PARECER JURÍDICO Nº 488/2026

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO Nº 01/2026

Origem: Secretaria Municipal de Administração

Assunto: Controle prévio de legalidade (art. 53 da Lei nº 14.133/2021) – Edital de Leilão Eletrônico nº 01/2026 – Alienação do imóvel da Matrícula nº 9.504 (Av. Sete de Setembro, nº 1133)

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo encaminhado a esta assessoria jurídica através do Protocolo nº 8468/2026, ao final da fase preparatória, para análise da minuta do Edital de Leilão Eletrônico nº 01/2026 e de seus anexos, nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021.

O certame tem por objeto a alienação, pelo critério de **maior lance**, de terreno urbano de 800 m² (lotes 11 e 12 da quadra 56), objeto da Matrícula nº 9.504 do Registro de Imóveis de Tapejara/RS, com edificação comercial em alvenaria de 350,76 m², situado na Avenida Sete de Setembro, nº 1133. O valor de avaliação, que também é o preço mínimo, é de **R$ 3.096.127,33**, conforme Laudo de Avaliação de 14 de julho de 2026. A sessão será exclusivamente eletrônica, no Portal de Compras Públicas, sem leiloeiro oficial (condução por servidor designado), com pagamento à vista, em parcela única, no prazo de 30 dias.

Instruem os autos, até o momento: (a) minuta do edital; (b) Anexo I – descrição do imóvel, valor de avaliação e preço mínimo; (c) Anexo II – Laudo de Avaliação; (d) Anexo III –

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
Rua do Comércio, 1468 - Centro - CEP: 99.950-000 - CNPJ: 87.615.449/0001-42 - Tel.: (54) 3344.4700
www.tapejara.rs.gov.br

Matrícula nº 9.504; (e) Anexo IV – Lei Municipal nº 5.041, de 9 de junho de 2026; (f) Portaria nº 677/2026, da Comissão de Avaliação; (g) certidão atualizada da matrícula; (h) demais documentos: estudo técnico preliminar, termo de referência

É o relatório. Passa-se à análise.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Da manifestação jurídica prévia

A presente manifestação é emitida em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece o controle prévio de legalidade dos processos licitatórios pelo órgão de assessoramento jurídico ao final da fase preparatória.

A análise jurídica limita-se aos aspectos de legalidade do procedimento e da minuta do instrumento convocatório, não abrangendo questões de natureza eminentemente técnica, econômica ou administrativa, cuja avaliação compete aos agentes e setores responsáveis, especialmente quanto à conveniência e oportunidade da alienação, à avaliação do imóvel e à justificativa do interesse público.

Nos termos do art. 53, § 1º, II, da Lei nº 14.133/2021, a manifestação jurídica deve apreciar os elementos indispensáveis à contratação, com exposição dos pressupostos de fato e de direito considerados.

2. Do cabimento da modalidade leilão

A Lei nº 14.133/2021 prevê, em seu art. 28, IV, o leilão como modalidade de licitação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
Rua do Comércio, 1468 - Centro - CEP: 99.950-000 - CNPJ: 87.615.449/0001-42 - Tel.: (54) 3344.4700
www.tapejara.rs.gov.br

O art. 6°, XL, da mesma Lei define o leilão como a modalidade destinada à alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos, a quem oferecer o maior lance.

No caso em análise, pretende-se alienar bem imóvel pertencente ao Município, razão pela qual o procedimento adotado mostra-se compatível com a modalidade prevista na legislação.

O critério de julgamento de maior lance também é expressamente previsto no art. 33, V, da Lei n° 14.133/2021.

3. Da alienação do imóvel público

O art. 76 da Lei n° 14.133/2021 estabelece que a alienação de bens da Administração Pública está subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, devendo ser precedida de avaliação.

Tratando-se de bem imóvel, o inciso I do referido dispositivo exige, como regra, autorização legislativa e licitação na modalidade leilão.

No presente caso, conforme informado no edital, a alienação encontra-se autorizada pela Lei Municipal n° 5.041/2026, devendo o respectivo diploma legislativo permanecer integralmente juntado ao processo administrativo e integrar os anexos do edital.

