

Autos Attus 2024.02.113571
Autos SEI 0006.016665.00048/2024-13
Origem Secretaria de Estado de Administração - SEAD
Assunto Alienação de imóveis públicos adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento

Parecer Referencial PGE/PPI nº 01/2024

PARECER REFERENCIAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS ADQUIRIDOS EM PROCESSOS JUDICIAIS OU POR DAÇÃO EM PAGAMENTO. POSSIBILIDADE JURÍDICA. OBRIGATORIEDADE DE LICITAÇÃO NA MODALIDADE LEILÃO. REQUISITOS LEGAIS. PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. INSTRUMENTOS CONTRATUAIS. Os imóveis públicos adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento, quando não houver interesse público na sua utilização, constituem bens dominicais passíveis de alienação, mediante licitação na modalidade leilão. O interesse público na alienação é presumido da manifestação técnica de desinteresse no imóvel. Por isso, dispensa autorização legislativa, exigindo apenas justificativa de interesse público, avaliação prévia e licitação na modalidade leilão. O leilão possui procedimento especial, mais simples que o procedimento comum. Formalização por escritura pública ou contrato preliminar de compra e venda, conforme se trate de pagamento integral ou parcial. Aplicabilidade do Parecer Referencial restrita à alienação de imóveis públicos dominicais adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento.

1. Justificativa

A adoção deste Parecer Referencial se justifica em razão do grande número de imóveis públicos adquiridos pela Administração Pública em processos judiciais ou por dação em pagamento, recebidos apenas por seu valor pecuniário, como pagamento indireto de dívidas ativas tributárias e não-tributárias, geralmente sem

nenhuma utilidade funcional, além de gerarem despesas de conservação e serem vulneráveis a invasões e depredação.

Outrossim, constatada a inservibilidade para a Administração Pública, a alienação desses imóveis contribui para o cumprimento de sua função social, pois serão efetivamente utilizados, seja para moradia ou negócios, reduzindo o déficit habitacional, gerando emprego, renda e tributos.

Portanto, existe relevante interesse público na alienação de imóveis públicos adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento e considerando a quantidade desses imóveis, a aprovação de um Parecer Referencial dará agilidade e segurança aos processos de licitação, pois reduzirá o tempo de tramitação, sem prejuízo da correta orientação jurídica.

2. Fundamentação

2.1. Alienação de imóveis públicos

Os imóveis públicos podem constituir **bens de uso comum do povo**, quando destinados ao uso coletivo; **bens de uso especial**, quando destinados ao uso da Administração Pública; e **bens dominicais**, quando destinados a negócios patrimoniais, reserva técnica estratégica ou provisoriamente pendentes de destinação pública, conforme a combinação do art. 99 do Código Civil e o art. 2º, III, da Lei Estadual nº 3.885/2021.

Não é correto dizer que os bens dominicais são aqueles sem destinação, pois os bens públicos também devem cumprir sua **função social**. Na verdade, tais bens são destinados a negócios patrimoniais ou a reserva técnica estratégica. A ausência de destinação deve sempre ser provisória, enquanto se estuda qual o uso adequado para o bem. Logo, um bem dominical pode se tornar um bem uso comum ou de uso especial, ser alienado ou permanecer reservado para decisão ou exploração futura, sem que isso signifique ausência de destinação.

Quando se diz que os bens dominicais são disponíveis, significa que estão sujeitos à discricionariedade administrativa, podendo ser convertidos em bens públicos de outra espécie, permanecer estrategicamente reservados ou ser alienados para a geração de receita, cumprindo assim sua função social.

Os imóveis públicos adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento ingressam no patrimônio público por seu valor pecuniário, em razão da frustração do recebimento da prestação pecuniária de uma dívida ativa tributária

ou não-tributária, ainda que eventualmente possam ter alguma utilidade funcional, cabendo à Administração Pública conferir-lhe a destinação adequada.

Portanto, os imóveis públicos adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento são geralmente **predestinados à alienação**, pois não são adquiridos por sua utilidade funcional, mas por sua expressão pecuniária, embora possam eventualmente ter outra destinação pública.

2.2. Obrigatoriedade de Licitação

O art. 37, XXI, da Constituição Federal estabelece que, salvo exceções legais expressas, as obras, serviços, compras e **alienações** públicas devem ser objeto de licitação, assegurada a igualdade entre os competidores e obrigações de pagamento segundo as condições efetivas da proposta, somente se permitindo exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Em conformidade com a Constituição Federal, a **regra da obrigatoriedade da licitação** é reiterada pela Lei nº 14.133/2021, que disciplina a alienação e outorga de uso de bens públicos; a compra; a locação; a prestação de serviços; as obras e serviços de arquitetura e engenharia; e as contratações de tecnologia da informação e de comunicação (art. 2º).

