

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA VELHA
“Trabalhando unidos pela Comunidade!”



Estância Velha, 19 de dezembro de 2025.

Ofício de Gabinete nº 60/2025

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL Nº
005/2025 (EDITAL Nº 298/2025)

Ilma. Sra. Leiloeira Oficial

Sra. Sheila Jucieli Brito

e

Ao Departamento de Compras e Licitações – DEPLIC

Município de Estância Velha/RS

1. Impugnante e legitimidade

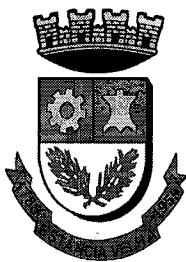
LUCAS FABIANO JACOBUS KONRDÖRFER, Vereador do Município de Estância Velha/RS, com endereço funcional na Câmara Municipal, vem, com fundamento no item “3. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL” do Edital nº 298/2025, apresentar a **presente IMPUGNAÇÃO AO EDITAL**, na qualidade de cidadão e agente político fiscalizador, eis que o próprio edital prevê que “qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente Edital por irregularidades”, devendo protocolizar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para abertura do leilão, podendo ser encaminhado ao e-mail institucional indicado.

“Doe sangue, doe órgãos, salve uma vida”.

Av. Brasil, 1144 – Bairro União – Estância Velha – CEP: 93610-080

Fone: (51) 3561-2090 – site: www.estanciavelha.rs.leg.br

CNPJ: 00.505.432/0001-54



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA VELHA
“Trabalhando unidos pela Comunidade!”



2. Identificação do certame impugnado e síntese fática objetiva

O Município publicou o EDITAL Nº 298/2025, de 17/12/2025, para realizar licitação na modalidade LEILÃO PRESENCIAL, do tipo MAIOR LANCE, em 20/01/2026 às 13h30, na sala do DEPLIC, visando alienar, dentre os lotes, imóvel descrito como “**segmento de área pertencente a uma praça**”, com área de 1.515,10 m², matrícula nº 13.201, **avaliado em R\$ 1.309.091,85**, tendo o edital fixado que o lance inicial corresponderá a 100% do valor de avaliação.

O edital afirma reger-se integralmente pela Lei Federal nº 14.133/2021, porém adota a forma PRESENCIAL sem apresentar, no texto editalício e/ou em anexo de motivação, a demonstração legalmente exigida de inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração quanto ao meio eletrônico.

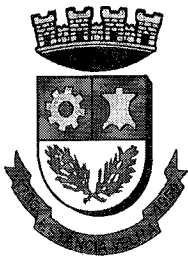
3. Vício central do edital: adoção do leilão presencial sem comprovação de inviabilidade técnica ou desvantagem do eletrônico (Lei 14.133/2021)

3.1. Regra legal: edital do leilão deve indicar o “sítio da internet”; presencial é exceção condicionada à prova

A Lei 14.133/2021 disciplina o leilão no art. 31 e determina que o edital conterá, dentre outros elementos, “o sítio da internet e o período em que ocorrerá o leilão”; e somente “**se excepcionalmente** for realizado sob a forma presencial” — o que depende de “**comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração**” — é que o edital indicará local, dia e hora do ato.

“Doe sangue, doe órgãos, salve uma vida”.

Av. Brasil, 1144 – Bairro União – Estância Velha – CEP: 93610-080
Fone: (51) 3561-2090 – site: www.estanciavelha.rs.leg.br
CNPJ: 00.505.432/0001-54



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA VELHA
“Trabalhando unidos pela Comunidade!”



Ou seja: (i) o modelo legal pressupõe o leilão com referência a sítio eletrônico e período; (ii) o presencial é exceção vinculada, admitida apenas com comprovação (não com mera preferência do gestor).

3.2. O edital impugnado não demonstra a hipótese excepcional

No caso, embora o edital tenha escolhido expressamente a modalidade LEILÃO PRESENCIAL, não apresenta motivação específica e documentada que demonstre:

- a inviabilidade técnica de adoção de plataforma eletrônica; ou
- a desvantagem concreta do meio eletrônico para a Administração (econômica, operacional, de segurança ou auditabilidade).