Assim, sob o aspecto formal, mostra-se atendido o requisito relativo à autorização legislativa, desde que se confirme, nos autos, que a referida lei efetivamente autoriza a alienação do imóvel objeto da Matrícula n° 9.504 e que foram observadas as condições eventualmente estabelecidas pelo legislador municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
Rua do Comércio, 1468 - Centro - CEP: 99.950-000 - CNPJ: 87.615.449/0001-42 - Tel.: (54) 3344.4700
www.tapejara.rs.gov.br

Quanto ao interesse público, sua demonstração constitui pressuposto administrativo da alienação e deve estar devidamente motivada no processo, não cabendo a esta Procuradoria substituir a Administração na avaliação de conveniência e oportunidade.

4. Da avaliação e do preço mínimo

O art. 76 da Lei nº 14.133/2021 condiciona a alienação de bens públicos à realização de avaliação prévia.

Conforme a documentação apresentada, o imóvel foi avaliado pela Comissão de Avaliação designada pela Portaria nº 677/2026, tendo sido atribuído o valor de R$ 3.096.127,33, utilizado igualmente como preço mínimo de alienação.

A definição do valor de avaliação constitui matéria técnica, devendo sua adequação ser atestada pelos responsáveis pela avaliação. À Procuradoria compete verificar a existência da avaliação e sua incorporação ao procedimento, não lhe cabendo substituir a análise técnica realizada pela comissão competente.

Recomenda-se, contudo, que o laudo de avaliação esteja devidamente assinado pelos responsáveis, acompanhado dos elementos técnicos que lhe dão suporte, e que seja mantida sua correspondência com a descrição do imóvel constante da matrícula e do edital.

5. Do conteúdo do edital

O art. 31, § 2º, da Lei nº 14.133/2021 estabelece os elementos mínimos que devem constar do edital de leilão, incluindo a descrição do bem, o valor de avaliação, o preço mínimo, as condições de pagamento, o período de realização e a indicação de eventuais ônus, gravames ou pendências.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
Rua do Comércio, 1468 - Centro - CEP: 99.950-000 - CNPJ: 87.615.449/0001-42 - Tel.: (54) 3344.4700
www.tapejara.rs.gov.br

A minuta apresentada contempla, de modo geral, tais elementos, contendo descrição do imóvel, remissão à matrícula, valor de avaliação e preço mínimo, forma de pagamento, plataforma eletrônica e disciplina relativa a eventuais ônus e gravames.

Também consta previsão de que o leilão será realizado por servidor designado pela autoridade competente, possibilidade expressamente admitida pelo art. 31 da Lei nº 14.133/2021.

O edital igualmente prevê a divulgação do procedimento no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, no sítio eletrônico oficial do Município, na plataforma utilizada para o certame e mediante afixação em local de ampla circulação, em consonância com as exigências legais de publicidade.

6. Do prazo para apresentação de propostas e lances

O edital estabelece prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de propostas e lances.

A previsão está de acordo com o art. 55, III, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis para licitações que adotem o critério de julgamento de maior lance.

7. Da inexistência de fase de habilitação

O edital corretamente estabelece que o leilão não terá fase de habilitação, prevendo apenas a verificação das condições do arrematante e da documentação necessária à formalização da alienação.

Tal previsão encontra respaldo no art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual o leilão não exige registro cadastral prévio e não possui fase de habilitação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
Rua do Comércio, 1468 - Centro - CEP: 99.950-000 - CNPJ: 87.615.449/0001-42 - Tel.: (54) 3344.4700
www.tapejara.rs.gov.br

Recomenda-se, portanto, que a Administração preserve essa estrutura, evitando a criação de uma fase formal de habilitação incompatível com a modalidade.

8. Do direito de preferência

O edital prevê expressamente o direito de preferência estabelecido pelo art. 77 da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual, na venda de bens imóveis, será assegurado direito de preferência ao licitante que, submetendo-se às regras do edital, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação.

A previsão constante da minuta mostra-se adequada à legislação, devendo eventual exercício do direito ser devidamente comprovado e processado nos termos do edital e da legislação aplicável.

9. Da publicidade e da utilização de plataforma eletrônica

A realização do certame em ambiente eletrônico encontra respaldo na legislação, sendo o edital responsável por estabelecer a plataforma, as regras de participação e o funcionamento da disputa.

A Lei nº 14.133/2021 determina a divulgação do edital e de seus anexos no PNCP, sem prejuízo das demais formas de publicidade previstas na legislação.

O edital analisado prevê a utilização do Portal de Compras Públicas e a divulgação do procedimento nos meios oficiais indicados.