2.3. Modalidade de Licitação

A Lei nº 14.133/2021, justamente em razão das circunstâncias do ingresso no patrimônio público, estabelece um procedimento simplificado para a alienação de imóveis públicos adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento, começando pela modalidade de licitação, que é o **leilão**:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

[...]

§ 1º A alienação de bens imóveis da Administração Pública cuja aquisição tenha sido derivada de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento dispensará autorização legislativa e exigirá apenas avaliação prévia e licitação na modalidade **leilão**.

Portanto, o **leilão** é, por definição legal, a “modalidade de licitação para **alienação de bens imóveis** ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance” (Lei nº 14.133/2021, art. 6º, XL).

2.4. Requisitos da Licitação

A primeira norma a ser analisada para a alienação de imóveis públicos é a Lei nº 14.133/2021, enquanto **norma geral nacional** de licitações e contratações públicas, aplicável à Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, na qual existem três regramentos:

- a) **regra geral:** a alienação de imóveis públicos exige (a) autorização legislativa, (b) justificativa de interesse público, (c) avaliação prévia e (d) licitação na modalidade leilão (art. 76, I, 1ª parte);
- b) **regra especial:** a alienação de imóveis públicos adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento dispensa autorização legislativa, exigindo (a) justificativa de interesse público, (b) avaliação prévia e (c) licitação na modalidade leilão (art. 76, § 1º);
- c) **regra excepcional:** a alienação de imóveis públicos para fins públicos e sociais dispensa licitação, exigindo (a) autorização legislativa, (b) justificativa de interesse público e (c) avaliação prévia (art. 76, I, 2ª parte).

Importa, agora, analisar as **normas estaduais** para a alienação de imóveis públicos, começando pela Constituição Estadual, segundo a qual “a alienação gratuita ou onerosa de bens imóveis do Estado depende de autorização legal específica, exceto quando forem adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento, ou quando forem legalmente destinados à regularização fundiária” (art. 9º, § 1º).

Por sua vez, a Lei Estadual nº 3.885/2021, que disciplina a gestão patrimonial imobiliária no âmbito do Estado do Acre, é a **norma geral estadual** para a alienação de imóveis públicos, estabelecendo que:

Art. 18. A alienação de bens imóveis públicos estaduais, quando em disponibilidade, far-se-á mediante venda, doação, permuta ou dação em pagamento, cumpridos os seguintes requisitos:

- I - desafetação;
- II - justificativa de interesse público;
- III - avaliação prévia em relação ao valor de mercado;
- IV - parecer favorável da PGE;
- V - autorização legislativa específica;
- VI - realização de processo de licitação, na modalidade concorrência ou leilão, que poderá ser dispensada nos mesmos casos permitidos na legislação federal;
- VII - publicação de extrato do contrato em até trinta dias após a assinatura, como condição de validade;
- VIII - formalização por escritura pública registrada na matrícula imobiliária.

§ 1º A alienação só é permitida se comprovada a ausência de interesse público na manutenção do bem imóvel sob o domínio do Estado.

§ 2º A inexistência de interesse público na manutenção do imóvel sob o domínio do Estado será atestada, em cada caso, mediante manifestação técnica do órgão central de gestão, observada a necessidade de fomento à atividade econômica e social local.

§ 3º A alienação onerosa, em quaisquer das modalidades previstas neste artigo, poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, trinta por cento do valor de aquisição, na formo do regulamento.

§ 4º O parcelamento poderá ser implementado em até quarenta e oito vezes, sendo as taxas e juros definido com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

§ 5º Será dispensada a autorização legislativa específica quando os bens imóveis públicos a serem alienados tiverem sido adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento ou quando forem legalmente destinados à regularização fundiária, respeitada a legislação federal.

A norma estadual alinha-se à nacional, replicando as regras geral, especial e excepcional, porém encerra um **requisito adicional**: a manifestação técnica de desinteresse no imóvel, emitida pelo órgão central de gestão. Embora se trate de um requisito negativo, é justamente o desinteresse no imóvel que gera a presunção de interesse público na alienação. Assim, a justificativa de interesse público deve conter a manifestação técnica de desinteresse.

Portanto, a alienação de imóveis públicos adquiridos em processos judiciais e por dação em pagamento segue a **regra especial**, dispensando autorização legislativa, mas, especificamente no Estado do Acre, exige **(a)** justificativa positiva de interesse público na alienação; **(b)** manifestação técnica de desinteresse no imóvel, **(b)** avaliação prévia e **(c)** licitação na modalidade leilão, conforme a combinação das normas gerais nacional e estadual.

2.5. Procedimento da Licitação

A Lei nº 14.133/2021 disciplina o **procedimento licitatório comum** nos seguintes termos:

Art. 17. O processo de licitação observará as seguintes fases, em sequência:

- I - preparatória;
- II - de divulgação do edital de licitação;
- III - de apresentação de propostas e lances, quando for o caso;
- IV - de julgamento;
- V - de habilitação;
- VI - recursal;
- VII - de homologação.

