

CONSELHO REGIONAL DE BIOLOGIA 4A - MG

Estudo Técnico Preliminar 16/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 2026/000283.04-0

2. Descrição da necessidade

O CRBio-04 precisa vender a antiga sede da Av. Amazonas, que está sem uso e gera despesa mensal de condomínio, e dois automóveis Chevrolet, o que exige licitação na modalidade leilão (art. 76 da Lei nº 14.133/2021).

- **Decisão do Conselho:** a 473ª Reunião Ordinária da Diretoria deliberou alienar o imóvel e os bens móveis nele existentes. A 410ª Sessão Plenária Ordinária, de 03/08/2026 (item 13.2 da ata), autorizou o Presidente a promover a alienação por leilão público ou outra modalidade legalmente cabível, com base no art. 6º, XVI, do Regimento Interno (Resolução nº 729/2025).
- **Problema a resolver:** o imóvel não tem uso institucional e o Conselho paga condomínio, no valor de R\$ 6.720,25 (seis mil, setecentos e vinte reais e vinte e cinco centavos).
- **Interesse público:** converter patrimônio ocioso em receita e cessar despesa sem utilidade. A alienação de bens da Administração depende de interesse público justificado e de avaliação prévia (art. 76, *caput*).
- **Por que um leiloeiro:** o leilão pode ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado (art. 31, *caput*). A escolha entre as duas vias está no item 5.
- **Veículos:** o leilão de bens móveis se destina a bens inservíveis ou legalmente apreendidos (art. 6º, XL, da Lei nº 14.133/2021). A classificação dos dois automóveis não será declaração formal: decorrerá de manifestação fundamentada de comissão designada, que demonstre a desnecessidade dos veículos para as atividades do Conselho, inclusive a fiscalização, e os custos de mantê-los. Adota-se como referência a classificação do art. 3º do Decreto nº 12.785/2025, que considera inservível também o bem ocioso (em condições de uso, mas sem aproveitamento pelo órgão).

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendencia	Lilian Monteiro

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O leiloeiro precisa ser oficial, ter plataforma eletrônica e cumprir prazos de divulgação e de prestação de contas. Os requisitos devem constar do Termo de Referência e não podem restringir a competição sem motivo (art. 9º, I, "a", da Lei nº 14.133/2021).

- **Habilitação:** matrícula ativa de leiloeiro em Junta Comercial de qualquer unidade da Federação (Decreto nº 21.981/1932, art. 1º), com fiança regular (arts. 6º e 7º), comprovada por certidão da Junta; habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista adequada à pessoa física (arts. 66 e 68 da Lei nº 14.133/2021). Não se exige qualificação econômico-financeira, porque o leiloeiro não recebe o preço dos bens nem assume investimento relevante. Não se exigem documentos próprios de empresa ou de empregador.
- **Capacidade técnica:** atestado de leilão de imóveis e de veículos.

- **Impedimentos:** vínculo com dirigentes, agentes do processo ou fiscais do contrato (art. 14, IV, da Lei) e aquisição, pelo leiloeiro ou por parente, de bem que ele mesmo vende (Decreto nº 21.981/1932, art. 36, "b").
- **Execução pessoal:** o leiloeiro conduz o pregão e só pode delegar a preposto nas hipóteses do Decreto nº 21.981/1932 (arts. 11 e 12).
- **Serviços:** vistoria e apoio à avaliação, divulgação, visitação, plataforma de lances, atendimento a interessados, ata do leilão e prestação de contas.
- **Prazos de contas:** conta de venda em até 5 dias úteis após o pregão e pagamento nos 5 dias seguintes, como piso (Decreto nº 21.981/1932, art. 27).
- **Depósito do preço:** o edital deverá prever que o valor do bem arrematado seja depositado em conta bancária do CRBio-04, sem passar pelo leiloeiro, que só recebe a comissão (risco R-05). Não se exige garantia contratual do leiloeiro.
- **Vigência:** serviço não contínuo, por escopo (art. 6º, XVII), com prazo de 12 meses prorrogável até a conclusão do objeto (art. 111). O objeto se conclui, em cada lote, com a venda e a prestação de contas aceita, ou com o encerramento após até 3 rodadas de leilão sem venda.

5. Levantamento de Mercado

A melhor alternativa é contratar leiloeiro oficial por pregão eletrônico, com julgamento pelo maior desconto sobre a comissão. É o caminho que o DFD e o Mapa de Riscos (R-02) já indicam.

