



Ibiporã, 31 de julho de 2026.

Referência: Protocolo eletrônico 5886/2026

Assunto: Controle Prévio de Legalidade. Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021) e Decretos Municipal nº 11/2023 e 468/2023. Processo licitatório na modalidade de Leilão para alienação onerosa de bens.

Encaminhamento: Secretaria Municipal de Administração – Departamento de Licitação

PARECER JURÍDICO Nº 127/2026

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO. LEILÃO ELETRÔNICO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS DESTINADOS À IMPLEMENTAÇÃO DE POLÍTICA DE INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. IMÓVEIS DE PROPRIEDADE MUNICIPAL E IMÓVEIS OBJETO DE DESAPROPRIAÇÃO COM IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. ANÁLISE DA MINUTA DO EDITAL E DO CONTRATO. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÕES. PREFERÊNCIA PELA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO À LUZ DA SÚMULA Nº 01 DO TCE/PR. POSSIBILIDADE JURÍDICA CONDICIONADA AO ATENDIMENTO DAS RESSALVAS CONSTANTES DO PARECER.

1 - RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada acerca da conformidade jurídica da fase preparatória de procedimento licitatório, na modalidade leilão, em sua forma eletrônica, restrito às empresas previamente qualificadas por meio do Edital de Pré-Qualificação nº 01/2026 (Protocolo nº 5.882/2026), destinado à alienação onerosa de imóveis vinculados à implementação da política municipal de incentivo ao desenvolvimento econômico.

Os autos vieram instruídos, em síntese, com os seguintes documentos:

- 1) Termo de Referência (fls. 1/13);
- 2) Laudo de Avaliação do Imóvel Lote 01/Quadra 01 do Parque Industrial IV (fls. 14/33);
- 3) Laudo de Avaliação do Imóvel Lote PMI (2) do Residencial Terra Bonita (fls. 34/56);
- 4) Laudo de Avaliação do Imóvel Lote 4-A-1 da Gleba de Ibiporã (fls. 57/84);
- 5) Portaria nº 403/2026 (designa membros para compor a Comissão Especial Permanente) (fls. 85);
- 6) Decreto Municipal nº 182/2026 (Dispõe sobre a instituição da Comissão Especial Permanente) (fls. 86/90);
- 7) Descrição dos Lotes constantes do processo de Leilão (fls. 91/92);
- 8) Decreto Municipal nº 181/2026 (Regulamenta a concessão de descontos na alienação de Imóveis) (fls. 93/98);
- 9) Lei Municipal nº 2.049/2006 (Dispõe sobre a concessão de incentivos às atividades econômicas e outras no Município de Ibiporã) (fls. 99/108);



- 10) Decreto Municipal nº 084/2019 (Regulamenta os procedimentos em caso de revogação ou anulação de imóvel) (fls. 109/110);
- 11) Lei Municipal nº 3.438/2025 (Autoriza a alienação do imóvel Lote 01/Quadra 01 do Parque Industrial IV) (fls. 111);
- 12) Lei Municipal nº 3.439/2025 (Autoriza a alienação do imóvel Lote P.M.I (2) do Residencial Terra Bonita) (fls. 112);
- 13) Levantamento Planialométrico cadastral dos Lotes P.M.I (2) e Lote 4-A-1 (fls. 113);
- 14) Situação atual do Lote 01/Quadra 01 do Parque Industrial IV (fls. 114);
- 15) Matrícula Imobiliária nº 18.343 do imóvel do Lote nº 4-A-1 da Gleba Ibiporã (fls. 115/117);
- 16) Matrícula Imobiliária nº 10.897 do imóvel Lote P.M.I (2) do loteamento Residencial Terra Bonita (fls. 118);
- 17) Matrícula Imobiliária nº 17.603 do imóvel 01/quadra 01 do Parque Industrial IV (fls. 119/124);
- 18) Pedido de Início de Processo Licitatório nº 1308/2026 (fls. 125/126);
- 19) Autorização da autoridade máxima (prefeito) (fls. 127/128);
- 20) Minuta do Edital de Leilão e seus anexos (fls. 129/149);
- 21) Manifestação da Procuradoria-Geral do Município quanto à fase das ações de desapropriação dos imóveis objeto do certame (fls. 153/154);
- 22) Certidões explicativas dos autos nº 1288-08.2008 (imóvel matrícula nº 5.621) e autos nº 1689-70.2009 (imóvel matrícula nº 10.924) (fls. 155/161).