Por sua vez, a Lei nº 14.133/2021 disciplina a **modalidade licitatória leilão** nos seguintes termos:

Art. 31. O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado pela autoridade competente da Administração, e regulamento deverá dispor sobre seus procedimentos operacionais.

§ 1º Se optar pela realização de leilão por intermédio de leiloeiro oficial, a Administração deverá selecioná-lo mediante credenciamento ou licitação na modalidade pregão e adotar o critério de julgamento de maior desconto para as comissões a serem cobradas, utilizados como parâmetro máximo os percentuais definidos na lei que regula a referida profissão e observados os valores dos bens a serem leiloados.

§ 2º O leilão será precedido da divulgação do edital em sítio eletrônico oficial, que conterá:

- I - a descrição do bem, com suas características, e, no caso de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;
- II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado;
- III - a indicação do lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes;
- IV - o sítio da internet e o período em que ocorrerá o leilão, salvo se excepcionalmente for realizado sob a forma presencial por comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;
- V - a especificação de eventuais ônus, gravames ou pendências existentes sobre os bens a serem leiloados.

§ 3º Além da divulgação no sítio eletrônico oficial, o edital do leilão será afixado em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração e poderá, ainda, ser divulgado por outros meios necessários para ampliar a publicidade e a competitividade da licitação.

§ 4º O leilão não exigirá registro cadastral prévio, não terá fase de habilitação e deverá ser homologado assim que concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo licitante vencedor, na forma definida no edital.

O leilão tem como critério de julgamento o maior lance, dispensa registro cadastral prévio, não possui fase de habilitação e deve ser homologado após a fase de lances, superada a fase recursal e efetuado o pagamento pelo vencedor. Assim, o leilão possui **procedimento especial**, mais simples que o procedimento comum, compreendendo as seguintes fases:

- a) fase preparatória;
- b) publicação do edital;
- c) apresentação da proposta inicial fechada, se for o caso;
- d) abertura da sessão pública e envio de lances;
- e) julgamento;
- f) recursos;
- g) pagamento pelo licitante vencedor;
- h) adjudicação e homologação.

O leilão pode ser **conduzido** por servidor público ou leiloeiro oficial, selecionado mediante credenciamento ou pregão, com critério de julgamento de maior desconto na comissão, respeitado o limite percentual máximo definido na lei reguladora da profissão (cinco por cento), conforme o valor dos bens leiloados.

O edital deve ser **divulgado** em sítio eletrônico oficial e afixado em local acessível na sede da Administração Pública, contendo a descrição do imóvel, suas características, situação, divisas, matrícula e registros, o valor de avaliação, o preço mínimo, as condições de pagamento, a comissão do leiloeiro, o período e local do leilão, a especificação de eventuais ônus, gravames ou pendências sobre o imóvel.

Nos termos do art. 24 do Decreto Estadual nº 11.066/2022, o processo licitatório deve ser instruído com os seguintes documentos:

- I - laudos de avaliação e vistoria;
- II - relatório fotográfico;
- III - justificativa da alienação;
- IV - validação dos laudos pela comissão de alienação do órgão gestor e promotor;
- V - autorização de abertura da licitação;
- VI - termo de referência para os casos que o exigem;

- VII - designação do leiloeiro;
- VIII - edital e respectivos anexos, quando for o caso;
- IX - minuta do termo do contrato ou instrumento equivalente, conforme o caso;
- X - parecer jurídico;
- XI - documentação exigida para a habilitação, no que couber;
- XII - ata contendo os seguintes registros:
 - a) licitantes participantes;
 - b) lances ofertados na ordem de classificação;
 - c) aceitabilidade da proposta de preço;
 - d) habilitação, no que couber; e
 - e) recursos interpostos, respectivas análises e decisões.
- XIII - comprovantes das publicações:
 - a) do aviso do edital;
 - b) do resultado da licitação;
 - c) do extrato do contrato; e
 - d) dos demais atos em que seja exigida a publicidade, conforme o caso.

Finalmente, as licitações, inclusive os leilões, devem ser realizadas preferencialmente na **forma eletrônica**, hipótese em que a Administração Pública pode exigir que todos os atos dos licitantes sejam praticados em formato digital como condição de validade e eficácia. Justificadamente, a licitação pode ser realizada na **forma presencial**, devendo a sessão pública ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo, juntando-se ambos os registros aos autos do processo licitatório.

2.6. Fase Preparatória do Leilão

A fase preparatória do leilão se inicia com o **documento de formalização da demanda**, emitido pelo setor requisitante, descrevendo o imóvel público, justificando o interesse público na alienação, indicando o leiloeiro e a equipe de apoio e requerendo a abertura de processo de licitação na modalidade leilão à autoridade superior do órgão central de gestão.