10. Das impugnações e dos recursos

O edital prevê prazo de até 3 (três) dias úteis antes da abertura do certame para apresentação de impugnações e pedidos de esclarecimento, em conformidade com o art. 164 da Lei nº 14.133/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
Rua do Comércio, 1468 - Centro - CEP: 99.950-000 - CNPJ: 87.615.449/0001-42 - Tel.: (54) 3344.4700
www.tapejara.rs.gov.br

Também prevê recurso administrativo no prazo de 3 (três) dias úteis, bem como contrarrazões no mesmo prazo, observando o regime estabelecido pelo art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

11. Das sanções administrativas

A minuta prevê a aplicação das sanções previstas nos arts. 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021, observados o contraditório e a ampla defesa.

A previsão mostra-se juridicamente adequada, devendo eventual aplicação de penalidade observar, em cada caso concreto, a competência da autoridade, a gravidade da conduta, o devido processo administrativo e os demais requisitos previstos na legislação.

III – RESSALVAS E PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS

Embora o procedimento, em sua estrutura geral, esteja compatível com a Lei nº 14.133/2021, antes da publicação do edital deverão ser promovidos alguns ajustes formais e materiais, especialmente:

a) corrigir a inconsistência entre os itens 10.2 e 14.1/14.3 do edital quanto à ordem de pagamento e homologação.

O item 10.2 estabelece que o pagamento será realizado em até 30 dias contados da homologação, enquanto o item 14.1 estabelece que a homologação ocorrerá somente após a confirmação do pagamento integral. O art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021 estabelece que o leilão deverá ser homologado após a conclusão da fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo vencedor. Portanto, a ordem prevista no edital deve ser uniformizada, evitando-se contradição interna.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
Rua do Comércio, 1468 - Centro - CEP: 99.950-000 - CNPJ: 87.615.449/0001-42 - Tel.: (54) 3344.4700
www.tapejara.rs.gov.br

b) corrigir a referência constante do item 2.2, que identifica o laudo de avaliação como ANEXO IV, enquanto o item 20.9 relaciona o laudo como ANEXO II, a matrícula como ANEXO III e a Lei Municipal nº 5.041/2026 como ANEXO IV. A numeração dos anexos deverá ser uniformizada em todo o edital.

c) confirmar documentalmente que a matrícula imobiliária está atualizada e que a descrição registral do imóvel, suas confrontações, área, edificação e demais características estão em correspondência com aquelas constantes do edital e do laudo de avaliação.

d) manter nos autos a comprovação da autorização legislativa, da avaliação prévia, da designação do servidor responsável pela condução do leilão e da justificativa do interesse público que fundamenta a alienação.

IV – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria Jurídica **OPINA**, sob o aspecto estritamente jurídico-formal, pela possibilidade de prosseguimento do procedimento de Leilão Eletrônico destinado à alienação do imóvel objeto da Matrícula nº 9.504 do Registro de Imóveis de Tapejara/RS, tendo em vista que a modalidade eleita, o critério de julgamento e a estrutura geral do instrumento convocatório encontram respaldo na Lei Federal nº 14.133/2021.

A manifestação favorável fica, contudo, condicionada ao prévio saneamento das ressalvas indicadas no item III deste parecer, especialmente a correção da ordem entre pagamento e homologação e a uniformização da numeração dos anexos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
Rua do Comércio, 1468 - Centro - CEP: 99.950-000 - CNPJ: 87.615.449/0001-42 - Tel.: (54) 3344.4700
www.tapejara.rs.gov.br

Após os ajustes, não se vislumbrando outras irregularidades jurídicas no procedimento, poderá a autoridade competente dar prosseguimento ao certame, observadas as demais providências administrativas e técnicas de responsabilidade dos setores competentes.

Ressalva-se que a presente manifestação não abrange o mérito administrativo da decisão de alienação, a conveniência e oportunidade do negócio, nem substitui a responsabilidade dos agentes públicos competentes quanto à avaliação do imóvel, à regularidade documental, à veracidade das informações constantes do processo e ao cumprimento das exigências técnicas e administrativas pertinentes.

É o parecer, de caráter informativo e opinativo, para subsidiar a decisão administrativa.

Tapejara/RS, 28 de setembro de 2026.

LEONARDO FRIGERI

Procurador Geral do Município

OAB/RS 111.697

Assinado digitalmente por:
LEONARDO FRIGERI
***.871.290-**

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA
Rua do Comércio, 1468 - Centro - CEP: 99.950-000 - CNPJ: 87.615.449/0001-42 - Tel.: (54) 3344.4700
www.tapejara.rs.gov.br