Registra-se, desde logo, como aspecto relevante à análise jurídica, que dois dos imóveis objeto do certame (Lote 01/Quadra 01 do Parque Industrial IV e Lote 4-A-1 da Gleba Ibiporã) são oriundos de processos de desapropriação ainda não integralmente consolidados no registro imobiliário, circunstância que demandará exame específico quanto à modelagem jurídica adotada para a sua alienação.

Passo à análise jurídica da contratação.

2 - DA ANÁLISE E FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

2.1 – DA NATUREZA E DO ESCOPO DO PARECER JURÍDICO – ART. 53 DA LEI 14.133/2021

A presente manifestação jurídica é emitida em observância ao disposto no art. 53 da Lei nº 14.133/2021, restringindo-se ao controle prévio de legalidade da fase preparatória do procedimento licitatório, especialmente quanto às minutas do edital e do contrato administrativo.

Compete a esta Procuradoria examinar a conformidade jurídica dos atos submetidos à sua apreciação, verificando sua compatibilidade com a Constituição, com a legislação aplicável e com os princípios que regem a Administração Pública, sem adentrar no mérito administrativo, na conveniência e oportunidade da contratação, tampouco substituir a Administração nas avaliações técnicas, econômicas ou de planejamento que lhe são próprias.



As premissas de ordem técnica, financeira, urbanística, ambiental, econômica e de política pública adotadas pelos órgãos competentes são consideradas verdadeiras para fins desta análise, presumindo-se a regularidade das informações e documentos que instruem o processo administrativo.

Registra-se, por fim, que o presente parecer possui natureza opinativa e não vinculante, competindo à autoridade administrativa decidir fundamentadamente acerca do prosseguimento do procedimento, assumindo a responsabilidade pelos atos praticados.

2.2 - DA FASE PREPARATÓRIA DO CERTAME

O procedimento licitatório encontra-se na fase preparatória, disciplinada pelo art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e arts. 6º e 7º do Decreto Municipal nº 468/2023, compreendida como o conjunto de atos destinados ao planejamento da contratação e à elaboração do instrumento convocatório.

Nessa etapa devem ser produzidos e reunidos os elementos indispensáveis à demonstração da necessidade da contratação, da adequação da solução escolhida, da disponibilidade orçamentária, da definição do objeto, da elaboração das minutas do edital e do contrato, bem como do atendimento aos requisitos específicos exigidos para a alienação de bens imóveis prevista no art. 76 da Lei nº 14.133/2021.

Verifica-se, ainda, que o Município publicou seu Plano Anual de Contratações no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em 08/12/2025, em observância ao art. 12 da Lei nº 14.133/2021 e ao Decreto Municipal nº 06/2023.

Assim, recomenda-se que a Secretaria demandante certifique expressamente nos autos que o presente procedimento encontra-se contemplado no referido Plano Anual de Contratações, ou, caso se trate de contratação superveniente, apresente a respectiva justificativa, em observância ao planejamento das contratações públicas.

3. QUANTO À MODALIDADE LICITATÓRIA VINCULADA AO PROCEDIMENTO DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO: LEILÃO ELETRÔNICO PRECEDIDO DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO.

À luz dos documentos que instruem o procedimento, mostra-se juridicamente adequada a adoção da modalidade leilão, em sua forma eletrônica, precedida do procedimento auxiliar de pré-qualificação, com fundamento nos arts. 6º, XL, 28, inciso IV, 31 e 76 da Lei nº 14.133/2021, bem como nas disposições do Decreto Municipal nº 468/2023.

Consta dos autos que o certame será conduzido por leiloeiro regularmente designado pelo Chefe do Poder Executivo, mediante portaria específica, sendo realizado integralmente em ambiente eletrônico. A participação restringir-se-á às empresas previamente habilitadas no Edital de Pré-Qualificação nº 01/2026 — cuja legalidade já foi objeto de análise por esta Procuradoria no Parecer Jurídico nº 126/2026 — e devidamente credenciadas no sistema eletrônico, observadas as regras constantes do instrumento convocatório.



