

Ofício SemHab nº 272/2023

À Don Orione Empreendimentos e Serviços Ltda.

A/C Ilmo. Sr. Roberto Sidney Sant'Ana

Ref. Resposta aos pedidos de esclarecimentos – sobre o Leilão Público nº001/2023 – Processo Administrativo nº 987/2023 - Edital nº 274/2023 - Objeto: alienação de imóveis.

Considerando o recebimento do ofício datado de 17 de novembro, nesta Secretaria e através do e-mail [semhab@rioclaro.sp.gov.br](mailto:semhab@rioclaro.sp.gov.br), solicitando esclarecimentos referentes ao processo de alienação de imóveis do município (detalhes acima citados), encaminho abaixo, os tópicos seguidos de suas respostas (estas em fonte do texto em itálico e negrito).

6 - Diante do exposto, pergunta-se:

a. Considerando que o item transcrito leva ao entendimento de que o certame será regido por outras regras além daquelas expressamente previstas no Edital, mas não há clareza quanto à existência de tais normas adicionais e onde os interessados podem acessá-las, é correto o entendimento segundo o qual o certame será regido por outras regras e normas além daquelas previstas no Edital e na Lei nº 14.133/2021? *O certame será regido pela Lei 14.133/2021, norma de regência, e outras normas que se aplicam subsidiariamente (previstas na própria Lei nº 14.133/2021) ou de forma correlata (Constituição Federal, Código Civil, Decreto nº 21.981/32). Além disso, para participar do leilão de forma online, o interessado deve previamente se cadastrar no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), apresentar os documentos mencionados no Edital e anuir às regras de utilização da plataforma, cujo conhecimento de seus termos é dado, de forma inequívoca, no momento do cadastramento, a todos os interessados.*

b. Em caso positivo, quais serão as normas e regras adicionais àquelas citadas no Edital e onde os licitantes poderão acessá-las? *Vide resposta acima. Disponíveis no site [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br).*

c. Quais são as “condições de venda da Leiloeira Oficial” e onde tais condições poderão ser acessadas pelos licitantes? *Estão relacionadas à habilitação para participação online no leilão. Vide resposta acima.*

7. Os itens 4.1.2 e 4.4 do Edital preveem que:

“4.1.2. PESSOA JURÍDICA:

a) Cópia do Contrato Social Consolidado ou última Alteração Consolidado;

b) Cópia do CNPJ;

c) Cópia do documento de identidade (RG) e C.P.F./M.F. dos sócios e, caso o interessado não figure como sócio da empresa, deverá apresentar PROCURAÇÃO, devidamente assinada(s) por sócio(s), com poderes específicos e com firma reconhecida, bem como cópia do C.P.F./M.F. e do documento de Identidade (RG) do procurador.”

“4.4. REPRESENTAÇÃO SOMENTE ATRAVÉS DE PROCURAÇÃO, com firma reconhecida, instruída da documentação necessária”

G

8. De acordo com o art. 12, V, da Lei nº 14.133/2021, o reconhecimento de firma em documentos somente será exigido se houver dúvida quanto à sua autenticidade ou em caso de imposição legal, que não é o caso deste certame.

9. Por outro lado, o Edital não deixa claro se a emissão de procuração assinada digitalmente pelos sócios da pessoa jurídica, com certificado digital emitido por uma das autoridades certificadoras da ICP-Brasil, atende à referida exigência, e se haveria outros requisitos a serem observados para a emissão de procuração assinada digitalmente.

10. Diante do exposto, pergunta-se:

a. É correto o entendimento segundo o qual a ausência de reconhecimento de firma não é causa de imediata exclusão do licitante no certame, pois, conforme normas vigentes, tal exigência somente poderá ser feita em diligência a ser realizada pela Leiloeira Oficial em caso de dúvida fundada quanto à autenticidade da assinatura, podendo apenas ser excluído do certame o licitante que, notificado para apresentar a via autenticada, assim não o fizer no prazo fixado pela Leiloeira Oficial? *Conforme o item 4.1.2, "c", do Edital, haverá necessidade de reconhecimento de firma, sobretudo se houver dúvida de autenticidade, na forma do art. 12, V, da Lei de regência.*

b. As empresas interessadas em participar do leilão poderão constituir representantes mediante procuração assinada digitalmente por certificado digital emitido por uma das autoridades certificadoras da ICP-Brasil? *Sim. E se houver qualquer dúvida quanto à autenticidade, será exigido o reconhecimento de firma.*

c. Em caso positivo, há alguma formalidade específica a ser observada para se utilizar a assinatura digital ou basta a apresentação da procuração com a assinatura digital, nos termos acima perguntado? *As formalidades constam no Capítulo 4 do Edital, do "Credenciamento".*

d. É correto o entendimento segundo o qual a expressão "(...) instruída da documentação necessária", prevista no item 4.4 do Edital, acima transcrito, refere-se aos documentos listados no item 4.1.2 do Edital, também igualmente acima citado? *Refere-se aos documentos listados no Edital de leilão.*

