

CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS P/PESSOAL DA M

Termo de Referência 24/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
24/2025	778000-CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS P/PESSOAL DA M	BERNARD SOUSA DE MAGALHAES BASTOS GOMES	02/12/2025 16:05 (v 0.19)
Status	PUBLICADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
V - prestação de serviços, inclusive os técnico-profissionais especializados/Serviço não-continuado	24/2025	63997.050713/2025-25

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO



MARINHA DO BRASIL

CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASA PARA O PESSOAL DA MARINHA

(Processo Administrativo nº 63997.050713/2025-25)

TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de leiloeiro oficial para realizar leilões públicos, na modalidade extrajudicial, visando à alienação de imóveis de propriedade da Caixa de Construções de Casas para o Pessoal da Marinha – CCCPM, incluindo imóveis retomados judicialmente por inadimplência de beneficiários, bem como terrenos e demais ativos imobiliários disponíveis para alienação ou desfazimento, conforme planejamento patrimonial da Autarquia, nos termos das estimativas relacionadas no Anexo - Quadro Descritivo de Imóveis, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Especificação	CATSER	Quantidade	Valor total
1	Leiloeiro Público Oficial	3972	Em razão do número de imóveis remanescentes indicados a leilão, vide Anexo I. *	Taxa de comissão dos leiloeiros em 5% (cinco por cento), a ser pago pelo arrematante sobre o valor do bem imóvel alienado. **
* Os bens imóveis apresentados no supradito anexo estimam os imóveis disponíveis a leilão, não obstante, variações podem ser efetuadas nesse quantitativo tanto para mais quanto para menos em ulteriores aditamentos no chamamento público. Não há como precisar o número de serviços que serão elencados a cada credenciada, ficando à mercê do sorteio a escolha do leiloeiro da vez.				
** Do cumprimento da exigência regulatória por convenção escrita, a taxa de comissão dos leiloeiros a cargo dos comitentes será nula, restando ao seu pagamento a obrigatoriedade percebida aos arrematantes, conforme parágrafo único do art. 24 do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, combinado com o § 2º do art. 80 da Instrução Normativa				

Classificação do objeto quanto à heterogeneidade ou complexidade

1.2. O serviço objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar, e os ativos imóveis postos a leilão no Anexo - Quadro Descritivo de Imóveis, são classificados como bens dominicais.

Classificação do objeto quanto ao modelo de execução

1.3. O serviço é enquadrado como não contínuo ou contratado por escopo.

Prazo de vigência

1.4. O prazo de vigência da contratação é de 210 (duzentos e dez) dias, contados da assinatura do termo de contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.5. O contrato ou outro instrumento hábil que o substitua oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme consta das informações básicas desse Termo de Referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Sustentabilidade

4.1. 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:

4.1.1. 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

4.1.2. Caso seja adotado formato híbrido, por ocasião da 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.

Subcontratação

4.2. É permitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:

4.3. É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal da obrigação, abaixo discriminada:

4.3.1. serviço de leiloeiro stricto sensu ou atividades-fim, a exemplo da apresentação dos lotes, condução das ofertas, captação dos lances e anúnciação do vencedor, devendo ser observado o descrito no art. 11 do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, e art. 57 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52, de 29 de julho de 2022, mediante comunicação formal e prévia anuência da Contratante, além de devida comunicação à Junta Comercial.

4.3.1.1. A notificação à Contratante deverá ser acompanhada do comprovante de comunicação à Junta Comercial, bem como da informação sobre o período de afastamento necessário, conforme a moléstia.

4.4. Poderão ser subcontratadas as seguintes parcelas do objeto:

4.4.1. atividades-meio, no que couber: serviços de identificação, classificação e avaliação dos imóveis, notificação, organização dos lotes, suporte técnico operacional da plataforma de leilão, levantamento de débitos, pagamentos, desembaraço documental etc.

4.5. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral do Contratado pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante o Contratante pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

4.6. A subcontratação depende de autorização prévia da Contratante, a quem incumbe avaliar se a subcontratada cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto, **sendo que:**

4.6.1. as substituições de que tratam o art. 13 do Decreto nº 21.981, de 1932, e o art. 59 da IN DREI nº 52, de 2022, só poderão ser efetuadas por leiloeiro já credenciado pela Contratante e com a anuência desta.

4.7. O Contratado apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente.

4.8. É vedada a subcontratação de pessoa física, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

Garantia da contratação

4.9. Não haverá exigência da garantia da contratação dos art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

Vistoria

4.10. Não há necessidade de realização de avaliação prévia do local de execução dos serviços.

Instalação de escritório

4.11. Considera-se 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.

4.11.1. A natureza desse serviço impõe a necessidade de acompanhamento presencial e contínuo por parte do leiloeiro oficial, em razão das seguintes atividades:

4.11.1.1. Vistorias presenciais e conferência dos lotes: os imóveis arrolados em cada certame necessitam de conferência física, com registro fotográfico e catalogação, a fim de atender às exigências legais de transparência e de publicidade do edital de leilão;

4.11.1.2. Atendimento a interessados e arrematantes: a instalação de espaço físico local viabiliza a prestação de informações presenciais a proprietários, arrematantes e demais interessados, reduzindo litigiosidade e facilitando a comunicação com a sociedade;

4.11.1.3. Acompanhamento de transferência: a transferência de imóveis envolve não somente a lavratura da carta de arrematação, mas também o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, o que pode ser melhor acompanhado caso o leiloeiro tenha estrutura que garanta essa aproximação;

4.11.1.4. Interação com órgãos públicos locais: a condução dos leilões demanda interface com a Junta Comercial associada e cartórios locais, o que reforça a necessidade de presença administrativa na UF; e

4.11.1.5. Segurança e rastreabilidade: a manutenção de documentos, contratos e arquivos em local físico, vinculado ao leiloeiro credenciado, garante maior segurança, auditabilidade e conformidade com a LGPD e com as determinações do TCU quanto à rastreabilidade dos processos.

