

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ 27.142.694/0001-58

Nº: 11464/19
Fls. 271

Ao Gabinete,  
Para análise e providências.

PARECER JURÍDICO

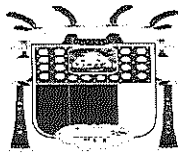
PROCESSO Nº: 011464/2019

INTERESSADA: SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS E GERÊNCIA OPERACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO GERAL E SERVIÇOS.

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO. ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS. LICITAÇÃO. MODALIDADE LEILÃO.

**Trata-se de análise de autorização aos lances condicionais recebidos por meio da sessão de leilão de bens imóveis pertencentes ao Município de Anchieta, no dia 31/03/2020.** Cumpre salientar, que tal análise tem tão somente caráter opinativo para que a administração proceda da melhor forma a conclusão dos lances ofertados na sessão acima mencionada, lances que por sua vez não atingiram o valor mínimo de venda imposto no edital de licitação.

Antes de tudo, destaco que o valor mínimo de venda é diferente do valor de avaliação do imóvel, sendo assim, ao determinar o valor mínimo de venda no edital de leilão o comitente traça um parâmetro para limitar que o bem não seja vendido por um preço indesejado. Contudo, muitas vezes os lances ofertados por determinado comprador não atinge esse limite, é quando o pregoeiro decide aceitar esses lances, que chamamos de lances condicionais para que sejam analisados posteriormente a fim de decidir se serão aceitos ou não. Quando esta análise é feita por particulares, o critério de avaliação para aceitação é regado por subjetividade, onde o "proprietário" analisa suas prioridades e decide se há a possibilidade de obter vantagem naquele valor oferecido condicionalmente, mesmo não sendo aquele pretendido anteriormente. Já a administração pública, ao realizar um leilão, recebendo lances condicionais deve observar dentre outros, os princípios da vantajosidade, oportunidade, conveniência, economicidade e eficiência. Sendo assim, essa é a análise que a administração deve realizar ao considerar ou não os lances condicionais.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ 27.142.694/0001-58

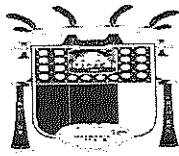
Nº:	11464/19
Fls.	272

No caso em tela, temos imóveis que foram colocados pela segunda vez para serem licitados, e que não alcançaram o valor mínimo de venda, e que conforme mencionado no relatório da GESTTO demandam custos de manutenção ao Município.

Além disso, os tribunais atualmente têm se posicionado a contrariedade da venda de imóveis em oferta menor que 50% a 60 % do valor de avaliação de mercado do imóvel. Senão vejamos:

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. ART. 714 DO CPC/1973, EM SUA REDAÇÃO ORIGINÁRIA. ARREMATACÃO. PREÇO VIL. EXAME, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA, NO CASO CONCRETO, DO ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. 1. Admite-se a arrematação do bem pelo credor em segunda praça, ainda que seja o único licitante, desde que a venda não se dê por preço vil. Como não existem critérios objetivos para a configuração de preço vil, a jurisprudência do STJ adotou como parâmetro o valor equivalente a 50% da avaliação do bem, ressalvando-se que a caracterização do preço vil depende das circunstâncias do caso concreto, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 7/STJ ao conhecimento do recurso especial. (AgRg no AREsp 542.564/AL, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/8/2016, DJe 25/8/2016) 2. Agravo interno provido.

(STJ - AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp: 1101385 PR 2017/0114583-5, Relator: Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Data de Julgamento: 14/08/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/10/2018)



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ 27.142.694/0001-58

Nº:	11464/19
Fls.	273

Nesse contexto, urge trazer à baila o entendimento jurisprudencial do nosso Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

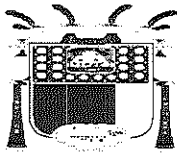
Agravo de instrumento. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Leilão eletrônico. Decisão guerreada que consignou que o bem não poderá ser vendido por valor inferior ao da avaliação do bem. Insurgência. Admissibilidade. Primeira hasta que deverá ter como lance mínimo o valor da avaliação. Em caso negativo, o lance mínimo em 2ª hasta deverá corresponder a 50% da avaliação do veículo. Decisão reformada. Recurso provido.

**(TJ-SP 21827625720178260000 SP 2182762-57.2017.8.26.0000, Relator: Fábio Quadros, Data de Julgamento: 19/07/2018, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/07/2018).**

Inclui-se também a ementa abaixo descrita:

Agravo de instrumento. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Leilão eletrônico. Decisão guerreada que consignou que o bem não poderá ser vendido por valor inferior ao da avaliação do bem. Insurgência. Admissibilidade. Primeira hasta que deverá ter como lance mínimo o valor da avaliação. Em caso negativo, o lance mínimo em 2ª hasta deverá corresponder a 50% da avaliação do veículo. Decisão reformada. Recurso provido.

**(TJ-SP 21827625720178260000 SP 2182762-57.2017.8.26.0000, Relator: Fábio Quadros, Data de Julgamento: 19/07/2018, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/07/2018).**



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ 27.142.694/0001-58

Nº: 11464/19
Fls. 278

Destarte, percebe-se que tais decisões são condizentes com o que a GESTTO coloca em sua análise, no qual considera a totalidade dos valores ofertados. PORÉM, não vislumbro nos autos a análise individual de cada imóvel, ao qual considero de suma importância.

Sendo assim, ante todo o exposto, opino que os lances condicionais sejam transacionados respeitando a porcentagem de 50% a 60% do valor de avaliação. Considerando ainda, que essa avaliação é eminentemente técnica, não estando inserida no prisma jurídico, recomendo que os lotes sejam reavaliados, colacionando-se relatório dos bens individualmente e que seja ratificado a questão dos custos de manutenção dos mesmos, para que, posteriormente, a Administração, decida da melhor forma, sobre o aceite ou não dos lances condicionais.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Anchieta/ES, 27 de abril de 2020.

  
**NATHALIA DA SILVA SIMÕES**  
Assistente Categoria A  
OAB ES nº 30.438  
Portaria nº 235/2018