11. Ainda com relação ao item 4.1.2, "c", do Edital, acima citado, relativamente à expressão "poderes específicos" nela mencionada, pergunta-se:

a. Referindo-se a expressão "poderes específicos" ao sócio que assinará a procuração, é correto o entendimento segundo o qual basta ao sócio ser administrador/gerente/representante legal do licitante para firmar a procuração, não havendo a necessidade de nenhum poder adicional? *Os poderes específicos, citados no item 4.1.2, "c", dizem respeito aos poderes especiais que devem ser outorgados pela pessoa jurídica para o mandatário participar do Leilão Público nº 001/2023 ou de leilões públicos de forma geral, dar lances e arrematar o(s) bem(ns).*

b. Caso a resposta seja negativa, qual seria o poder específico adicional ao de representação legal que o sócio que assina a procuração deverá possuir para validamente constituir procurador para representar a pessoa jurídica no certame? *Vide resposta acima.*

c. Por outro lado, caso a expressão "poderes específicos" refira-se não aos poderes do sócio, mas sim aos da procuração, neste caso não está claro se se trata de poderes específicos para a representação da empresa licitante no Leilão Público nº 001/2023, ou

se uma procuração emitida para a representação da empresa em licitações, sem a indicação expressa do certame em referência, atende o disposto no Edital. Assim sendo, pergunta-se: a procuração contemplando poderes para representar a empresa em licitações públicas no geral é suficiente para a atuação no presente certame, ou será necessário que o instrumento de mandato faça referência expressa e seja específica para atuar no Leilão Público nº 001/2023? *Vide resposta acima.*

12. O item 7.7 do Edital prevê que: “O interessado em adquirir o(s) bem(ns) de forma parcelada, conforme prevê este edital de leilão, deverá informar a opção de pagamento escolhida, ciente que o próprio imóvel ficará como garantia do parcelamento e a transferência de propriedade realizada quando da quitação”.

13. Por outro lado, o item 4.2 do Anexo II – Termo de Referência estabelece que: “O pagamento será feito 60% (sessenta por cento) da sua totalidade e até 48 horas contadas da intimação encaminhada pelo Leiloeiro com as instruções necessárias, e o restante, 40% (quarenta por cento) e até 30 (trinta) dias, também contados desta”.

14. Diante do exposto, pergunta-se: qual será o momento em que o licitante deverá informar a forma de pagamento, se integral ou parcelado: é no momento da oferta do lance ou quando convocado para fazer o pagamento? *O capítulo 7 (“Do Pagamento da Arrematação”) e o item 7.1, por serem posteriores à arrematação, são claros no sentido de que o licitante deverá informar a forma de pagamento, se integral ou parcelado, logo após ser declarado vencedor da disputa.*

15. O item 3 do Anexo II – Termo de Referência estabelece que: “Os imóveis a serem leiloados estão detalhadamente descritos no Anexo I (ESPECIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS) deste Termo de Referência, que inclui informações como endereço, área total, matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, características físicas, benfeitorias, eventuais restrições legais e ambientais, bem como a destinação atual, se houver”.

16. Ocorre que, ao se consultar o Anexo I, o que se observa é que ele se constitui apenas da transcrição das informações referentes a tais imóveis conforme consta de sua matrícula, não havendo previsão a respeito de eventuais restrições legais e ambientais.

17. Diante disso, pergunta-se:

a. partir do que restou previsto no item 3 do Anexo II – Termo de Referência, acima citado, é correto o entendimento segundo o qual a não previsão na descrição dos imóveis constantes do Anexo I do Edital pode ser entendido como ausência de restrição legal ou ambiental como detalhado no texto acima citado? *Não. É obrigação do interessado verificar a existência de restrições legais e ambientais. A análise de risco é obrigação do arrematante. A resolução de tais restrições é de responsabilidade única de quem arrematar os bens, nos termos do Edital (vide, dentre outras, cláusulas 6.8, 6.9, 6.10, 6.11 e 10.7).*

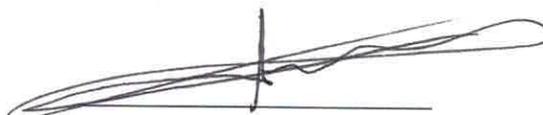
b. Sendo negativa a resposta à pergunta acima formulada, questiona-se onde estão previstas as benfeitorias, eventuais restrições legais e ambientais dos imóveis citados no Anexo I do Edital? Pede-se sejam disponibilizadas aos potenciais interessados tais informações. *Vide resposta acima.*

18. Solicita sejam disponibilizados os Laudos de Avaliação, Anexo IV, já que não forma eles identificados no site e nem junto ao Edital. *Os Laudos de Avaliações estão*

*franqueados aos interessados, independente de requerimento, e encontra-se disponíveis no respectivo processo licitatório.*

Sem mais, nos colocamos à disposição no caso de dúvidas.  
Atenciosamente,

Rio Claro, 22 de novembro de 2023.



Agnelo da Silva Matos Neto  
Secretário Municipal de Planejamento e Habitação