4.11.2. Sempre que o exercício da função ocupada assim exigir, o leiloeiro deverá, às suas expensas, dispor também de unidades operacionais nos municípios de sito dos bens imóveis para que facilidades sejam ofertadas a eventuais interessados, sem comprometimento, em razão da distância entre municípios, do êxito do leilão.

4.11.2.1. Caso percebido pela fiscalização e gestão contratual o comprometimento da execução do objeto pela ineficácia da restrição e exigência a nível da UF, poderá ser ampliada à instalação de escritório no município dos bens imóveis disponíveis à leilão.

Vinculação ao instrumento de planejamento

4.12. Insta-se mencionar que todos os interessados obrigatoriamente deverão tomar ciência do inteiro teor do Estudo Técnico Preliminar anexo, sobretudo da "Descrição dos Requisitos da Contratação", cujas exigências perdurarão durante toda a contratação, não estando ela restrita à seleção do prestador.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de execução

5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.1.1. Início da execução do objeto, já contemplando o tempo para vistoria dos imóveis a serem leiloados pela contratada: até 15 (quinze) dias contados da assinatura do termo de contrato.

5.1.2. Descrição detalhada dos métodos, rotinas, etapas, tecnologias procedimentos, frequência e periodicidade de execução do trabalho:

5.1.2.1. da escolha de leiloeiro:

5.1.2.1.1. em cada seleção, será observado o critério de sorteio entre aqueles que comporão o rol de leiloeiros oficiais habilitados na junta comercial correspondente às unidades federativas dos móveis pretendidos à leilão.

5.1.2.1.1.1. para que não haja cometimento de equívoco, uma vez que os sorteios se restringirão àqueles que detêm registro na unidade federativa correspondente, deverá ser apresentada à Administração, caso já não o tenham feito durante a fase habilitação, até a data/hora agendada, a matrícula que capacitem a participação no sorteio.

5.1.2.1.1.2. os sorteios concorrerão processo transparente nas instalações desta Autarquia Federal, podendo esses serem acompanhados por videochamada ou presencial, sendo ao final elaborada uma ata e/ou divulgado um aviso com resultado do sorteio.

5.1.2.1.2. serão sorteados 3 (três) leiloeiros credenciados, de modo que, caso o primeiro sorteado não possa realizar o leilão por motivo anuído pela contratante ou não tenha logrado êxito com o arremate dos imóveis incumbidos ao leiloeiro contemplado, seja convocado o próximo, obedecendo à ordem do sorteio.

5.1.2.1.3. com vistas a estabelecer justo rodízio no sorteio, o(s) último(s) selecionado(s) e contemplado(s) não será (ão) incluídos no próximo sorteio.

5.1.2.2. das etapas do processo:

- 5.1.2.2.1. o leiloeiro credenciado deverá executar pessoalmente todos os atos essenciais do leilão, incluindo a condução da sessão pública, a mediação da disputa de lances e a formalização da arrematação dos bens.
- 5.1.2.2.2. a condução da sessão pública deverá ser realizada exclusivamente na forma eletrônica ou no formato híbrido.
- 5.1.2.2.3. a elaboração do edital de leilão se postará a cargo do leiloeiro credenciado, devendo constar minimamente a seguinte informação para a realização do leilão:
- 5.1.2.2.3.1. descrição do bem, com suas características;
- 5.1.2.2.3.2. valor pelo qual o bem foi avaliado, preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, condições de pagamento e, se for o caso, comissão do leiloeiro designado, valor da caução e despesas relativas à guarda dos bens imóveis arrematados;
- 5.1.2.2.3.3. indicação do lugar onde estão localizados os bens imóveis, a fim de que interessados possam conferir o estado dos itens a serem leiloados, em data e horário estabelecidos;
- 5.1.2.2.3.4. sítio da internet e período em que ocorrerá o leilão, salvo se for optado pelo formato híbrido, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;
- 5.1.2.2.3.5. especificação de eventuais ônus, gravames ou pendências existentes sobre os imóveis a serem leiloados;
- 5.1.2.2.3.6. critério de julgamento das propostas pelo maior lance;
- 5.1.2.2.3.7. intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances, quando necessário, que incidirá tanto em relação a lances intermediários quanto a lance que cobrir a melhor oferta; e
- 5.1.2.2.3.8. data e horário de sua realização, respeitado o horário comercial, e endereço eletrônico onde ocorrerá o procedimento.
- 5.1.2.2.3.9. frisa-se, a título exemplificativo, que deverá o edital do leilão dispor sobre as parcelas pretéritas e vigentes abaixo:
- 5.1.2.2.3.9.1. regularização de tributos e encargos fiscais: o arrematante deverá providenciar a quitação de eventuais débitos de IPTU, taxas municipais, estaduais e federais vinculados ao imóvel, bem como demais tributos que incidam sobre a propriedade, desde a data da arrematação;
- 5.1.2.2.3.9.2. débitos condominiais: o arrematante será responsável pelo pagamento dos débitos condominiais vencidos e vincendos diante da natureza propter rem desses encargos;
- 5.1.2.2.3.9.3. regularizações junto a órgãos públicos: o adquirente deverá promover a regularização de quaisquer pendências administrativas, incluindo débitos e obrigações perante a Secretaria de Patrimônio da União, para imóveis foreiros, órgãos municipais, ambientais e demais entes competentes;
- 5.1.2.2.3.9.4. regularização cadastral e documental: compete ao arrematante a regularização da demarcação da área, registro imobiliário, averbações, retificação de registros e demais providências necessárias para a plena formalização da propriedade;
- 5.1.2.2.3.9.5. desocupação e uso do imóvel: a desocupação do imóvel, caso este se encontre ocupado, será de responsabilidade do arrematante, incluindo as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para a efetiva posse;
- 5.1.2.2.3.9.6. obras, reformas e demolições: eventuais obras de melhoria, adequação, reforma ou demolição só poderão ser realizadas pelo arrematante mediante prévia autorização dos órgãos competentes, conforme legislação aplicável;
- 5.1.2.2.3.9.7. conservação e manutenção: o bem será entregue no estado de conservação atual, cabendo ao arrematante promover as intervenções necessárias para sua conservação, uso e valorização; e
- 5.1.2.2.3.9.8. outras obrigações específicas: quaisquer outras responsabilidades relacionadas ao imóvel e suas especificidades, previstas no edital e/ou na legislação aplicável, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.
- 5.1.2.2.3.10. o edital deverá ser submetido à aprovação da contratante antes de sua publicação.
- 5.1.2.2.4. toda publicidade oficial, bem como a inclusão de fotos, descrições e demais características dos bens ofertados, deve ser realizada diretamente pelo leiloeiro credenciado, com exceção da divulgação do edital no Sistema de Compras do Governo Federal e no Portal Nacional de Contratações Públicas que ficará de responsabilidade da contratante.
- 5.1.2.2.5. a operação dos sistemas, recepção de lances, transmissão ao vivo e interação com os participantes em plataforma digital para o leilão online deverão ser supervisionadas diretamente pelo leiloeiro credenciado, sendo vedada a contratação de terceiros para gerir ou operacionalizar o sistema de leilão em nome do credenciado, salvo para funções meramente técnicas de suporte, sem interferência no rumo do certame.

5.1.2.2.6. a comunicação com participantes, esclarecimento de dúvidas, formalização de propostas e assinatura dos documentos de arrematação deverão ser exclusivamente conduzidos pelo próprio leiloeiro credenciado.

5.1.2.2.7. o leiloeiro deverá assumir todas as etapas do processo — da preparação à prestação de contas.

5.1.2.3. das necessidades tecnológicas:

5.1.2.3.1. plataforma para Leilão Eletrônico com site próprio ou ferramenta compatível, que permita a realização integral dos leilões pela internet, incluindo:

5.1.2.3.1.1. o acesso dos ofertantes mediante condições de segurança – criptografia e autenticação;

5.1.2.3.1.1.1. os interessados deverão dispor de chave de identificação e de senha pessoal (intransferíveis) para efetuar lances via internet.

5.1.2.3.1.2. a visualização dos bens e lotes, com disponibilização de fotos;

5.1.2.3.1.3. 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;

5.1.2.3.1.4. a informação imediata aos participantes, a cada lance ofertado, do seu recebimento e respectivo valor;

5.1.2.3.1.5. a permissão de recebimento de lances prévios;

5.1.2.3.1.6. 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;

5.1.2.3.1.6.1. 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

5.1.2.3.1.6.2. nos demais casos (e-mail, apelido etc), estabelecer critérios próprios ao seu cumprimento.

5.1.2.3.1.7. a transmissão ao vivo (áudio e vídeo) do leiloeiro durante o evento;

5.1.2.3.1.8. a integração para divulgação do evento, com possibilidade de:

5.1.2.3.1.8.1. publicação de informações e anúncios em endereço eletrônico próprio; e

5.1.2.3.1.8.2. geração de material impresso e comunicação em mídias de amplo alcance, contendo fotos, características dos bens, editais e contatos.

5.1.2.3.2. Suporte técnico operacional para garantir:

5.1.2.3.2.1. funcionamento estável e seguro da plataforma durante todo o leilão; e

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

5.1.3. Cronograma de realização dos serviços:

5.1.3.1. assinatura do contrato: até 10 (dez) dias após a convocação do credenciado;

5.1.3.1. A ausência ou recusa de assinatura do contrato pelo leiloeiro convocado, no prazo estipulado no item anterior, autoriza a Autarquia a designar o leiloeiro que se encontra na posição subsequente na ordem de classificação.

5.1.3.2. início das rotinas a serem cumpridas para a realização do leilão, já contemplando o tempo para a vistoria dos bens imóveis a serem leiloados pela Contratada: até 15 (quinze) dias contados da assinatura do contrato;

5.1.3.3. emissão da Ordem de Desfazimento de Bens pela contratante: não antes de 10 (dez) dias após o término da vistoria dos bens a serem leiloados pela contratada;

5.1.3.4. publicação do edital do leilão pela contratada: pelo menos, 03 (três) vezes em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da realização do leilão, sendo que 01 (uma) publicação deverá ser no dia do leilão (para cada praça). Sem óbices para sua publicação em meio digital.

