

CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS P/PESSOAL DA M

Estudo Técnico Preliminar 47/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 63997.050713/2025-25

2. Descrição da necessidade

A presente demanda refere-se à contratação de serviços especializados de leiloeiro oficial para a realização de leilões públicos extrajudiciais de imóveis de propriedade da Caixa de Construções de Casas para o Pessoal da Marinha (CCCPM), abrangendo tanto imóveis retomados por inadimplência de beneficiários quanto terrenos e demais ativos imobiliários disponíveis para alienação ou desfazimento, conforme o planejamento patrimonial da Autarquia.

A formalização dessa contratação atende às necessidades administrativas e operacionais apontadas nas Atas das reuniões do “Escritório de Projetos”, conforme diretrizes expressas pela administração da Autarquia. Tais deliberações reforçam a importância de promover a alienação eficiente dos imóveis, com segurança jurídica e transparência, minimizando custos de manutenção e riscos inerentes à gestão dos ativos imobiliários da Autarquia.

Considerando os desafios operacionais, jurídicos e financeiros relacionados à gestão dos imóveis retomados e terrenos disponíveis, o uso do leilão extrajudicial por meio de leiloeiro oficial credenciado representa solução aparentemente eficaz, a qual visa assegurar agilidade e redução de riscos institucionais. Esta medida contribui para a otimização do patrimônio público da CCCPM, reforçando os princípios da legalidade, eficiência, transparência e economicidade que norteiam a Administração Pública.

Quanto ao fundamento de direito que justifica essa iniciativa, cita-se o PARECER n. 00005/2025/GAB/PFCCCPM/PGF/ AGU, pela qual a CCCPM foi instruída sobre a faculdade de utilizar, de forma, subsidiária, a Lei nº 8.025/90 e os respectivos Decretos Regulamentares, tudo por força do art. 2º da Lei nº 8057/90, nos seguintes termos:

Art. 2º As autarquias e as fundações instituídas ou mantidas pela União ficam autorizadas a proceder, com base nos termos das Leis nos 8.011, de 4 de abril de 1990, e 8.025, de 12 de abril de 1990, aos atos legais e administrativos necessários à alienação dos imóveis residenciais de sua propriedade, terrenos e edificações não vinculados às suas atividades operacionais.

Percebe-se que a Lei nº 8057/90 outorga o direito de a CCCPM proceder aos atos necessários à alienação de bens imóveis considerados dominicais, sejam eles edificações, sejam terrenos. Sendo assim, todos os ativos imóveis postos a leilão pela CCCPM serão classificados como bens dominicais pelo juízo de adequabilidade que esse conceito traz consigo, não havendo refutação por falta competência ou completude em ato administrativo.

3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---|--|
| Departamento de Engenharia – Divisão de Ativos Imobiliários | Frederico Ozanan Marcondes Ramos Filho |

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A presente seção visa descrever as necessidades de negócios que conduzirão as análises de soluções e a definição da solução mais consistente aos objetivos organizacionais desta Autarquia Federal.

Dos requisitos do negócio:

- I - documentos pessoais como cópia da cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional, do cadastro de pessoa física (CPF) e do comprovante de residência necessários à inscrição;
- II - comprovação de idoneidade, com apresentação de certidões emitidas pelos cartórios de distribuição de seu domicílio referentes ao protesto de títulos, cível e criminal, da Justiça Estadual, e certidão emitida pela Justiça Federal;
- III - comprovação de quitação eleitoral;
- IV - certidão de matrícula como Leiloeiro Oficial ou declaração atestando a regularidade do Leiloeiro Oficial, na Junta Comercial dos Estados em que este profissional pretende se credenciar, conforme o Decreto nº 21.981, de 19 de novembro de 1932, e a Instrução Normativa DREI/ME nº 52, de 29 de julho de 2022;
- V - atestado, certidão e/ou declaração fornecida por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que comprove ter o licitante efetuado Leilão de forma satisfatória, na forma da qualificação técnico-operacional, com a identificação dos signatários;
- VII - o leiloeiro intencionado à condução do leilão público deverá:
- realizar vistoria dos bens imóveis, arcando com eventuais custos necessários;
 - disponibilizar canal de comunicação para contato pelos interessados na aquisição dos bens a serem leiloados, a fim de proceder à orientação sobre o processo de leilão e a forma de participação;
 - acompanhar visitação de eventuais interessados, em períodos previstos em edital, no local onde se encontra os bens a serem leiloados;
 - elaborar os editais e avisos de leilões nos termos exigidos pela Contratante, ficando às suas expensas a publicidade do certame;
 - disponibilizar plataforma eletrônica de leilão online adequado à realização da hasta pública conforme art. 31, § 2º, inc. IV da lei 14.133 c/c artigos 3º e 4º do decreto 11.461/2023 - no momento da edição deste documento, não havia sido criado o Sistema de Leilão Eletrônico pelo Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos; e
 - acompanhar os leilões e responsabilizar-se por todos os atos administrativos de sua competência até os respectivos encerramentos, com a devida prestação de contas;
- VII - atendimento aos requisitos, obrigações e responsabilidade descritas na Instrução Normativa DREI-ME Nº 52, de 29 de Julho de 2022, e demais legislações em vigor que regulamentem a profissão de leiloeiro público oficial.

Das necessidades tecnológicas:

- I - a plataforma para Leilão Eletrônico com site próprio ou ferramenta compatível, que permita a realização integral dos leilões pela internet, incluindo:
- o acesso dos ofertantes mediante condições de segurança – criptografia e autenticação.
 - os interessados deverão dispor de chave de identificação e de senha pessoal (intransferíveis) para efetuar lances via internet.
- II - a visualização dos bens e lotes, com disponibilização de fotos;
- III - o cadastro de lances online, em tempo real, com mecanismo que aceite apenas lances superiores ao último registrado e respeite o incremento mínimo fixado para o bem/lote;
- IV - a informação imediata aos participantes, a cada lance ofertado, do seu recebimento e respectivo valor;
- V - a permissão de recebimento de lances prévios
- VI - o registro detalhado dos lances recebidos e dos lotes sem lances, sem que o sistema identifique ostensivamente o autor dos lances, devendo descaracterizar a identificação do usuário;
- caso o CPF seja utilizado para identificação do usuário, deverá ser procedida à ocultação dos três primeiros dígitos e dos dois dígitos verificadores ou substituição por caracteres especiais (“#”, “@”, “\$” ou “&”); e
 - nos demais casos (e-mail, apelido etc), estabelecer critérios próprios ao seu cumprimento.
- VII - a transmissão ao vivo (áudio e vídeo) do leiloeiro durante o evento;
- VIII - a integração para divulgação do evento, com possibilidade de:
- publicação de informações e anúncios em endereço eletrônico próprio; e
 - geração de material impresso e comunicação em mídias de amplo alcance, contendo fotos, características dos bens, editais e contatos.

Suporte técnico operacional para garantir:

I - funcionamento estável e seguro da plataforma durante todo o leilão; e

II - capacidade de transmitir e registrar os resultados do evento de forma transparente para todos os envolvidos.

Dos requisitos de sustentabilidade:

I - Para a contratação aventada, são reconhecidos diminutos ajustes que justifiquem critérios de sustentabilidade, uma vez que o exercício de leiloeiro público não resulta contundente prática ambiental nociva ou infringe de forma imediata questões sociais, no entanto, prevendo requisitos que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, faz-se constar:

- caso seja necessária a impressão de documentos ou materiais de divulgação, a contratada deverá fazê-lo, preferencialmente, em folhas de papel recicláveis, conforme previsto no art. 5º do Decreto nº 7.746, de 5 de junho de 2012; e

- caso seja adotado formato híbrido, quanto a sessão pública presencial, a contratada deverá se atentar ao local de ocorrência do leilão nas garantias de acessibilidade de pessoas portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Além dos requisitos do serviço, tipicamente versados sob a ótica do negócio e das tecnologias empregadas, a presente seção destaca outros que deverão ser considerados ao longo do planejamento da contratação para se assegurar o alcance dos objetivos pretendidos, conforme a seguir:

I - Os serviços prestados por leiloeiros oficiais enquadram-se na categoria de bens e serviços comuns por possuírem padrões de desempenho e características gerais e específicas reconhecidas e usuais do mercado.