Verifica-se, ainda, que os lances observarão preço mínimo correspondente ao valor da avaliação previamente realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis, em conformidade com o disposto no art. 76 da Lei nº 14.133/2021.

No que se refere aos pressupostos legais para a alienação dos bens imóveis, constata-se, em princípio, o atendimento dos requisitos previstos no art. 76, inciso I, da Nova Lei de Licitações, uma vez que os autos contêm:

- justificativa do interesse público;
- avaliações prévias dos imóveis;
- autorização legislativa específica para a alienação de cada um dos bens integrantes do certame.

Os imóveis abrangidos pela licitação são os seguintes:

- Lote P.M.I. (2) – Residencial Terra Bonita, com área de 4.271,51 m², integrante do patrimônio municipal (Matrícula nº 10.897), cuja alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 3.439/2025, art. 1º, inciso I;
- Lote 4-A-1 – Gleba Ibiporã, com área de 27.548,46 m², objeto de desapropriação (Matrícula nº 18.343), cuja alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 3.439/2025, art. 1º, inciso II;
- Lote 01, Quadra 01 – Parque Industrial IV, com área de 13.000,00 m², igualmente oriundo de desapropriação (Matrícula nº 17.603), cuja alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 3.438/2025, art. 1º, inciso I.

No tocante às avaliações imobiliárias, cumpre registrar que a jurisprudência do Tribunal de Contas da União e do Tribunal de Contas do Estado do Paraná orienta que os laudos utilizados para fins de alienação reflitam o valor contemporâneo de mercado, de modo a resguardar o patrimônio público e assegurar a observância dos princípios da economicidade e da indisponibilidade do interesse público.

Assim, recomenda-se que a Secretaria demandante ou a Comissão de Avaliação de Imóveis certifique expressamente, antes da publicação do edital, a atualidade dos laudos acostados aos autos, promovendo sua atualização caso haja alteração relevante das condições de mercado ou decurso de lapso temporal capaz de comprometer sua fidedignidade.

4. DA MINUTA DO EDITAL DE LEILÃO



No que se refere à minuta do edital, verifica-se que foi adotada a modalidade leilão eletrônico, em conformidade com a sistemática prevista nos arts. 31 e 76 da Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 468/2023.

Quanto ao conteúdo do instrumento convocatório, o art. 31, § 2º, da Lei nº 14.133/2021 estabelece os requisitos mínimos que deverão constar do edital, dentre os quais destacam-se a descrição do bem, sua situação registral, o valor da avaliação, o preço mínimo de alienação, as condições de pagamento, a forma de realização do certame e a indicação de eventuais ônus ou gravames incidentes sobre os bens.

Da análise da minuta verifica-se, em linhas gerais, o atendimento às exigências legais.

No que se refere às condições de participação, é oportuno registrar que a jurisprudência do Tribunal de Contas da União admite a fixação de requisitos capazes de restringir o universo de interessados quando tais exigências guardarem relação direta com a finalidade da contratação, mostrarem-se objetivamente justificadas e observarem os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da isonomia (Acórdão nº 445/2008 – Plenário).

No caso concreto, a restrição da participação às empresas previamente qualificadas encontra respaldo na utilização do procedimento auxiliar da pré-qualificação, já objeto de análise por esta Procuradoria, sendo compatível com a finalidade da política pública de incentivo ao desenvolvimento econômico.

Todavia, considerando que a alienação dos imóveis constitui instrumento de implementação da política municipal de incentivos prevista na Lei Municipal nº 2.049/2006, recomenda-se que o edital explicita, de forma mais clara e objetiva, os benefícios, condições, encargos e critérios aplicáveis a cada lote, com indicação expressa dos respectivos fundamentos legais, reproduzindo, sempre que pertinente, a sistemática já adotada no Edital de Pré-Qualificação nº 01/2026.

Assim, ressalvadas as recomendações constantes deste parecer e as adequações sugeridas na minuta, conclui-se que o instrumento convocatório atende, em essência, aos requisitos previstos no art. 31, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

5. DA MINUTA DO CONTRATO

A minuta contratual deve observar as cláusulas necessárias previstas no art. 92 da Lei nº 14.133/2021, destinadas a disciplinar os direitos e obrigações das partes, as hipóteses de alteração e extinção contratual, as sanções aplicáveis, as garantias eventualmente exigidas, a matriz de riscos, quando cabível, e as demais disposições indispensáveis à adequada execução do ajuste.