A autoridade superior do órgão central de gestão deve autorizar a **abertura** do processo de licitação, designando o **leiloeiro** público ou oficial e a **equipe de apoio**, a qual deve providenciar os documentos necessários, que são a matrícula atualizada do imóvel, a manifestação técnica de desinteresse no imóvel, o laudo de avaliação, o laudo de vistoria com anexo fotográfico e a minuta do edital.

Diante do objeto do leilão, é desnecessário o **estudo técnico preliminar** e o **termo de referência**, pois não se trata de compra, obra ou serviço, podendo todos os elementos necessários à alienação de imóveis públicos constar do edital.

Não obstante, o Decreto Estadual nº 11.066/2022 faculta a elaboração do termo de referência, caso o setor requisitante repute necessário (art. 24, VI).

O **edital** do leilão deve conter os elementos exigidos pelo Decreto Estadual nº 11.066/2022:

Art. 15. O edital do leilão conterà no preâmbulo, o número de ordem em série anual, o nome do órgão ou entidade e unidade de origem do bem, o tipo de licitação maior lance, bem como:

I - o objeto da licitação, em descrição sucinta e clara;

II - o local, a forma e o período para oferta de lances, recebimento e abertura das propostas;

III - o prazo e as condições de pagamento do valor ofertado e retirada do bem;

IV - o local onde poderá ser examinado o bem;

V - as condições para participação no leilão, em conformidade com a legislação federal vigente;

VI - os locais, horários e códigos de acesso dos meios de comunicação à distância em que serão fornecidos elementos, informações e esclarecimentos relativos ao leilão e às condições para atendimento das obrigações necessárias ao cumprimento de seu objeto;

VII - o critério de aceitabilidade dos preços, permitida a fixação de preço mínimo;

VIII - as instruções e normas para os recursos;

IX - as sanções para o caso de inadimplemento das regras do edital;

X - a assinatura da autoridade do órgão ou entidade de origem do bem.

§ 1º O original do edital deverá ser datado, numerado ou rubricado em todas as folhas e assinado ao final, permanecendo nos autos do processo de licitação.

§ 2º Constitui anexo do edital, dele fazendo parte integrante, a relação de bens objeto do leilão, com a especificação e valor de avaliação.

§ 3º A minuta do contrato, quando for o caso, comporá os anexos do edital.

O **aviso do edital do leilão** deve ser divulgado no Diário Oficial do Estado, em jornal diário de grande circulação local, em sítio eletrônico oficial e afixado na sede do órgão licitante, devendo conter:

- a) o número do edital de leilão;
- b) o número do processo administrativo;
- c) a identificação do órgão ou entidade titular do bem a ser leiloados;
- d) o leiloeiro;
- e) o tipo de leilão “maior lance”;
- f) os tipos de bens leiloados, dispensada a listagem e especificação de todos os itens;
- g) a data de abertura do leilão e o período de recebimento de lances;

- h) o local ou sítio eletrônico de realização do leilão;
- i) sítio eletrônico em que os interessados poderão ler e obter o texto integral do edital, e todas as informações sobre a licitação.

Finalmente, a **fase externa** do processo de licitação se inicia com a divulgação do edital do leilão, seguindo-se as etapas de credenciamento, propostas fechadas (opcional), julgamento, pagamento, adjudicação e homologação, entremeadas por eventuais impugnações e recursos, conforme o disposto na Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Estadual nº 11.066/2022.

2.7. Instrumento Contratual

A alienação de imóveis públicos se consubstancia num **contrato de compra e venda**, o qual não constitui um contrato administrativo típico, sendo regido pelo Direito Público e, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos contratos e pelas normas de Direito Privado (Lei nº 14.133/2021, art. 89).

O **instrumento** de contrato é obrigatório, devendo ter forma escrita, admitida a forma eletrônica, e prever os nomes das partes e seus representantes, a finalidade, o ato que o autorizou, o número do processo e a sujeição dos contratantes às suas cláusulas e à Lei nº 14.133/2021 (arts. 89, § 1º, 91, § 3º, e 95).

Outrossim, o instrumento contratual deve estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade com o edital de licitação e o lance vencedor (Lei nº 14.133/2021, art. 89, § 2º).

O art. 92 da Lei nº 14.133/2021 elenca as **cláusulas obrigatórias** nos contratos administrativos de compras, obras e serviços, devendo ser adaptado aos contratos de alienação, nos quais são obrigatórias as seguintes cláusulas:

- a) o objeto e seus elementos característicos, contendo a descrição do imóvel, dados cadastrais, matrícula imobiliária, localização, dimensões, confrontações e características físicas;
- b) o preço mínimo e as condições de pagamento, especificando as respectivas formas, prazos e reajustes, se for o caso;
- c) a vinculação ao edital de licitação e ao lance do licitante vencedor;
- d) a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

- e) o regime de execução, especificando os prazos para a entrega do imóvel ao arrematante;
- f) as garantias do alienante e a forma de sua execução no caso de inadimplemento;
- g) os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;
- h) a cláusula suspensiva da aquisição da propriedade, condicionada ao pagamento integral do preço, no caso de venda parcelada;
- i) os casos de extinção, nos termos da lei.