Alternativa	Base legal	Vantagens	Limites	Conclusão
A. Leilão conduzido por servidor designado	Lei 14.133 /2021, art. 31, <i>caput</i>	Sem comissão; controle interno do processo	Exige servidor capacitado, plataforma, divulgação e atendimento a arrematantes. É vedado pagar comissão ao servidor (Decreto 11.461/2023, art. 5º, §3º)	Descartada, pela inexistência de servidor capacitado.
B. Leiloeiro oficial por credenciamento	Lei, art. 31, §1º; Decretos 11.878/2024 e 11.461 /2023	Vários leiloeiros aptos; sem disputa de preço	O credenciamento exige os pressupostos da inexigibilidade (Decreto 11.878/2024, art. 6º, I). Para evento único e imóvel de alto valor, a convocação por rodízio não busca o melhor resultado	Alternativa admitida
C. Leiloeiro oficial por pregão, maior desconto	Lei, art. 31, §1º; art. 6º, XLI	Disputa por desconto na comissão do arrematante; um só contratado responde por todo o evento	Exige TR, agente de contratação e habilitação; leiloeiros costumam impugnar o desconto (ver item 8)	Recomendada
D. Venda direta ou por corretor	Lei, art. 76, I e II	Nenhuma	O art. 76 exige leilão para imóveis e bens móveis. Não se identificou hipótese de dispensa aplicável	Inviável

Referências de outros órgãos. Há contratações recentes de leiloeiro por conselhos e entes federais, que podem servir de comparação de edital e de comissão. Abra e junte aos autos antes de citar:

Motivação da escolha do pregão

1. Objeto único e determinado. Trata-se de um evento de venda de três bens, com um contratado. O credenciamento serve a contratações paralelas e não excludentes, à seleção feita por terceiro ou a mercados fluidos (art. 79, I a III); nenhuma dessas situações ocorre aqui, e a escolha por rodízio não busca o melhor resultado.
2. Vantagem econômica. A disputa reduz a comissão paga pelo arrematante, e quem compra considera o custo total (lance + comissão). Exemplo: um comprador disposto a desembolsar R\$ 2.782.500,00 pode ofertar R\$ 2.650.000,00 com comissão de 5%, mas R\$ 2.714.634,15 com comissão de 2,5%. A margem de R\$ 64.634,15 pode ser disputada em lances que reverterem ao CRBio-04.
3. Competitividade. O pregão eletrônico é aberto a leiloeiros de todo o país, sem restrição territorial de matrícula, e a comprovação técnica é proporcional (um leilão eletrônico de imóvel e um de veículo).
4. Seleção de profissional habilitado. A habilitação após o julgamento verifica matrícula, fiança e experiência apenas do vencedor, o que dá segurança sem custo de procedimento para os demais.
5. Regulamento federal. O art. 6º do Decreto nº 11.461/2023 prevê o credenciamento e o art. 7º atribui o credenciamento à Central de Compras do MGI. O CRBio-04, autarquia corporativa que não integra a estrutura do Poder Executivo federal, não está sujeito a essa centralização e usa o decreto apenas como referência, aplicando diretamente a faculdade do art. 31, § 1º, da Lei (Parecer Jurídico nº 36/2026, item 2.2).

6. Descrição da solução como um todo

A solução é contratar um leiloeiro oficial, por pregão eletrônico de maior desconto, para conduzir um leilão eletrônico com três lotes (imóvel e veículos), sem pagamento de remuneração pelo CRBio-04.

1. **Seleção:** pregão eletrônico (Lei nº 14.133/2021, art. 31, §1º), julgado pelo maior desconto sobre a taxa de comissão. O teto da taxa é de 5% do valor arrematado.
2. **Remuneração:** só a comissão paga pelo arrematante. O Conselho não paga comissão como comitente. O edital deve afastar expressamente a comissão de 3% sobre imóveis que o Decreto nº 21.981/1932, art. 24, *caput*, prevê quando não há convenção.
3. **Serviços do leiloeiro:** vistoria e apoio à avaliação, levantamento de ônus e débitos, divulgação, visitação, plataforma de lances, atendimento a interessados, ata e prestação de contas.
4. **Fluxo financeiro:** o edital deverá prever o depósito do valor do bem em conta bancária do CRBio-04, e o leiloeiro recebe apenas a comissão. A homologação vem depois do pagamento (art. 31, §4º, da Lei). Isso reduz o risco R-05 e dispensa garantia.
5. **Leilão deserto ou fracassado:** republicação pelo mesmo contratado, sem nova comissão ao Conselho. A avaliação é atualizada antes da nova publicação.
6. **Fim do ciclo:** escritura e registro do imóvel e transferência dos veículos. O edital deve dizer quem custeia e quem providencia cada ato.
7. **Gestão:** fiscal e gestor do contrato, com suplente, designados por portaria antes do início da execução (risco R-06).