5.1.3.5. realização do leilão: até 60 (sessenta) dias após o recebimento pela contratada da Ordem de Desfazimento de Bens emitida pela contratante, independente do número de praças cogitadas pelo leiloeiro credenciado para o arremate de imóvel;

5.1.3.6. pagamento à contratante, no valor integral dos lotes arrematados, por meio de Guia de Recolhimento da União (GRU): até 10 (dez) dias após a data da realização do leilão, não se aceitando para esse pleito dação em pagamento ou permuta, o que não afasta a possibilidade de cobrança de valor da caução e/ou despesas relativas a custódia do bem imóvel, se couber;

5.1.3.7. avaliação da execução do objeto pela contratante: até 10 (dez) dias após o pagamento integral dos lotes arrematados; e

5.1.3.8. transferência dos bens/lotos da área de alienação pelo arrematante: até 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da carta de arrematação.

Local e horário da prestação dos serviços

5.2. Os serviços serão prestados exclusivamente em plataforma para leilão eletrônico com site próprio ou ferramenta compatível que permita a realização integral dos leilões pela internet, com infraestrutura para viabilizar a participação dos arrematantes, na data e horário constantes do edital de leilão, a ser divulgado pela contratada, ou de forma híbrida, com aplicação simultânea da sessão pública no formato virtual e presencial, sendo o local de ocorrência também discriminado no edital de leilão.

Rotinas a serem cumpridas

5.3. A execução contratual observará as rotinas abaixo:

5.3.1. após a assinatura do contrato, serão vistoriados pela contratada, em até 15 (quinze) dias, os imóveis já liberados para o leilão, devendo esta:

5.3.1.1. sugerir a avaliação dos bens à contratante;

5.3.1.2. organizar os bens em lotes comerciais, quando couber, objetivando melhores vendas, em consonância e subsidiada pela contratante;

5.3.2. com a definição dos lotes a serem leiloados, ratificados pela contratante, esta emitirá a Ordem de Desfazimento dos Bens, não antes de 10 (dez) dias após o término da vistoria dos bens a serem leiloados pela Contratada, sendo que a Contratada deverá realizar o leilão em até 60 (sessenta) dias após o seu recebimento, observando os procedimentos abaixo:

5.3.2.1. elaborar e submeter à aprovação da contratada o edital de leilão;

5.3.2.2. distribuir o edital de leilão a compradores interessados, no escritório do leiloeiro e em leilões que o antecederem e pela internet, além de fornecer atendimento personalizado a clientes pelo telefone, comunicando-os do leilão e fornecendo-lhes o edital, quando solicitado;

5.3.2.3. publicar o Edital de Leilão pelo menos 03 (três) vezes em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da realização do leilão, sendo que 01 (uma) publicação deverá ser no dia do leilão (para cada praça);

5.3.2.4. organizar e administrar secretaria executiva informatizada no dia do leilão para execução dos trabalhos administrativos;

5.3.2.5. emitir uma nota fiscal para cada lote, não sendo permitido mais de um lote num mesmo documento fiscal.

5.3.2.5.1. as notas fiscais deverão ser emitidas com a data da realização do leilão.

5.3.2.6. efetivar o pagamento à contratante, no valor integral dos lotes arrematados, por meio de GRU, em conta a ser informada posteriormente, no prazo máximo de 10 (dez) dias após a data da realização do leilão.

5.3.2.6.1. o não cumprimento estará sujeito às penalidades dispostas neste instrumento.

5.3.2.7. cobrar do arrematante a comissão definida e o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, correspondente;

5.3.2.8. dar ciência ao arrematante sobre as condições de transferência de imóvel, ressaltando que todas as providências e pagamento das despesas e encargos referentes a essa transação (lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre o imóvel, desmembramentos de áreas, averbações etc) ficarão a cargo do arrematante;

5.3.2.9. emitir e fornecer ao arrematante a carta de arrematação (a descrição do imóvel, com remissão a sua matrícula e registros; a cópia do auto de arrematação; e a prova de quitação do imposto de transmissão), para que, de posse desse instrumento, o arrematante obtenha a escritura pública no Cartório de Notas (caso não seja percebida força de escritura pública à carta de arrematação) e efetue o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, com fito de reconhecer o seu direito de propriedade sobre o imóvel.

5.3.2.10. fixar prazo de até 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da carta de arrematação, para o arrematante concluir a transferência no Registro de Imóveis competente;

5.3.2.11. observar as disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932 e do Instrumento Normativo DREI/ME nº 52, de 29 de julho de 2022, durante todo o processo de organização do leilão, especialmente quanto às exigências de publicidade dos editais de leilão, sem prejuízo das obrigações descritas neste Termo de Referência.