II - Preservada a faculdade da autoridade competente, nos moldes do art. 96, da Lei nº 14.133, de 2021, sugere-se não haver a exigência para cobrança de garantia contratual, com vistas a tornar mais atrativo o credenciamento dos leiloeiros no suscitado rito. Ademais, os leiloeiros já prestam fiança às Juntas Comerciais para seu regular exercício, uma vez que essas cauções de imputação legal - em dinheiro, fiança bancária ou seguro garantia - respondem pelas dívidas ou responsabilidades do leiloeiro, originadas por multas, não sendo, portanto, a garantia de propositura da contratante necessária ao fim desejado.

III - Diferentemente das atividades-fim, na extensão daquilo necessário ao cumprimento dos leilões, as atividades-meio poderão ser subcontratadas por não serem intimamente relacionadas ao exercício dos leiloeiros.

IV - A natureza desse serviço impõe a necessidade de acompanhamento presencial e contínuo por parte do leiloeiro oficial, por conseguinte considera-se a imprescindível para a adequada execução dos serviços contratados que o leiloeiro possua ou venha a instalar escritório contendo estrutura administrativa mínima, na UF dos bens imóveis requeridos à leilão.

V - Releva mencionar que, para a contratação em lide, não se justifica alteração subjetiva, haja vista não ser pertinente a cessão do contrato, do qual resulta a produção de instrumento editalício de inteiro teor técnico, caracterizado pelo aspecto personalíssimo — *intuitu personae*.

5. Levantamento de Mercado

Conforme caput do art. 31 da Lei nº 14.133/2021, em medida discricionária, a Administração poderia recorrer à designação de servidor, por autoridade competente, a condução de leilão ou cometê-lo a leiloeiro oficial.

No caso da CCCPM, a opção pela designação de servidor não se mostra célere, uma vez que demandaria investimento de tempo e recursos financeiros para capacitação específica, considerando que, atualmente, não há servidor apto a exercer tal função. Ademais, essa alternativa tampouco se revela a mais viável, pois o servidor designado não teria a mesma experiência de um leiloeiro atuante no mercado, o qual domina os trâmites próprios da atividade e pode contribuir para ampliar a competitividade, potencializando o valor das arrematações em benefício da Administração.

Portanto, em primeira instância, optou-se por contratar um leiloeiro oficial, dentre essas possibilidades previstas em lei, seja sob o fundamento do § 1º do art 31 da lei 14.133, de 2021, e do art. 6º do Decreto nº 11.461, de 2023, a saber:

Solução 1 – Credenciamento

Solução 2 – Pregão

Análise Comparativa de Soluções de Mercado

Solução 1: Conforme o art. 2º do Decreto nº 11.878, de 2024, o credenciamento é um “processo administrativo de chamamento público em que o órgão ou a entidade credenciante convoca, por meio de edital, interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados”.

Solução 2: O pregão é uma modalidade de licitação para a aquisição de bens e serviços comuns, qualquer que seja o valor da contratação. A disputa entre os licitantes é feita por meio de propostas e lances em sessão pública.

Conforme a Lei nº 14.133, de 2021, inciso XLI, do art. 6, o pregão é definido como “modalidade de licitação obrigatória para aquisição de bens e serviços comuns, cujo critério de julgamento poderá ser o de menor preço ou o de maior desconto”

6. Descrição da solução como um todo

Sabe-se que o procedimento licitatório visa garantir não apenas a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, mas também assegurar o princípio constitucional da isonomia entre os potenciais prestadores de serviço ou fornecedores do objeto pretendido pelo Poder Público.

No caso da presente contratação, o objetivo é estabelecer parcerias com leiloeiros habilitados e capacitados para realizar Leilões Imobiliários Extrajudiciais com qualidade, celeridade e em conformidade com a legislação vigente, alinhando tais serviços às necessidades da Autarquia.