Vale dizer que é possível o **parcelamento** do preço de arrematação em até quarenta e oito vezes, mediante entrada mínima de trinta por cento, devendo as parcelas serem reajustadas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA (Lei Estadual nº 3.885/2021, art. 18, §§ 1º e 2º).

Atente-se que os contratos relativos a direitos reais sobre imóveis exigem **escritura pública** (Lei nº 14.133/2021, art. 91, § 2º), mas essa só pode ser assinada após o pagamento integral do preço de arrematação. Logo, o vencedor deve ser notificado para, no prazo fixado no edital, pagar o total ou a entrada.

Havendo pagamento total, o objeto é adjudicado ao arrematante e deve ser lavrada a escritura pública. Havendo pagamento parcial, o objeto é adjudicado ao arrematante, mas deve ser assinado um **contrato preliminar de compra e venda**, por analogia ao art. 3º, § 2º, da Lei Estadual nº 1.697/2006.

Diferentemente de sua antecessora, a Lei nº 14.133/2021 não especifica o prazo para a **assinatura** do contrato, remetendo sua estipulação ao edital (art. 90). Sugere-se o prazo de quinze dias para assinatura do contrato, por analogia ao prazo mínimo para apresentação dos lances no leilão (art. 55, III), cujo termo inicial variará conforme se trate de pagamento integral ou parcelado.

Isso porque a lavratura da escritura pública demora algum tempo e as assinaturas só são colhidas após o pagamento dos tributos e emolumentos. Assim, o prazo de quinze dias para a assinatura do contrato se inicia após o tabelionato de notas disponibilizar os respectivos valores para pagamento pelo arrematante.

Por sua vez, sendo o pagamento parcial, o arrematante deve ser convocado para assinar o contrato preliminar de compra e venda nos quinze dias subsequentes à homologação do processo, lembrando que a escritura pública somente será assinada depois do pagamento integral do preço de arrematação.

Finalmente, a **divulgação** no Portal Nacional de Contratações Públicas é condição indispensável para a eficácia do contrato e deve ocorrer no prazo de vinte dias, contado da data de sua assinatura (Lei nº 14.133/2021, art. 94, I).


2.8. Aplicação Restrita do Parecer Referencial

O presente Parecer Referencial somente se aplica à alienação de imóveis públicos adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento, não se aplicando à alienação ou outorga de outros imóveis públicos, hipóteses que devem ser objeto de consulta específica à Procuradoria-Geral do Estado.

3. Conclusão

Ante o exposto, a Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, por meio deste subscritor, **opina** pela possibilidade jurídica de alienação dos imóveis públicos adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento, não havendo interesse público na sua utilização, por constituírem bens dominicais passíveis de alienação, dispensando autorização legislativa e exigindo apenas justificativa de interesse público, avaliação prévia e licitação na modalidade leilão, culminando na assinatura da escritura pública ou do contrato preliminar de compra e venda, conforme o pagamento seja integral ou parcial, respeitadas as orientações deste Parecer Referencial, cuja aplicabilidade fica restrita à alienação de imóveis públicos adquiridos em processos judiciais ou por dação em pagamento.

Rio Branco, 23 de agosto de 2024.



Erico Mauricio Pires Barboza
Procurador Chefe da Procuradoria do
Patrimônio Imobiliário