Materiais a serem disponibilizados

5.4. Para a perfeita execução dos serviços, o Contratado deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades a seguir estabelecidas, promovendo sua substituição quando necessário:

5.4.1. Reforçando os requisitos tecnológicos esmiuçados no item 5.1.2.3.1., a plataforma virtual, disponibilizada via web, deverá ser provido das cautelas afetas à segurança da informação, a saber:

5.4.1.1. conexão segura e criptografada: averiguação através da análise das soluções implementadas;

5.4.1.2. disponibilidade e velocidade de respostas compatíveis com a utilização em "tempo real", com registro de falhas e interrupções no período do leilão: disponibilização de relatórios reportando a disponibilidade da plataforma;

5.4.1.3. armazenamento dos dados de forma redundante, de modo a maximizar a confiabilidade do serviço e disponibilidade dos dados: declaração da implementação de solução da redundância dos dados;

5.4.1.4. registro dos usuários de forma autônoma e pessoal com registro dos dados necessários com total identificação, garantindo a segurança do acesso e o armazenamento das informações de modo a evitar o uso indevido da plataforma: declaração de garantia da segurança do acesso e do armazenamento, análise das soluções implementadas;

5.4.1.5. registro de todas as ações de forma segura e inalterável: envio de relatório de todas as ações realizadas no leilão;

5.4.1.6. proteção contra ataques cibernéticos que gerem risco a execução do leilão e aos dados registrados: declaração de garantia de proteção dos dados; e

5.4.1.7. acesso à plataforma pela contratante com permissão a todas as funcionalidades e registros do leilão: disponibilização de usuário e senha.

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.5. A demanda do órgão tem como base as seguintes características:

5.5.1. Os serviços especializados de Leiloeiro Público Oficial abrangerão operações de imóveis localizados em todo o território nacional. Reitera-se que o exercício nas unidades da federação em que a CCCPM detém bens imóveis está condicionado à matrícula concedida pela Junta Comercial correspondente, aos moldes da Instrução Normativa DREI/ME nº 52, de 29 de julho de 2022.

5.5.2. O quantitativo de imóveis, constantes no Quadro Descritivo de Imóveis anexo, é apresentado como uma estimativa de imóveis a serem ofertados. Portanto, não necessariamente será o número exato de imóveis disponíveis a leilão.

5.5.3. Na composição das propostas, já na etapa do leilão, o leiloeiro escolhido deverá considerar:

5.5.3.1. Valor (R\$) pago pelo Arrematante = Comissão do Leiloeiro + GRU para CCCPM

R\$	Descrição	Forma de Cálculo	Destinação	Responsável
Comissão	Comissão do leiloeiro	5% do valor arrematado	leiloeiro oficial	Arrematante (PF/PJ)
GRU	Guia d Recolhimento da União	Valor arrematado	CCCPM	Arrematante (PF/PJ)
Total	Comissão + GRU	Soma dos valores	leiloeiro oficial + CCCPM	Arrematante (PF/PJ)

Especificação da garantia do serviço

5.6. O prazo de garantia contratual dos serviços é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Procedimentos de transição e finalização do contrato

5.7. Não serão necessários procedimentos de transição e finalização do contrato devido às características do objeto.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Contratado devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar o preposto da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do Contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Preposto

6.6. O Contratado designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto Contratado.

6.7. O Contratado não necessitará manter preposto da empresa no local da execução do objeto durante o período de execução do objeto.

6.8. O Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que o Contratado designará outro para o exercício da atividade.

Rotinas de Fiscalização

6.9. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

Fiscalização Técnica

6.10. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.11. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.12. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

6.13. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

6.14. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.15. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

6.16. A fiscalização da execução dos serviços abrange, ainda, as seguintes rotinas:

6.16.1. apreciação de instrumento editalício de propositura do leiloeiro contemplado, mormente, quanto às informações dos imóveis acostados ao leilão;

6.16.2. registro de ocorrências, nos termos do instrumento listado no item 7.1; e

6.16.3. acompanhamento da condução das sessões públicas conduzidas pelo leiloeiro contemplado.

6.17. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do Contratado, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

6.18. As disposições previstas neste Termo de Referência não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação, por força da Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022.

Fiscalização Administrativa

6.19. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.20. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

Gestor do Contrato

6.21. Cabe ao gestor do contrato:

6.21.1. coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.21.2. acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.21.3. acompanhar a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.21.4. emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.21.5. tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.21.6. elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

6.21.7. enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

6.21.8. receber e dar encaminhamento imediato:

6.21.8.1. às denúncias de discriminação, violência e assédio no ambiente de trabalho, conforme o art. 2º, inciso III, do Decreto n.º 12.174/2024;

6.21.8.2. à notificação formal de que a empresa contratada está descumprindo suas obrigações trabalhistas, enviada pelo trabalhador, sindicato, Ministério do Trabalho, Ministério Público, Defensoria Pública ou por qualquer outro meio idôneo.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. A avaliação da execução do objeto será resguardada pelo emprego de ferramenta nominada Instrumento de Avaliação do Credenciado (anexo), cuja pretensão não justificará qualquer indicação à retenção ou glosa no pagamento, uma vez ser esse realizado a parte do arrematante, sem desembolso de cabimento do comitente, estando as irregularidades, verificadas em registro de ocorrências, sob tutela desta Autarquia Federal, para exame de descredenciamento, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo.

7.1.1. A avaliação acima intencionada percorrerá a verificação de ocorrências que poderão imputar à Contratada a suspensão da possibilidade de participação nos sorteios a ela elegíveis para definição do leiloeiro por um período de 6 (seis) meses, a contar da comunicação realizada pela Contratante, ou o descredenciamento em caso de grande número de ocorrências relatadas sem comprovação de correção dos critérios de baixa qualidade, nos aspectos relacionados a:

7.1.1.1. regularidade documental e do processo de leilão: cumprimento de prazos; verificação e atestação de regularidade documental; precisão na divulgação de informações; comunicação de irregularidades; prestação de contas; colaboração em recursos e questionamentos; e tratamento aos licitantes.