Da análise realizada, verifica-se que a minuta contempla, em linhas gerais, os elementos essenciais exigidos pela legislação.



Entretanto, em razão das peculiaridades do objeto licitado, mostram-se necessárias as adequações indicadas ao longo desta manifestação, bem como aquelas consignadas diretamente na minuta contratual e sintetizadas no tópico “Demais Apontamentos e Ajustes Considerados Devidos”.

Somente após a incorporação dessas adequações será possível considerar plenamente atendidas as exigências de segurança jurídica, coerência contratual e conformidade com a legislação aplicável.

6. DA NECESSIDADE DE JUSTIFICATIVA DA OPÇÃO PELA ALIENAÇÃO EM FACE DA ORIENTAÇÃO CONSOLIDADA NA SÚMULA Nº 01 DO TCE/PR

A utilização da alienação onerosa de imóveis públicos como instrumento de implementação de política de desenvolvimento econômico revela-se, em tese, juridicamente possível, desde que observados os requisitos previstos no art. 76 da Lei nº 14.133/2021 e na legislação municipal pertinente.

Todavia, tal possibilidade não afasta a necessidade de observância da orientação consolidada pelo Tribunal de Contas do Estado do Paraná no sentido de que, para fins de incentivo à atividade econômica, a concessão de direito real de uso constitui, em regra, o instrumento jurídico preferencial, por preservar a titularidade do patrimônio público e assegurar maior proteção ao interesse coletivo.

Nesse sentido dispõe a Súmula nº 01 do Tribunal de Contas do Estado do Paraná:

“Preferência pela utilização da Concessão de Direito Real de Uso, em substituição à maioria das alienações de terrenos públicos, em razão de sua vantajosidade, visando fomentar a atividade econômica, observada prévia autorização legislativa e licitação na modalidade concorrência (...). Caso o bem não seja utilizado para os fins consignados no contrato pelo concessionário, deverá reverter ao patrimônio público.”

Embora editada sob a vigência da Lei nº 8.666/1993, a orientação permanece compatível com o atual regime jurídico instituído pela Lei nº 14.133/2021, por traduzir princípio de boa gestão patrimonial e de proteção ao patrimônio público, não havendo incompatibilidade material entre os diplomas.

No mesmo sentido, o Ministério Público de Contas do Estado do Paraná, por meio do Parecer nº 6.918/11, consignou que a concessão de direito real de uso deve constituir a regra, justamente porque preserva a propriedade do bem público, admitindo-se a alienação definitiva apenas em situações excepcionais, devidamente justificadas, nas quais reste demonstrada a impossibilidade ou a menor vantajosidade da concessão.

A razão desses entendimentos reside na circunstância de que a concessão de direito real de uso permite ao Poder Público fomentar a atividade econômica sem abrir mão da propriedade do imóvel, possibilitando sua reversão ao patrimônio público caso descumprida a finalidade pública que justificou a transferência do uso.



No caso em exame, entretanto, a justificativa constante dos autos limita-se a afirmar a opção pela alienação, sem demonstrar, de forma objetiva, as razões técnicas, econômicas e de interesse público que tornam esse modelo mais vantajoso do que a concessão de direito real de uso.

Não foram identificados elementos que evidenciem, por exemplo, estudos econômicos, impactos financeiros, aspectos relacionados à atratividade dos investimentos, dificuldades práticas de utilização da concessão ou qualquer outra circunstância concreta capaz de justificar o afastamento da orientação consolidada pelo Tribunal de Contas.

Dessa forma, caso a Administração opte por manter a modelagem adotada, recomenda-se que seja complementada a motivação constante do Termo de Referência e dos demais documentos da fase preparatória, mediante exposição circunstanciada das razões que demonstram a maior vantajosidade da alienação, em detrimento da concessão de direito real de uso, evidenciando que a solução escolhida melhor atende ao interesse público específico perseguido pelo Município.

Ressalte-se, por fim, que a presente recomendação não representa óbice jurídico à alienação pretendida, mas constitui medida destinada a reforçar a motivação do ato administrativo, reduzir riscos de questionamentos pelos órgãos de controle e demonstrar, de forma transparente, a compatibilidade da opção administrativa com os princípios da motivação, da eficiência, da economicidade e da proteção ao patrimônio público.

7. POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS OBJETO DE DESAPROPRIAÇÃO. IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE. NECESSIDADE DE CAUTELAS NA MODELAGEM DO CERTAME

No que se refere aos imóveis objeto do futuro certame oriundos de desapropriação (Lote 4-A-1 da Gleba Ibiporã – Matrícula nº 18.343 – e Lote 01 da Quadra 01 do Parque Industrial IV – Matrícula nº 17.603), impõe-se o exame de sua situação dominial, diante das repercussões que dela decorrem para a definição do objeto da licitação e para a elaboração da minuta contratual.

Inicialmente, cumpre registrar que a origem expropriatória do bem, por si só, não impede sua posterior destinação à iniciativa privada. Ao contrário, o art. 5º, alínea i, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941 admite expressamente a revenda ou a locação dos imóveis desapropriados destinados à implantação ou ampliação de distritos industriais, vedada a doação, desde que observada a finalidade pública que justificou a desapropriação.

Todavia, a documentação acostada aos autos demonstra que a situação jurídica dos imóveis ainda não se encontra integralmente consolidada sob o aspecto registral.

Em relação ao Lote 01 da Quadra 01 do Parque Industrial IV (Matrícula nº 17.603), verifica-se que, nos autos da ação de desapropriação nº 1288-08.2008, foi proferida sentença de procedência, reconhecendo a incorporação da área ao patrimônio público. Não obstante, o processo encontra-se em fase de cumprimento de sentença, pendente da satisfação integral da indenização mediante o processamento dos respectivos precatórios.



Quanto ao Lote 4-A-1 da Gleba Ibiporã (Matrícula nº 18.343), observa-se situação semelhante. Embora tenha sido proferida sentença reconhecendo a incorporação do imóvel ao patrimônio municipal, a fase executiva ainda não foi definitivamente encerrada, encontrando-se os autos em conclusão para sentença após manifestação da parte expropriada quanto à satisfação do crédito.

Constata-se, portanto, que o Município já detém título judicial favorável que reconhece a incorporação das áreas ao patrimônio público. Entretanto, a propriedade registral ainda não se encontra definitivamente consolidada perante o Cartório de Registro de Imóveis, circunstância que recomenda especial cautela na definição do objeto do futuro certame.

Nesse contexto, assume relevância a alteração promovida pela Lei Federal nº 14.620/2023, que incluiu a imissão provisória na posse no rol dos direitos reais previstos no art. 1.225, inciso XVI, do Código Civil.

A atribuição de natureza jurídica de direito real à imissão provisória na posse representa inovação legislativa relevante e amplia a segurança jurídica das relações envolvendo imóveis submetidos ao procedimento expropriatório. Todavia, por se tratar de disciplina recente, ainda não se verifica jurisprudência consolidada acerca da possibilidade de utilização desse direito como objeto de alienação em procedimentos licitatórios promovidos pela Administração Pública.

Também merece registro que o Supremo Tribunal Federal, ao julgar o RE nº 922.144 (Tema 865 da Repercussão Geral), reafirmou a constitucionalidade da sistemática de pagamento das indenizações decorrentes da desapropriação, evidenciando os efeitos patrimoniais produzidos pela imissão provisória na posse, embora o precedente não tenha examinado especificamente a possibilidade de circulação desse direito real perante terceiros.

Do mesmo modo, o art. 34-A, § 4º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941 reforça os efeitos patrimoniais decorrentes da desapropriação e disciplina a consolidação da propriedade nas hipóteses legalmente previstas, sem afastar a necessidade de observância do regime registral para a aquisição definitiva da propriedade imobiliária.

Diante desse cenário, entende esta Procuradoria que a qualificação do objeto do certame simplesmente como “alienação de imóvel” pode gerar insegurança jurídica, especialmente em relação aos imóveis cuja propriedade registral ainda não se encontra consolidada em nome do Município.

Por essa razão, entende-se que, no atual estágio da legislação e da jurisprudência, a modelagem jurídica que melhor preserva a segurança do procedimento consiste em estruturar a contratação, **relativamente aos imóveis oriundos de desapropriação, como cessão onerosa do direito real decorrente da imissão provisória na posse**, acompanhada de promessa de compra e venda subordinada à condição suspensiva consistente na consolidação da propriedade registral em favor do Município.