ANEXO I

ROTEIRO DO LEILÃO DE BENS IMÓVEIS

	DOCUMENTAÇÃO	SITUAÇÃO
1.	Documento de Formalização de Demanda	
	a) identificação do órgão demandante	
	b) descrição do imóvel público	
	c) justificativa do interesse público na alienação	
	d) indicação dos agentes públicos integrantes da equipe de apoio	
	e) requerimento de abertura do processo de licitação na modalidade leilão	
2.	Autorização da Abertura do Processo de Licitação	
	a) designação do leiloeiro público ou oficial	
	b) designação da equipe de apoio	
3.	Instrução do Processual	
	a) matrícula atualizada do imóvel público	
	b) laudo de avaliação do imóvel público	
	c) laudo de vistoria do imóvel público com anexo fotográfico	
	d) termo de referência (facultativo)	
	e) minuta do edital do leilão contendo: <ol style="list-style-type: none"> 1. preâmbulo com o número de ordem em série anual, o nome do órgão licitante, o tipo de licitação maior lance; 2. objeto da licitação, em descrição sucinta e clara; 3. o local, a forma e o período para oferta de lances, recebimento e abertura das propostas; 4. prazo e condições de pagamento do valor ofertado e retirada do bem; 5. local onde poderá ser examinado o bem; 6. condições para participação no leilão; 7. locais, horários e códigos de acesso dos meios de comunicação à distância; 8. critério de aceitabilidade dos preços, permitida a fixação de preço mínimo; 9. instruções e normas para os recursos; 10. sanções para o caso de inadimplemento das regras do edital; 11. locais, horários e códigos de acesso dos meios de comunicação à distância. 12. anexo com minuta do contrato preliminar de compra e venda 	
4.	Parecer da Assessoria Jurídica Interna do Órgão Licitante	
	Aprovação e Assinatura do Edital pela Autoridade Superior	
5.	Divulgação do Edital do Leilão	
	a) Diário Oficial do Estado	
	b) jornal diário de grande circulação local	
	c) sítio eletrônico oficial	
	d) afixação na sede do órgão licitante	
6.	Credenciamento dos Licitantes	
7.	Sessão Pública para Oferta de Lances	
8.	Julgamento das Propostas e Lances	
	Pagamento ou Início de Pagamento pelo Vencedor	
	Adjudicação do Objeto	
	Parecer da Assessoria Jurídica Interna do Órgão Licitante	
	Declaração de Enquadramento no Parecer Referencial	
	Homologação do Processo Licitatório	
9.	Assinatura do Contrato Preliminar de Compra e Venda	
10.	Inserção do Contrato no Portal das Licitações do TCE/AC)	
11.	Divulgação do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas)	
12.	Disponibilização do Contrato no Portal de Licitações do Estado do Acre	

* SITUAÇÃO: presente (atualizado ou desatualizado), ausente ou inaplicável.

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO NO PARECER REFERENCIAL

O Secretário de Estado de [Pasta], **[NOME COMPLETO]**, CPF nº [número], nomeado pelo Decreto nº [número], de [data], publicado no DOE nº [número], de [data], DECLARA, para todos os efeitos jurídicos, que a licitação na modalidade leilão para a alienação de imóveis públicos adquiridos em processos judiciais e por dação em pagamento referente ao Processo SEI nº [número] se enquadra nos parâmetros e pressupostos fáticos e que se compromete a seguir todas as orientações jurídicas do PARECER REFERENCIAL PGE/PPI Nº 01/2024, aprovado no PROCESSO Nº 2024.02.113571, nos termos da RESOLUÇÃO PRES/CSPGE Nº 45/2021.

Rio Branco-AC, [dia] de [mês] de [ano].

[NOME]
Secretário de Estado de [Pasta]
Declarante

ANEXO III
MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

OUTORGANTE VENDEDOR: ESTADO DO ACRE.

OUTORGADO COMPRADOR: [NOME].

SAIBAM quantos este público instrumento de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel virem, que aos _____ dias do mês de _____ de _____, nesta cidade e comarca de Rio Branco, Estado do Acre, República Federativa do Brasil, nesta _____ Serventia que se acha instalada na _____ nº _____, perante mim Tabelião, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a SABER: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDOR, ESTADO DO ACRE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 04.034.443/0001-54, neste ato representado pelo **Secretário de Estado de Administração, [NOME]**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº _____, nomeado pelo Decreto nº _____, publicado no D.O.E. nº _____, de _____, com endereço funcional nesta Capital, na Avenida Getúlio Vargas, nº 232, Palácio das Secretarias, 1º e 2º andares, Centro, e, de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR, [NOME E QUALIFICAÇÃO]**. Os presentes, por si ou por seus representantes, todos juridicamente capazes, foram reconhecidos como os próprios por mim, Tabelião, do que dou fé. O **OUTORGANTE VENDEDOR**, autorizado pela Lei nº 14.133/2021, pela Constituição Estadual e pela Lei Estadual nº 3.885/2021, e observado o Parecer Referencial PGE/PPI nº 01/2024 da Procuradoria-Geral do Estado do Acre – PGE/AC, exarado nos autos ATTUS nº 2024.02.113571, vende para o **OUTORGADO COMPRADOR** o imóvel [**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**], pelo preço certo de R\$ _____ (_____), correspondente à proposta vencedora na [**REFERÊNCIA À LICITAÇÃO**], importância esta que neste ato confessa o **OUTORGANTE VENDEDOR** já haver recebido anteriormente do **OUTORGADO COMPRADOR**, em moeda corrente do país, razão qual dá plena, geral e irrevogável quitação, para não mais repetir em tempo algum sobre qualquer pretexto, e desde já transfere ao **OUTORGADO COMPRADOR** toda a posse, direitos e ações que exercia sobre o imóvel ora vendido, para dele usar, gozar e dispor livremente como lhe convier. A seguir, pelo **OUTORGADO COMPRADOR** me foi dito que aceitava a presente escritura nos termos em que esta foi redigida, para que produza seus efeitos jurídicos. O **OUTORGADO COMPRADOR** pagou o ITBI no