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Será contratado um único leiloeiro, em um contrato por escopo, para um leilão com três itens, na mesma quantidade do DFD 36/2026.

Item Objeto

Quantidade Memória de cálculo

1 imóvel.

1	Imóvel da antiga sede: Av. Amazonas, 298, 15º andar, sobrelojas e 7 vagas de garagem	1	Matriculas: 11.016, 11.017 e 11.018 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte
2	Automóvel Chevrolet	1	1 veículo. CHEV/ONIX PLUS 10 TAT PR2. Renavam: 01321920722, Placa: RVD4J76
3	Automóvel Chevrolet	1	1 veículo. CHEV/ONIX PLUS 10TAT LTZ. Renavam: 01319513449, Placa: RVD4J81

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 140.398,60

Como a única remuneração do leiloeiro é a comissão paga pelo arrematante, a contratação não gera despesa direta para o CRBio-04. O valor de referência é o teto dessa comissão, estimado em R\$ 140.398,60.

Item	Bem	Base de cálculo (avaliação)	Comissão (teto de 5%)
1	Imóvel da antiga sede	R\$ 2.650.000,00	R\$ 132.500,00
2	Automóvel Chevrolet	R\$ 79.587,00	R\$ 3.979,35
3	Automóvel Chevrolet	R\$ 78.385,00	R\$ 3.919,25
Total			R\$ 140.398,60

A contratação envolve três valores diferentes, que não se confundem:

Valor	Montante	Natureza
Comissão estimada do leiloeiro	até R\$ 140.398,60	Paga pelos arrematantes; não é despesa do CRBio-04; serve de valor de referência da disputa
Preços mínimos de venda	R\$ 2.807.972,00	Valor abaixo do qual nenhum lote será vendido
Receita do CRBio-04	no mínimo R\$ 2.807.972,00	Valor integral dos lances, depositado na conta do Conselho; a comissão é paga além do lance

Origem dos preços mínimos: imóvel, laudo da R&N Engenharia e Avaliações de 04/10/2026 (método comparativo direto, NBR 14653-2, fundamentação grau II, precisão grau III); veículos, Tabela FIPE de out/2026 consultada pela Tesouraria em 07/10/2026, a confirmar por termo de vistoria e avaliação individual (quilometragem, estado mecânico e de conservação) antes da liberação dos lotes 2 e 3. Os 5% são o teto legal da comissão, não preço de mercado. A remuneração efetiva dependerá do desconto vencedor e dos valores arrematados.

- **Publicidade:** no julgamento por maior desconto, o preço estimado ou máximo aceitável consta do edital (art. 24, parágrafo único, da Lei). O orçamento não pode ser sigiloso nesta contratação.
- **Despesas acessórias:** Recomenda-se que fiquem com o leiloeiro, dentro da comissão.
- **Desconto sobre a comissão do arrematante:** a Lei manda adotar o maior desconto sobre as comissões, com o percentual da lei da profissão como teto (art. 31, §1º). O Decreto nº 11.461/2023, art. 6º, §1º, trata 5% como teto da taxa paga pelo arrematante, mas só vale para bens móveis.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

1. A comissão é percentual. Um desconto único produz o mesmo efeito proporcional em bens de qualquer valor; não há subsídio cruzado entre imóvel e veículos.
2. O imóvel responde por 94,4% do valor total. A disputa será decidida pelo lote do imóvel em qualquer modelo; os veículos não distorcem o resultado.
3. Isolados, os veículos geram comissão máxima de R\$ 7.898,60, pouco atrativa, com risco de licitação deserta.
4. A diferença entre os bens está no rito de venda (escritura e registro x transferência no Detran), já tratado separadamente no TR (item 5.4), e não no serviço do leiloeiro: plataforma, divulgação, sessão e prestação de contas são os mesmos.
5. Um só contrato reduz o custo de fiscalização e concentra a responsabilidade (art. 47, II e § 1º, da Lei nº 14.133/2021).