Nesse contexto, o credenciamento apresenta-se como método adequado, por meio do qual se efetiva uma contratação direta. Nele, o Poder Público não seleciona apenas um participante, mas sim pré-qualifica os interessados que atendam aos requisitos estabelecidos no ato convocatório, permitindo seu credenciamento junto ao órgão ou entidade para execução do objeto, quando convocados pelo beneficiário da CCCPM.

O propósito não é promover competição entre empresas, mas sim oferecer à Autarquia um leque de leiloeiros aptos a atender às demandas de leilão imobiliário, com valores previamente definidos e requisitos técnicos compatíveis com uma prestação de serviços eficiente, ágil e de qualidade, em consonância com o disposto no Decreto nº 11.878, de 2024.

Considerando que a demanda por leiloeiros é contínua e pode abranger imóveis localizados em qualquer unidade federativa — conforme a conveniência do administrador público em disponibilizá-los para leilão ou à medida que novos imóveis sejam retomados — novas oportunidades de contratação tornam-se prementes. Assim, o edital de chamamento público terá vigência indeterminada, permitindo o credenciamento de leiloeiros habilitados a qualquer tempo.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Os bens imóveis apresentados abaixo servem como uma estimativa daqueles atualmente disponíveis para leilão, contudo, não necessariamente será o quantitativo exato a ser ofertado, pois variações podem ocorrer tanto para mais quanto para menos, ficando essa decisão para o momento da celebração dos Termos de Contrato, após seleção do leiloeiro ao cumprimento de leilão que venha a ser requisitado.

Ativos Imobiliários Indicados para Leilão (PRELIMINARMENTE)

| Localização | Descrição | Valor de Avaliação | Data da Avaliação |
|---|---------------|--------------------|-------------------|
| Rua do Bosque, Lotes 07 ao 16, Bangu, Rio de Janeiro/RJ, 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, Lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 | 10 Terrenos | R\$ 1.699.000,00 | 05/08/2025 |
| Avenida Paiva, S/N, Terreno nº A6, Neves – São Gonçalo/RJ | 1 Terreno | R\$ 591.256,26 | 18/04/2024 |
| Lote originário da Gleba Verdes Mares – Lote 28, Centro, Nova Friburgo/RJ | 1 Terreno | R\$ 269.000,00 | 11/08/2025 |
| Rua Alfredo Araújo, 23, casa 70 (antiga Rua 23, Antigo nº 70), Bangu, Rio de Janeiro/RJ | 1 Casa | R\$ 146.000,00 | 06/08/2025 |
| Rua Alfredo Backer, nº 536/ Bloco 01, Apto 1208, Alcântara, São Gonçalo/RJ | 1 Apartamento | R\$ 84.000,00 | 07/08/2025 |

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): ,01

A presente contratação não gerará ônus financeiro à CCCPM, uma vez que a remuneração do leiloeiro oficial será exclusivamente realizada pelo arrematante do imóvel ofertado via leilão extrajudicial, na forma de comissão.

O percentual a ser aplicado será de até 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem efetivamente arrematado em leilão, em conformidade com o previsto no parágrafo único do art. 24 do Decreto nº 21.981, de 1932, no §2º do art. 80 da IN DREI nº 52, de 2022, e práticas de mercado.

Não haverá pagamento adicional pela Administração, tampouco previsão de despesas orçamentárias relativas à execução do serviço.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Independentemente de constar um item genérico no objeto de credenciamento, sintetizado como "leiloeiro público oficial", este abrange inúmeras possibilidades de contratação, uma vez que nem todos os bens imóveis retomados estarão disponíveis para leilão simultaneamente, pertencerão à mesma unidade federativa e/ou terão suas alienações conduzidas por um único leiloeiro.