valor de R\$ _____ (_____), conforme Laudo de Avaliação do ITBI nº _____/_____, emitido pela Secretaria Municipal de Finanças do Município de Rio Branco/AC, cuja base de cálculo foi 100% (cem por cento) do valor do imóvel, conforme DAM/ANO: _____, Data de Pagamento: _____. ASSIM, CONVENCIONADOS E CONTRATADOS pediram-me que lhes lavrasse esta escritura, que, após lida e considerada conforme, foi aceita e assinada. Dispensadas as testemunhas conforme art. 215, § 5º, do Código Civil Brasileiro e as Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Acre. FEITA SOB MINUTA.

OUTORGANTE VENDEDOR
ESTADO DO ACRE
[NOME]
Secretaria de Estado de Administração

OUTORGANTE COMPRADOR
[NOME]

ANEXO IV
MINUTA DE CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

CONTRATO PRELIMINAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, que entre si celebram, de um lado, o ESTADO DO ACRE, como Vendedor, e de outro, _____, como Comprador, na forma abaixo.

Pelo presente contrato preliminar de compra e venda de imóvel, de um lado, como **VENDEDOR**, o **ESTADO DO ACRE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 04.034.443/0001-54, neste ato representado pelo **Secretário de Estado de Administração**, _____, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº _____, nomeado pelo Decreto nº _____, publicado no D.O.E. nº _____, de _____, com endereço funcional nesta Capital, na Avenida Getúlio Vargas, nº 232, Palácio das Secretarias, 1º e 2º andares, Centro, e, de outro lado, como **COMPRADOR**, _____, brasileiro, _____, _____, inscrito no CPF sob o nº _____, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua _____, nº _____, _____, todos civilmente capazes e legitimados, têm entre si justo e contratada a compra e venda do imóvel abaixo descrita, conforme as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

O VENDEDOR, enquanto proprietário e com autorização da pela Lei nº 14.133/2021, pela Constituição Estadual e pela Lei Estadual nº 3.885/2021, vende ao COMPRADOR, no estado em que se encontra, o imóvel [**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**].

CLÁUSULA SEGUNDA - PREÇO

A presente compra e venda se realiza pelo preço certo de R\$ _____ (_____), conforme lance vencedor na [**REFERÊNCIA À LICITAÇÃO**], tendo sido paga a entrada de R\$ _____ (_____) de imediato e o saldo remanescente de R\$ _____ (_____) será pago em _____ parcelas mensais de igual valor, com vencimento

até o dia 30 de cada mês, vencendo-se a primeira 30 dias após o pagamento da entrada ou da data da assinatura deste contrato.

Parágrafo Primeiro. Todos os pagamentos deverão ser efetuados em Documento de Arrecadação Estadual - DAE, no **código de receita 126 - Alienação de Bens Imóveis**, sob pena de ser considerado inadimplido aquele realizado de forma diversa para os efeitos desta compra e venda.

Parágrafo Segundo. Os Documento de Arrecadação Estadual - DAE serão emitidos mensalmente pela Secretaria Estado de Administração - SEAD, podendo ser retirados na sua sede ou ser enviados no e-mail indicado pelo COMPRADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA - REAJUSTE

O saldo devedor, com as devidas amortizações, será reajustado anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, tendo como data-base a data do pagamento da entrada ou, respectivamente, da data do último reajuste.

CLÁUSULA QUARTA - MORA

No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, o respectivo valor será atualizado pelo IPCA, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, e sobre o valor acrescido de juros e correção monetária incidirá multa de 5% (cinco por cento).

Parágrafo Único. Caso o atraso no pagamento de qualquer parcela chegue a 90 dias, incidirá multa de 20% (vinte por cento) sobre seu valor total apurado segundo o *caput* desta Cláusula.

CLÁUSULA QUINTA – INADIMPLENTO E RESCISÃO

No caso de atraso cumulativo no pagamento de três parcelas, ocorrerá o vencimento antecipado de todas as parcelas vincendas e a incidência de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de cada uma, sem prejuízo do disposto na Cláusula Quarta, podendo o VENDEDOR exigir o imediato pagamento do valor integral e atualizado.

Parágrafo Primeiro. Caso se verifique o atraso cumulativo previsto nesta Cláusula, fica facultado ao VENDEDOR optar, discricionariamente, pela rescisão do contrato, hipótese em que o negócio será desfeito, sendo devida pelo COMPRADOR multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor ofertado pelo imóvel.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de rescisão do contrato por inadimplemento do COMPRADOR, apenas as acessões e benfeitorias necessárias e as úteis autorizadas serão indenizadas, no valor apurado em laudo de avaliação oficial elaborado pelo VENDEDOR, desde que comprovada a regularidade da obra ou que a irregularidade seja sanável, sob pena de perda da indenização.