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

O edital depende de um laudo de avaliação e de documentos do imóvel, que são providências prévias e não contratações do leiloeiro.

- **Avaliação:** laudo atualizado do imóvel e dos veículos (art. 76, *caput*, e art. 31, §2º, II, da Lei nº 14.133/2021).
- **Imóvel:** matrícula atualizada, débitos de condomínio e tributos e ônus ou gravames, que entram no edital (art. 31, §2º, V).
- **Bens móveis do imóvel:** a ata autoriza alienar também os bens móveis que integram a sede.
- **Fiscalização:** designação e capacitação de fiscal, gestor e suplente (art. 18, §1º, X).

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Esta contratação é superveniente e foi lançada no PCA como atualização do planejamento.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

O resultado esperado é transformar um imóvel e dois veículos ociosos em receita, com custo direto zero de remuneração e com ampla publicidade (art. 18, §1º, IX, da Lei nº 14.133/2021).

- Fim da despesa mensal de condomínio e encargos do imóvel no valor mensal de aproximadamente R\$ 6.720,25 (seis mil, setecentos e vinte reais e vinte e cinco centavos).
- Ingresso do produto da alienação, de acordo com a avaliação no valor total estimado em R\$ 2.807.972,00 (dois milhões, oitocentos e sete mil e setenta e dois reais).
- Remuneração do leiloeiro paga só pelo arrematante, sem desembolso do Conselho.
- Competição por desconto na comissão e maior alcance do leilão eletrônico, o que tende a elevar o preço de arrematação.

13. Providências a serem Adotadas

Condicionante	Responsável	Prazo
Autorização para alienar o imóvel	Plenário	Atendida (410ª Sessão, 03/08/2026; Parecer 36/2026, item 2.4)
Despacho de atendimento às recomendações do parecer	Equipe de planejamento e Presidência	Antes da publicação do pregão
Portaria do agente de contratação/pregoeiro e equipe de apoio	Presidência	Antes da publicação do pregão
Deliberação específica autorizando a venda dos 2 veículos	Diretoria	Antes da publicação do pregão (recomendável) e, no máximo, antes da liberação dos lotes 2 e 3
Classificação fundamentada dos veículos e justificativa de desnecessidade	Comissão de avaliação (3 membros)	Antes da liberação dos lotes 2 e 3
Avaliação individual dos veículos (vistoria + FIPE)	Comissão de avaliação	Antes da liberação dos lotes 2 e 3
Regularidade documental dos veículos (CRLV, gravames, restrições, IPVA, multas)	Tesouraria	Antes da liberação dos lotes 2 e 3
Desafetação do imóvel	Presidência / Plenário	Antes da liberação do lote 1
Certidões de inteiro teor e ônus das matrículas 11.016, 11.017 e 11.018 (as juntadas são de 2009) e certidões de débitos de IPTU e condomínio	Setor de Compras	Antes da liberação do lote 1 (emitidas há menos de 30 dias)
Portaria de gestor, fiscal e suplente	Presidência	Antes da ordem de serviço
Atualização da avaliação, se o leilão do lote ocorrer mais de 12 meses após o laudo ou após rodada sem venda	Avaliador contratado pelo CRBio-04	Antes de cada publicação do edital do leilão

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não há impacto ambiental relevante na contratação. O leilão eletrônico evita deslocamentos de interessados.

- **Imóvel:** Não há passivo ambiental ou restrição registrada na matrícula.
- **Veículos:** a transferência é responsabilidade do arrematante, o que afasta a destinação final como resíduo, se vendidos como veículos em condições de uso.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Viável, com condicionantes. As condicionantes são as do item 13. A autorização para alienar o imóvel está atendida. As demais podem correr em paralelo à seleção do leiloeiro, mas cada lote só será levado a leilão depois de cumpridas as suas (Parecer Jurídico nº 36/2026, itens 2.3 e 2.5).

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](#).

FABIANO DIAS CARDOSO

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 22/10/2026 às 09:57:02.

MARLISSON JUNIO FERREIRA SANTOS

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 22/10/2026 às 10:27:03.

LILIAN MASCARENHAS MONTEIRO SCHAFIRSTEIN

Equipe de apoio