7.1.1.2. regularidade da plataforma de lances de leilão: disponibilidade e regularidade; segurança e transparência; e registro e controle.

Do recebimento

7.2. Os serviços serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, quando da comprovação de pagamento integral ao comitente dos lotes arrematados e da decorrente emissão da carta de arrematação em prol do arrematante que se sagrou vencedor, pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as exigências constantes no Termo de Referência.

7.3. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de **30 (trinta) dias**, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

7.3.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo Contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento; e

7.3.2. Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas, atestando que a transferência do imóvel foi procedida adequadamente no Cartório de Registro de Imóveis, não incorrendo mais ao contratante pendências no cumprimento da alienação.

7.4. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo Contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto:

7.5. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Prazo de pagamento

7.6. O pagamento da comissão será efetuado em prazo a ser definido pelo leiloeiro, não superior a 10 dias após a data da realização do leilão, sendo a sua efetiva comprovação condição sine qua non haverá a expedição da carta de arrematação em favor do arrematante, pois sem isso não se confere arrematação perfeita, acabada e irrevogável, conforme ilação ajustada subsidiariamente no § 1º do art. 901 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

7.6.1. Reiterando as regras antes esmiuçadas, releva mencionar que o pagamento da taxa de comissão calculado sobre o valor do bem imóvel é dever exclusivo do arrematante, uma vez que se estabelece nula qualquer passivo, financeiro ou não financeiro, do comitente perante o leiloeiro pelo trabalho desenvolvido, inclusive, expensas com um rito que porventura se poste fracassado.

Forma de pagamento

7.7. O pagamento da taxa de comissão ao leiloeiro será realizado em instrumento de cobrança a ser definido em edital do leilão.

Reajuste

7.8. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis, sendo esses associados ao embasamento transcrito no parágrafo único do art. 24 do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, que vela ao leiloeiro o pagamento obrigatório de 5% (cinco por cento) sobre quaisquer bens arrematados pelo comprador.

7.8.1. Não há previsão legal para quaisquer reajustes, o que não impede o efeito de supervenientes atualizações no ordenamento jurídico que levem a percepção de percentual díspar daquele acima.

8. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Como as providências quanto ao cometimento de infração por leiloeiros públicos são de competência das Juntas Comerciais e das justiças ordinárias, aos moldes do referenciado no Capítulo II - Das penalidades aplicáveis aos leiloeiros, do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, nas razões e dosimetrias prescritas nas Seções XII - Das infrações disciplinares, e XIII - Das penalidades, da Instrução Normativa DREI nº 72, de 19 de dezembro de 2019, qualquer espaço improcedente para aplicação de sanções administrativas de condão da Contratante com a instauração de processo administrativo, mesmo da incidência regular de multas punitivas sobre valores correspondentes à caução profissional, seria de medida *ad referendum*, sujeito a nulidade em caso de não validação e ao não cumprimento do devido processo legal.

8.2. Malgrado o antes exposto no item anterior, limar a função da Contratante ao exercício exclusivo da função de denunciante, sem que lhe sejam atribuídas outras responsabilidades no âmbito da execução contratual, não se coaduna à prerrogativa auferida no art. 156 da Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021, permanecendo importada à Contratante o juízo de infrações administrativas cometidas pela Contratada quanto à execução contratual.

8.3. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

8.4. Serão aplicadas ao Contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

8.4.1. Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.4.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

8.4.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

8.4.4. Multa:

8.4.4.1. Moratória, para as infrações descritas no item “d”, de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor resultante da comissão do leiloeiro, até o limite de 30 (trinta) dias.

8.4.4.2. Compensatória, para as infrações descritas acima alíneas “e” a “h” de 10% (dez por cento) a 30% (trinta por cento) do valor resultante da comissão do leiloeiro.

8.4.4.3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista acima na alínea “c”, de 5% (cinco por cento) a 15% (quinze por cento) do valor resultante da comissão do leiloeiro.

8.4.4.4. Compensatória, para a infração descrita acima na alínea “b”, de 5% (cinco por cento) a 15% (quinze por cento) do valor resultante da comissão do leiloeiro.

8.4.4.5. Compensatória, em substituição à multa moratória para a infração descrita acima na alínea “d”, de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do valor resultante da comissão do leiloeiro.

8.4.4.6. Compensatória, para a infração descrita acima na alínea “a”, de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) do valor resultante da comissão do leiloeiro.

8.4.4.7. Não havendo leilões realizados pelo contratado, os percentuais elencados nos itens anteriores serão calculados sobre o valor ficto resultante da comissão de leiloeiros em relação ao montante base de avaliação dos bens imóveis vigentes à época da aplicação da sanção.

8.5. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante.

8.6. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

8.7. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

8.8. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

8.9. A multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de **15 (quinze) dias úteis**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

8.10. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

8.10.1. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados na proposta comercial, bem como os cadastrados pela empresa no SICAF.

8.10.2. Os endereços de e-mail informados na proposta comercial e/ou cadastrados no SICAF serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.

8.11. Na aplicação das sanções serão considerados:

8.11.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

8.11.2. as peculiaridades do caso concreto;

8.11.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

8.11.4. os danos que dela provierem para o Contratante; e

8.11.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

8.12. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

8.13. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Termo de Referência ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

8.14. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal.