Não por acaso, a adoção do processo administrativo de chamamento público contempla a realização de contratações simultâneas, em condições padronizadas, ao longo da vigência do edital. Constata-se, assim, que o objetivo almejado — a contratação de leiloeiro para realizar a alienação e o desfazimento de bens imóveis da CCCPM — será alcançado por meio do parcelamento da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A partir de rol de leiloeiros públicos oficiais credenciados na composição de resultado a ser divulgado e materializado por Termo, vislumbra-se que contratos sejam avençados a cada intenção de alienação e desfazimento de bens imóveis com leiloeiros que virão deter essa prerrogativa via sorteio transparente e isonômico.

Fruto do antes mencionado, incontáveis contratações diretas terão seus efeitos, sob o fundamento do art. 74, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021, para que sejam conduzidos os leilões públicos que tenham por bem cumprir a intenção de alienação e desfazimento de bens imóveis da CCCPM.

Por conseguinte, remete-se ao êxito deste certame não somente a contratações diretas enquadradas nas hipóteses de exceção da inexigibilidade de licitação, mas também na sequencial realização da modalidade leilão, demonstrando haver pelo estudo vigente interdependência para o atingimento do cerne do objeto principal

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Malgrado não sejam descobertas despesas nas contratações vindouras de leiloeiros, em razão do pagamento de taxas de comissão somente por Compradores/Arrematantes, o credenciamento e a contratação direta relacionada não se configuram entre as exceções dispensadas de registro no plano de contratações anual, nos termos do art. 7º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022.

11.2. Em que pese não tenha escopo regular a inserção de demanda no plano de contratações anual fora dos prazos estabelecidos, valendo-se da abrangência do art. 16 do Decreto nº 10.947, de 2022, a necessidade em lide tornou-se premente no exercício vigente, o que justifica a aprovação da contratação pela autoridade competente.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação de leiloeiros oficiais permitirá à CCCPM promover a alienação ágil, transparente e eficiente de seus imóveis, reduzindo custos de manutenção e riscos institucionais.

O procedimento assegurará, ainda, máxima publicidade, competitividade e observância legal, otimizando a gestão patrimonial da Autarquia e contribuindo para o cumprimento de sua missão institucional, sem gerar impactos diretos ao orçamento público pela criação de despesas, conquanto haja favorecimento, em termos de receita, pela condução de hasta pública, da qual a Administração se beneficiará com o ulterior recolhimento do numerário correspondente ao valor arrematado.

13. Providências a serem Adotadas

- Designação de servidores para constituírem a Comissão de Avaliação e Leilão de Bens Imóveis da CCCPM;
- Divulgação dos bens imóveis disponíveis à alienação que serão concorridos ao leiloeiro sorteado; e
- Realização de sorteio para seleção de leiloeiros a cada leilão intencionado, de acordo com a habilitação na Junta Comercial correspondente ao sito dos bens imóveis.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não há relevantes impactos ambientais imediatamente decorrentes da presente contratação além daquela abarcada nos requisitos de sustentabilidade, todavia, objetivando evitar que a atividade desenvolvida, para o fornecimento do objeto, resulte em algum dano ambiental futuro por falta de alarmismo da Administração, assevera-se que a Política Nacional de Resíduos Sólidos e o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis deverão ser observados ao cumprimento dos leilões.

Diante disso, a Administração busca garantir que os possíveis credenciados atuem em concordância com todos os normativos que envolvem a temática, mitigando a probabilidade de que partícipes do leilão protagonizem ações poluidoras reprováveis.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Optou-se pela adoção do credenciamento, em virtude do melhor enquadramento deste procedimento auxiliar à finalidade da contratação, cuja chamamento pelo credenciante convoca aqueles leiloeiros que preenchem os requisitos necessários, estando esses credenciados permanentemente vinculados ao edital durante sua vigência.

A presente contratação se enquadra na hipótese de contratação previstas no art. 3º, inciso I, do Decreto nº 11.878, de 9 de janeiro de 2024:

Hipóteses de contratação

Art. 3º O credenciamento poderá ser adotado pela administração nas seguintes hipóteses de contratação: I - paralela e não excludente - caso em que é viável e vantajosa para a administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas;

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

FREDERICO OZANAN MARCONDES RAMOS FILHO

Encarregado Da Divisão De Ativos Imobiliários



Assinou eletronicamente em 29/09/2025 às 13:07:36.