Essa omissão viola o padrão legal acima descrito, caracterizando vício de legalidade que contamina o edital e expõe o certame à anulação, por afronta direta ao art. 31, §2º, IV, da Lei 14.133/2021.

3.3. Princípios expressos da Lei 14.133/2021 e do art. 37, caput, da CF: motivação, competitividade, transparência, eficiência e economicidade

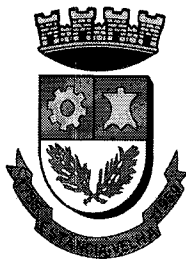
A Lei 14.133/2021 determina expressamente que, na sua aplicação, serão observados princípios como motivação, transparência, competitividade, economicidade, eficiência, interesse público, entre outros.

No plano constitucional, o art. 37, caput, da CF/88 impõe à Administração Pública os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Em alienação de patrimônio público, tais princípios convertem-se em deveres práticos de maximização da disputa, ampla publicidade,

“Doe sangue, doe órgãos, salve uma vida”.

Av. Brasil, 1144 – Bairro União – Estância Velha – CEP: 93610-080
Fone: (51) 3561-2090 – site: www.estanciavelha.rs.leg.br
CNPJ: 00.505.432/0001-54



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA VELHA
“Trabalhando unidos pela Comunidade!”



rastreabilidade e melhor resultado para o interesse público (especialmente quando o critério é maior lance).

4. Alienação de bem imóvel: dever reforçado de justificativa de interesse público, avaliação e procedimento que maximize retorno (art. 76 da Lei 14.133/2021)

A Lei 14.133/2021 dispõe que a alienação de bens da Administração Pública exige interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e, tratando-se de bens imóveis, exige autorização legislativa e depende de licitação na modalidade leilão (ressalvadas hipóteses legais específicas).

O edital menciona leis autorizadoras locais, mas isso não dispensa o cumprimento integral do regime federal do leilão (inclusive a regra/exceção quanto ao meio eletrônico) e tampouco substitui a exigência de “interesse público devidamente justificado” para alienação.

5. Risco de restrição de competitividade e potencial perda de receita: inadequação do presencial em alienação por “maior lance”

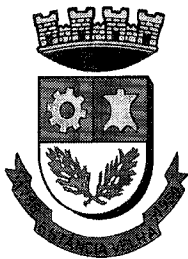
É notório — e tecnicamente reconhecido — que o formato eletrônico tende a ampliar a competitividade, reduzir barreiras geográficas e aumentar a disputa de lances, ao passo que o presencial restringe a participação a quem consegue deslocamento físico na data e horário, com potencial redução de lances e do ágio (quando existente). Esse raciocínio decorre do próprio “desenho normativo” atual e do dever de maximizar competitividade e retorno quando se trata de alienação imobiliária.

No caso concreto, a Administração pretende alienar imóvel de valor elevado (R\$ 1,3 milhão), e a adoção do presencial, **sem prova de inviabilidade/desvantagem do eletrônico**, cria risco de:

- restrição injustificada de competitividade;

“Doe sangue, doe órgãos, salve uma vida”.

Av. Brasil, 1144 – Bairro União – Estância Velha – CEP: 93610-080
Fone: (51) 3561-2090 – site: www.estanciavelha.rs.leg.br
CNPJ: 00.505.432/0001-54



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA VELHA
“Trabalhando unidos pela Comunidade!”



- gestão antieconômica do patrimônio;
- perda de oportunidade de arrecadação (menor disputa/ágio).

6. Responsabilização pessoal do Prefeito/autoridade superior (ordenador) por manutenção do edital em desconformidade com a lei

O edital é publicado “por seu Prefeito Municipal, Sr. Diego Willian Francisco”, sendo o Chefe do Executivo a autoridade superior responsável por zelar pela legalidade do procedimento e pela proteção do patrimônio público.