8.14.1. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

8.15. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.16. Os débitos do Contratado para com a Administração Contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o Contratado possua com o mesmo órgão ora Contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

9.1. O fornecedor será selecionado por meio de contratação direta com fundamento no art. 74, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com base no seguinte fundamento: leiloeiros podem ser contratados por meio de credenciamento, com fulcro no § 1º do art. 31 da lei retromencionada, pelas razões interpostas em Estudo Técnico Preliminar.

Regime de Execução

9.2. O regime de execução do objeto será de empreitada por preço global; estando a remuneração do leiloeiro contemplada ao seu exercício a uma taxa de comissão prefixada.

Exigências de habilitação

9.3. Para fins de habilitação, deverá o interessado apresentar a documentação necessária e suficiente para demonstrar a capacidade do interessado de realizar o objeto do credenciamento, nos termos dos arts. 62 a 70, e comprovar os requisitos seccionados em sequência.

9.3.1. A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista, poderá ser substituída pelo registro cadastral no SICAF.

9.3.2. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação dos leiloeiros oficiais, a Comissão verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

9.3.2.1. Sistema Unificado de Cadastramento de Fornecedores - SICAF;

9.3.2.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria- Geral da União;

9.3.2.3. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ;

9.3.2.4. Cadastro de inidôneos do Tribunal de Contas da União - TCU; e

9.3.2.5. Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal - CADIN.

9.3.3. Os proponentes que não atendam ao disposto no item 9.8.1 poderão providenciar tanto o credenciamento como o cadastramento nos diversos níveis do SICAF no sistema SICAF Digital, no Portal de Compras do Governo Federal, no sítio eletrônico compras.gov.br, por meio de Certificado Digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP – Brasil. Maiores informações em <https://www.gov.br/pt-br/servicos/cadastrar-se-como-fornecedor-da-administracao-publica>

9.3.4. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

9.3.5. O interessado será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.

9.3.6. Constatada a existência de sanção, a Comissão reputará o interessado inabilitado, por falta de condição de participação.

9.3.7. Caso atendidas as condições de participação, a habilitação do interessado será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos, em relação à regularidade fiscal federal, conforme o disposto na Instrução Normativa SEGES /MPDG nº 3, de 26 de abril de 2018.

9.3.8. O interessado, para efeitos de habilitação prevista na Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 03, de 2018, mediante utilização do sistema, deverá atender às condições exigidas no cadastramento no SICAF até a data prevista para a entrega da documentação.

9.3.9. É dever do interessado atualizar previamente as comprovações constantes do SICAF para que estejam vigentes na data do recebimento da documentação, ou encaminhar, a respectiva documentação atualizada.

9.3.10. O descumprimento do subitem acima implicará a inabilitação do interessado, exceto se a consulta aos sítios eletrônicos oficiais emissores de certidões feita pela Comissão lograr êxito em encontrar a(s) certidão(ões) válida(s).

9.3.11. Havendo a necessidade de envio de documentos de habilitação complementares, necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados, o interessado será convocado a encaminhá-los, no prazo estabelecido pela Comissão.

9.3.12. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.

9.3.13. Os participantes deverão apresentar as documentações relativas à habilitação, que não estejam contempladas no SICAF, nos termos da Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018, especialmente quanto à habilitação jurídica e à qualificação técnica.

Habilitação jurídica

9.4. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

9.5. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

9.6. Ato de autorização para o exercício da atividade de leiloeiro oficial, expedido por Junta Comercial correspondente à unidade da federação de atuação, nos termos do art. 4º do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932.

9.7. Sob a égide da Ação Civil Pública nº 1010169-71.2018.4.01.3803, esta Autarquia se abstém de contratar pessoas jurídicas para realização da hasta pública, devendo os documentos apresentados, para a habilitação em lide, estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

9.8. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

9.9. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

9.10. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

9.11. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Distrital ou Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

9.12. Prova de regularidade com a Fazenda Distrital ou Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

9.13. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

Qualificação Econômico-Financeira

9.14. certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do interessado, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação/contratação.

9.15. certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

Qualificação Técnica

9.16. Declaração de que o **leiloeiro** tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da contratação.

9.16.1. Essa declaração poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do interessado acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

9.17. Prova de matrícula ativa do leiloeiro na Junta Comercial de sua área de atuação, em plena validade, conforme previsto no art. 2º do Decreto nº 21.981/1932.

9.17.1. Não se fará restrição por Junta Comercial, uma vez que a composição do Quadro Descritivo de Imóveis anexo é dinâmica e flexível, podendo vir a contemplar, supervenientemente, outras Unidades Federativas, o que ensejaria a necessidade de matrícula em outras Juntas Comerciais.

9.18. Prova de atendimento aos requisitos legais, previstos ~~na lei~~ no Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, regulamentado pela Instrução Normativa DREI nº 81, de 10 de junho de 2020, declarando que:

9.18.1. até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação, bem como não se encontra inidônea ou suspensa do direito de licitar e contratar com a Administração Pública, o que não inibe a responsabilidade de informar ocorrências posteriores;

9.18.2. não se encontra destituído, suspenso, ou impedido de exercer a função de leiloeiro oficial, com a apresentação do termo de nomeação publicado em Diário Oficial e a matrícula ativa na Junta Comercial competente; e

9.18.3. renuncia o direito à comissão descrita no caput do art. 24 do decreto acima elencado, restando ao pagamento de sua comissão o valor adstrito ao arrematante, conforme disposição deste Termo.

