse sentido, considerando que a alienação dos imóveis, objetos do presente, encontra-se estabelecida nos moldes da legislação vigente, percebe-se que os valores ofertados pelos licitantes eventualmente atingirão um patamar superior àqueles apontados no Termo de Referência, entretanto, valores relativos à avaliação realizada em 2019.

De certo que a Nova Lei de Licitações - 14.133/2021, não faz apontar uma validade das avaliações dos bens imóveis que se pretende alienar, entretanto, no caso específico dos autos, em se tratando de interpretação e aplicação do melhor direito administrativo, revela-se conveniente à garantia e eficiência, assegurar que as decisões sejam tomadas com estrita observância ao interesse público.

Nesse espeque, no caso específico dos autos, exsurge a necessidade da aplicação do princípio da subsidiariedade, com a inserção paralela do que estabelece a ***Lei Federal nº 9.636, de 15 de maio de 1998, que Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, altera dispositivos dos Decretos-Leis nos 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987, regulamenta o § 2º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, e dá outras providências, precisamente em seu artigo 11-C, verbis:***

Art. 11-C. As avaliações para fins de alienação onerosa dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da União, permitida a contratação da Caixa Econômica Federal ou de empresas públicas, órgãos ou entidades da administração pública direta ou indireta da União, do Distrito Federal, dos Estados ou dos Municípios cuja atividade-fim seja o desenvolvimento urbano ou imobiliário, com dispensa de licitação, ou de empresa privada, por meio de licitação, serão realizadas: (Redação dada pela Lei nº 14.011, de 2020)

(...)



§ 1º O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação, cujo prazo de validade será de 12 (doze) meses. (Redação dada pela Lei nº 14.474, de 2022)

Nota-se que o texto de lei acima epigrafado sofreu recente alteração, notadamente quanto ao prazo de validade da avaliação do bem público, justamente em prestígio ao interesse e finalidade pública, buscando o valor adequado e justo nas alienações de bens de titularidade pública.

Nessa linha de ideias, percebe-se dos pareceres técnicos de valores imobiliários apresentados (ID10281983586), que referidos foram elaborados de acordo com as normas técnicas de avaliação. Entretanto, em datas de 21/08/2019 (Parque de Exposições) e 11/09/2019 (Bairro Boa Vista), razão pela qual revela-se, de plano, a necessidade de renovação dos trabalhos técnicos específicos, visando atualizar os respectivos valores para fins de atribuição do lance mínimo no certame.

Dessa forma, evidencia-se, neste momento processual, pois, o direito vindicado liminarmente pelo autor popular, no sentido de suspensão do Leilão eletrônico nº 001/2024 dos dois imóveis descritos na exordial.

Quanto ao perigo da demora, referido quesito também exsurge diante dos documentos e alegações da parte autora. Conforme se extrai do caderno processual, precisamente em ID de ordem 10281957292, Aviso Leilão Eletrônico, o cronograma do recebimento das propostas e documentos aponta a data limite de 09/08/2024, às 08:50hs, sendo certo de que a continuidade da marcha licitatória, com a abertura das propostas, bem como início da etapa competitiva e eventual arremate do bem com o valor ofertado, espelhado em avaliação para fins de lance mínimo desatualizada, potencialmente desconstitui a eficiência e a finalidade pública, *in casu* o interesse de alienar um bem de sua titularidade com a máxima arrecadação aos cofres públicos.

Assim considerando, uma vez detectada a necessidade do cumprimento *in totum* dos princípios norteadores da administração pública, notadamente quanto à fixação com base no valor de mercado dos imóveis, estabelecido em laudo de avaliação de acordo com as normas pertinentes, com prazo de validade de 12 (doze) meses, evidencia-se a necessidade da tutela de urgência almejada, com a finalidade de evitar eventual lesão ao patrimônio público.

Portanto, resta configurada a plausibilidade do direito alegado, nos moldes almejados pela parte autora, eis que alinhados aos ditames legais.

Diante do exposto, defiro a tutela de urgência vindicada, com fundamento no art. 5º, §4º, da Lei n. 4.717/1995, determinando a suspensão do Leilão Eletrônico 001/2024 – JFPREV – Processo Eletrônico nº 8.357/2024, com relação aos imóveis (um terreno no Bairro Boa Vista, de aproximadamente 1.500m² (item 01 do edital), e do Parque de Exposições, localizado no bairro Jóquei Clube, de aproximadamente 42.800m² (item 05 do edital) até decisão final da lide.



Para tanto, intime-se a requerida, mediante MANDADO URGENTE, para o cumprimento desta decisão.

Cite-se para, querendo, apresentar defesa, no prazo legal.

Com a juntada da contestação nos autos, intime-se a parte autora para impugná-la.

Intime-se o Ministério Público - 22ª Promotoria de Justiça.

Intimar. Cumprir.

Juiz de Fora, na data da assinatura eletrônica.

Roberta Araújo de Carvalho Maciel

Juíza de Direito

(assinado digitalmente)