Essa solução não elimina por completo os riscos jurídicos inerentes à inovação legislativa introduzida pela Lei nº 14.620/2023, mas representa, no entendimento desta Procuradoria, a alternativa mais prudente e compatível com o atual estado do direito positivo.



Nessa perspectiva, recomenda-se que o edital e a minuta contratual contemplem, no mínimo, as seguintes cautelas:

- a) Adequação do objeto, evitando qualificar como venda de imóvel aquilo que, em relação aos imóveis desapropriados, corresponde inicialmente à cessão onerosa do direito real de imissão provisória na posse;
- b) Transparência quanto à situação jurídica dos imóveis, mediante descrição do estágio das respectivas ações de desapropriação, da existência da imissão provisória na posse e da ausência, por ora, da consolidação registral da propriedade;
- c) Cláusula de ciência da situação jurídica do imóvel, pela qual o licitante declare conhecer a situação dominial e as condicionantes jurídicas da futura transferência da propriedade;
- d) Previsão expressa de condição suspensiva para a outorga da escritura definitiva, condicionando-a à consolidação da propriedade em nome do Município perante o Registro de Imóveis;
- e) Cláusula disciplinando os efeitos jurídicos de eventual insucesso da desapropriação, estabelecendo previamente as consequências contratuais, as restituições eventualmente devidas e as demais medidas cabíveis.

8. DOS DEMAIS APONTAMENTOS E AJUSTES CONSIDERADOS NECESSÁRIOS

Em complemento às considerações anteriormente expostas e às observações lançadas nas minutas do edital e do contrato, entende esta Procuradoria que o prosseguimento do procedimento licitatório deverá observar as seguintes providências, as quais são classificadas em condicionantes ao prosseguimento do certame e recomendações de aperfeiçoamento.

8.1. Condicionantes ao prosseguimento do certame

Previamente à publicação do edital, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- a) A Secretaria demandante deverá retificar o tópico “Justificativa” do Termo de Referência, promovendo fundamentação técnica, econômica e administrativa que demonstre, de forma objetiva, a vantajosidade da alienação onerosa dos imóveis — ou dos direitos reais decorrentes da imissão provisória na posse, conforme o caso — em relação à concessão de direito real de uso. A justificativa atualmente constante dos autos mostra-se insuficiente para evidenciar as razões que motivaram a opção administrativa pela alienação.
- b) A minuta do edital e a minuta contratual deverão ser adequadas para refletir corretamente a natureza jurídica do objeto relativamente aos imóveis oriundos de desapropriação, evitando tratá-los simplesmente como “venda de imóvel”. Deverá constar que o objeto consiste na cessão onerosa do direito real decorrente da imissão provisória na posse, com futura transferência da propriedade condicionada à conclusão da desapropriação e ao correspondente registro imobiliário, observadas as cautelas apontadas neste parecer.
- c) Deverão ser revistas as cláusulas do edital e do contrato referentes aos prazos, especialmente aqueles relacionados à lavratura da escritura definitiva, de modo a compatibilizá-los com



as condicionantes decorrentes das ações de desapropriação e com as demais obrigações assumidas pelo futuro arrematante.

d) Deverá ser corrigido o fluxo procedimental previsto no item 7.6 da minuta do edital, uma vez que, tratando-se de leilão restrito a interessados previamente qualificados, o sistema eletrônico somente poderá admitir a participação de licitantes já detentores do respectivo Certificado de Pré-Qualificação antes da fase competitiva.

e) Deverá ser complementada a análise de riscos do procedimento, promovendo-se a adequada alocação dos riscos entre Administração e futura adquirente, bem como a correspondente previsão da matriz de riscos na minuta contratual, quando cabível.

f) Deverão ser juntadas aos autos as matrículas imobiliárias atualizadas dos imóveis objeto da licitação, bem como certificada a atualidade dos respectivos laudos de avaliação, a fim de assegurar a correspondência entre a situação registral, o valor de mercado e as informações constantes do edital.

g) O Termo de Referência, a minuta do edital e a minuta contratual deverão passar por revisão integral, de forma a assegurar plena conformidade com a Lei nº 14.133/2021, com o Decreto Municipal nº 468/2023 e com as demais normas municipais aplicáveis, contemplando, dentre outros aspectos, prazos procedimentais, recursos, obrigações das partes, sanções, hipóteses de reversão do imóvel, condições para a escritura definitiva e demais especificidades inerentes ao objeto licitado.