A manutenção de procedimento de alienação em desacordo com a lei pode atrair responsabilizações em órgãos de controle e, em situações tipificadas, responsabilidades de natureza penal e político-administrativa. **Nesse contexto, a impugnação serve também como alerta formal para evitar que se consolide ato com vício de legalidade.**

(Observação técnica relevante: o Decreto-Lei 201/1967 tutela a responsabilidade do Prefeito por condutas “em desacordo com a lei” em diversas hipóteses; de todo modo, independentemente do enquadramento penal específico, a persistência em modelo excepcional sem prova reforça a necessidade de correção preventiva e potencial atuação do controle externo.)

7. Pedidos

Diante do exposto, requer:

1. O recebimento e processamento desta impugnação, com fundamento no item 3 do edital, por ser tempestiva e apresentada por parte legítima.
2. A suspensão cautelar do Leilão Presencial 005/2025 até o julgamento da impugnação, para evitar consumação de alienação sob possível vício de legalidade e risco ao erário/patrimônio.

“Doe sangue, doe órgãos, salve uma vida”.

Av. Brasil, 1144 – Bairro União – Estância Velha – CEP: 93610-080
Fone: (51) 3561-2090 – site: www.estanciavelha.rs.leg.br
CNPJ: 00.505.432/0001-54



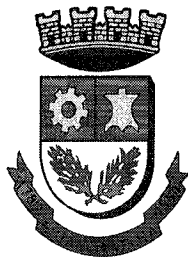
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA VELHA
“Trabalhando unidos pela Comunidade!”



3. No mérito, a retificação do edital para que o leilão seja realizado em ambiente eletrônico, em conformidade com o art. 31, §2º, IV, da Lei 14.133/2021, com indicação do sítio da internet e do período de realização, além de reforço de publicidade e rastreabilidade.
4. Subsidiariamente (caso a Administração insista no presencial), requer-se que, antes da sessão, sejam juntados ao processo e disponibilizados integralmente aos interessados:
 - (i) **Nota técnica de TI demonstrando a alegada inviabilidade técnica do eletrônico; e/ou**
 - (ii) **estudo comparativo demonstrando desvantagem concreta do meio eletrônico para a Administração; e**
 - (iii) **parecer jurídico específico sobre o preenchimento dos requisitos legais do art. 31, §2º, IV; e**
 - (iv) plano reforçado de auditabilidade (gravação integral, ata detalhada, identificação e cronologia de lances), tudo em respeito aos princípios da motivação, transparência, competitividade e economicidade previstos na Lei 14.133/2021.
5. A intimação/resposta formal ao impugnante no prazo previsto no edital, com decisão motivada e indicação expressa dos fundamentos e documentos utilizados.
6. Por fim, **desde já, fica consignado que a manutenção do edital em desconformidade com o regime legal poderá ensejar a adoção de medidas de controle externo, inclusive comunicação aos órgãos competentes, dada a relevância do tema (alienação de bem imóvel) e o risco de restrição de competitividade e prejuízo ao interesse público, nos termos dos princípios constitucionais e da Lei 14.133/2021.**

“Doe sangue, doe órgãos, salve uma vida”.

Av. Brasil, 1144 – Bairro União – Estância Velha – CEP: 93610-080
Fone: (51) 3561-2090 – site: www.estanciavelha.rs.leg.br
CNPJ: 00.505.432/0001-54



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA VELHA
“Trabalhando unidos pela Comunidade!”



8. Requerimentos finais

Requer-se o protocolo desta impugnação e sua remessa à autoridade competente e à leiloeira designada, bem como a juntada aos autos do procedimento do Leilão Presencial 005/2025.

Nestes termos,

Pede deferimento.

LUCAS FABIANO JACOBUS
KONRDORFER:016968190
40

Assinado de forma digital por
LUCAS FABIANO JACOBUS
KONRDORFER:01696819040
Dados: 2025.12.19 14:37:46 -03'00'

Lucas Konrdörfer

Vereador