Qualificação Técnico-Operacional

9.19. Comprovação de aptidão para execução de serviço similar, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto desta contratação, ou do item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

9.19.1. Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a contrato(s) executado(s) com as seguintes características mínimas:

9.19.1.1. comprovar que o leiloeiro interessado no credenciamento já tenha procedido à alienação ou leilão público de bens imóveis, o qual deverá estar em exercício profissional por não menos de 3 (três) anos, nos termos do § 3º do art. 880 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, aplicado de forma subsidiária;

9.19.1.2. apresentar contrato(s) ou atestados(s) que comprove(m) a realização de, no mínimo, 3 (três) leilões de imóveis, com as cópia(s) do extrato(s) das publicação(ões), devendo conter a identificação e assinatura do signatário, bem como as características, quantidades e prazos dos leilões executados pela Contratada;

9.19.2. Serão admitidos, para fins de comprovação de quantitativo mínimo de serviço, a apresentação e o somatório de diferentes atestados de serviços executados de forma concomitante, pois essa situação equivale, para fins de comprovação de capacidade técnico-operacional, a uma única contratação.

9.19.3. O fornecedor disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual do Contratante e local em que foram prestados os serviços, entre outros documentos.

9.19.4. Além de medida declaratória, para demonstração das condições ofertadas pela infraestrutura eletrônica capaz de viabilizar a participação de proponentes no leilão, será procedida à Prova de Conceito, em formato de checklist, por videochamada com a comissão responsável, da página da internet que preencha, no mínimo, os seguintes requisitos:

9.19.4.1. o acesso dos ofertantes mediante condições de segurança – criptografia e autenticação, e outras cautelas dispostas no item 5.4.1.;

9.19.4.1.1. os interessados deverão dispor de chave de identificação e de senha pessoal (intransferíveis) para efetuar lances via internet.

9.19.4.2. a visualização dos bens e lotes, com disponibilização de fotos;

9.19.4.3. 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;

9.19.4.4. a informação imediata aos participantes, a cada lance ofertado, do seu recebimento e respectivo valor;

9.19.4.5. a permissão de recebimento de lances prévios;

9.19.4.6. 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;

9.19.4.6.1. 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

9.19.4.6.2. nos demais casos (e-mail, apelido etc), estabelecer critérios próprios ao seu cumprimento.

9.19.4.7. a transmissão ao vivo (áudio e vídeo) do leiloeiro durante o evento;

9.19.4.8. a integração para divulgação do evento, com possibilidade de:

9.19.4.8.1. publicação de informações e anúncios em endereço eletrônico próprio; e

9.19.4.8.2. geração de material impresso e comunicação em mídias de amplo alcance, contendo fotos, características dos bens, editais e contatos.

9.20. Serão aceitos atestados ou outros documentos hábeis emitidos por entidades estrangeiras quando acompanhados de tradução para o português, salvo se comprovada a inidoneidade da entidade emissora.

Qualificação Técnico-Profissional

9.21. Apresentação do(s) profissional(is), abaixo indicado(s), devidamente registrado(s) no conselho profissional competente, detentor(es) de atestado de responsabilidade técnica por execução de serviço de características semelhantes, também abaixo indicado(s):

9.21.1. Para o leiloeiro oficial: execução de leilões públicos: na exigência posta no item 9.19.4.

9.21.2.O Leiloeiro que apresentar o atestado deverá participar diretamente da execução do objeto do credenciamento, sendo vedada a delegação integral da atividade.

9.22. Não serão admitidos atestados de responsabilidade técnica de profissionais que, na forma de regulamento, tenham dado causa à aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV do caput do art. 156 da Lei n.º 14.133, de 2021, em decorrência de orientação proposta, de prescrição técnica ou de qualquer ato profissional de sua responsabilidade.

Disposições gerais sobre habilitação

9.23. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. Não há custo estimado da contratação, posto que não haverá despesas para a Administração e o leiloeiro receberá diretamente do arrematante-comprador a comissão de 5% (cinco por cento) do valor do bem arrematado.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1.Não é necessária a indicação da dotação orçamentária, uma vez que a contratação não gerará ônus aos cofres públicos, ou seja, não será contraída nenhuma despesa.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

DISPOSIÇÕES FINAIS

As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas

Rio de Janeiro, RJ, na presente data.

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

13. ANEXO I Regras aplicáveis ao instrumento substitutivo ao contrato (Contratações de pequeno valor - art. 95, inciso I, da Lei n. 14.133/2021, Orientação Normativa nº 84, de 17 de maio de 2024)

13.1. A referida contratação direta não fará uso de instrumento congênere ao contrato, porquanto não se enquadra nas exceções expressas no art. 95 da Lei 14.133, de 1 de abril de 2021, valendo-se, assim, a Administração do regramento inevitável de celebração de instrumento contratual pelas obrigações futuras intrínsecas ao objeto.

14. ANEXO II TERMO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA

14.1. O referido Termo postou-se substituído por outra peça apensada ao processo.

15. 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

BERNARD SOUSA DE MAGALHAES BASTOS GOMES

Assessor técnico - obtenção, licitações e contratos



Assinou eletronicamente em 02/12/2025 às 15:47:42.