8.2. Recomendações de aperfeiçoamento

Sem constituírem impedimento ao prosseguimento do certame, recomenda-se, ainda:

a) A juntada aos autos do(s) projeto(s) de industrialização ou de outros documentos que evidenciem o planejamento público voltado à utilização das áreas objeto da alienação.

b) Caso tenham sido promovidos mecanismos de participação ou consulta pública relacionados à política pública objeto da presente licitação, recomenda-se a juntada da respectiva documentação aos autos.

c) A inclusão, na minuta do edital e na minuta contratual, de cláusulas disciplinando a possibilidade de realização de vistoria prévia dos imóveis pelos interessados, conferindo maior transparência ao procedimento e reduzindo potenciais questionamentos futuros.

d) A previsão expressa, na minuta contratual, de que a outorga da escritura definitiva dos imóveis oriundos de desapropriação permanecerá condicionada à consolidação da propriedade em nome do Município, recomendando-se, ainda, que a futura adjudicatária declare ciência inequívoca dessa condição.

e) A revisão dos documentos exigidos para participação no certame, a fim de assegurar que sejam estritamente necessários e proporcionais ao objeto licitado, evitando tanto exigências excessivas que possam restringir a competitividade quanto exigências insuficientes capazes de comprometer a segurança da contratação.

f) A revisão dos critérios para concessão dos incentivos previstos na Lei Municipal nº 2.049/2006 e no Decreto Municipal nº 181/2026, garantindo que estejam expressos no edital de forma



clara, objetiva, impessoal e coerente com os princípios da isonomia, da transparência e da vinculação ao instrumento convocatório.

g) A verificação de que o presente procedimento encontra-se contemplado no Plano Anual de Contratações do Município, publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, em observância ao art. 12 da Lei nº 14.133/2021 e ao Decreto Municipal nº 06/2023.

Ao final, todas as alterações acolhidas deverão ser refletidas de forma uniforme no Termo de Referência, na minuta do edital, na minuta contratual e nos respectivos anexos, evitando inconsistências entre os documentos que possam comprometer a compreensão do objeto, ensejar impugnações ao instrumento convocatório ou acarretar questionamentos acerca da validade do procedimento licitatório.

9. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria opina pela viabilidade jurídica do prosseguimento do procedimento licitatório, desde que previamente sanadas as ressalvas indicadas neste parecer e promovidas as adequações na minuta do edital, do contrato e dos demais documentos que instruem a fase preparatória.

Ressalta-se, ainda, que a Administração deverá apresentar motivação específica demonstrando a vantajosidade da alienação em relação à concessão de direito real de uso, considerando a orientação consolidada do Tribunal de Contas do Estado do Paraná.

As recomendações constantes deste parecer, quando qualificadas como condicionantes ao prosseguimento do certame, constituem pressupostos para a regularidade jurídica da fase preparatória, cabendo à unidade demandante promover as adequações pertinentes antes da publicação do edital.

Por fim, tendo em vista a manifestação conclusiva sobre a minuta do edital e, considerando a atuação consultiva no âmbito da PGM deste município, ressalta-se que não incumbe ao presente órgão jurídico o pronunciamento subsequente de fiscalização do cumprimento das recomendações realizadas neste parecer.

Registra-se a necessidade de publicação do edital na forma do art. 54, art. 55, III e art. 174, §2º, inciso III da Lei 14.133/2021 e art. 9º do Decreto Municipal nº 468/2023.

É o parecer, que submeto à consideração superior.

Ibiporã, na data da assinatura.

SIMONI
TAKAHASHI
OLIVEIRA BRITO

Assinado digitalmente por SIMONI TAKAHASHI
OLIVEIRA BRITO
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC OAB,
OU=40312993000151, OU=Certificado Digital,
OU=Assinatura Tipo AS, OU=ADVOGADO
CN=SIMONI TAKAHASHI OLIVEIRA BRITO
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2026-07-31 15:14:15
Foxit Reader Versão: 10.0.0

Simoni Takahashi Oliveira Brito
Procuradora do Município
OAB/PR nº 51.542