Parágrafo Terceiro. Não serão indenizadas as benfeitorias voluptuárias, que poderão ser levantadas, desde que sua retirada não deteriore o imóvel. Também não serão indenizadas as obras inacabadas, podendo o VENDEDOR exigir sua demolição e remoção dos entulhos ou permitir sua conclusão para torná-las indenizáveis, conforme o que melhor atenda o interesse público.

Parágrafo Quarto. O custo de regularização das obras e todos os débitos incidentes sobre o imóvel eventualmente inadimplidos pelo COMPRADOR serão descontados do valor da indenização pelas acessões e benfeitorias, sem prejuízo da cobrança autônoma de eventuais resíduos a serem apurados por ocasião da elaboração do laudo de avaliação oficial.

Parágrafo Quinto. Em hipótese alguma o COMPRADOR terá direito de retenção pelas acessões e benfeitorias, sendo obrigado a desocupar e devolver o imóvel no prazo de 30 dias do recebimento da notificação extrajudicial encaminhada pelo VENDEDOR para essa finalidade.

Parágrafo Sexto. O pagamento da indenização pelas acessões e benfeitorias fica condicionado e postergado até a futura alienação do imóvel, devendo seu valor ser corrigido monetariamente a partir da data de elaboração do laudo de avaliação oficial, e respeitando o prazo máximo de 30 meses para pagamento a partir da data de devolução do imóvel ao VENDEDOR.

Parágrafo Sétimo. Não sendo paga a indenização no prazo máximo de 30 meses a partir da devolução do imóvel, considera-se vencida a obrigação, podendo o COMPRADOR notificar extrajudicialmente o VENDEDOR para pagamento, sob pena de constituição em mora.

Parágrafo Oitavo. A cobrança judicial ou extrajudicial em caso de mora ou inadimplemento, nos termos desta Cláusula e da Cláusula Quarta, imporá ao COMPRADOR o pagamento de honorários advocatícios de dez por cento sobre o valor devido, sem prejuízo da majoração desse percentual em juízo.

CLÁUSULA SEXTA - CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A presente compra e venda é feita sob condição suspensiva, expressamente aceita e instituída pelos CONTRATANTES, permanecendo a propriedade do imóvel com o VENDEDOR, que entrega a posse direta a título precário ao COMPRADOR, até que sejam cumpridas todas as exigências do Edital da [REFERÊNCIA À LICITAÇÃO] e realizado o pagamento integral do preço.

Parágrafo Primeiro. A presente cláusula de condição suspensiva será averbada junto à Matrícula nº _____, para o conhecimento de terceiros.

Parágrafo Segundo. A partir de sua imissão na posse, o COMPRADOR fica obrigado a manter o imóvel em perfeito estado de conservação, defendendo-o contra esbulho ou turbacão por terceiros e permitindo ao VENDEDOR vistoriá-lo quando entender necessário ou conveniente.

Parágrafo Terceiro. A partir de sua imissão na posse, o COMPRADOR fica obrigado a pagar todas as despesas, inclusive as condominiais ordinárias e extraordinárias, todas as taxas e tarifas dos serviços de água, esgoto e energia elétrica, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e todos os demais tributos e preços públicos ou privados incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - TRANSFERÊNCIA

Após o recebimento integral do preço do imóvel vendido, o VENDEDOR dará plena, geral e irrevogável quitação, para não mais repetir em tempo algum sobre qualquer pretexto, e assinará a escritura pública que será levada a registro para a transferência da propriedade ao COMPRADOR, juntamente com todos os direitos e as ações que exercia sobre o imóvel vendido, para que dele possa usar, gozar e dispor livremente como lhe convier.

Parágrafo Único. Todas as despesas, tributos e emolumentos para a lavratura da escritura pública e o registro da transferência da propriedade correrão por conta do COMPRADOR.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS

As partes elegem o foro da Capital Rio Branco/AC para dirimir toda e qualquer controvérsia decorrente deste contrato.

Os procedimentos administrativos necessários à formalização da presente alienação se deram nos autos do Processo SEI nº _____, da _____, com a observância de todas as disposições legais pertinentes e do Parecer Referencial

PGE/PPI nº 01/2024 da Procuradoria-Geral do Estado do Acre – PGE/AC, exarado nos autos ATTUS nº 2024.02.113571.

E assim, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, para que produza efeitos jurídicos entre elas.

Rio Branco-AC, [dia] de [mês] de [ano].

VENDEDOR
ESTADO DO ACRE
[NOME]

Secretaria de Estado de Administração

COMPRADOR
[NOME]

TESTEMUNHAS:

CPF

CPF