



Prefeitura Municipal de Campo Grande
Procuradoria Geral do Município de Campo Grande

OBJETO:	Credenciamento de leiloeiros oficiais para realizar os leilões de alienações de bens imóveis pertencentes ao Município de Campo Grande/MS.
ÓRGÃO:	Procuradoria Geral do Município
ÁREA SOLICITANTE:	Procuradoria de Assuntos Imobiliários
EQUIPE DE PLANEJAMENTO:	Amanda Dias da Silva Matheus Ribeiro de Souza

1. NECESSIDADE:

A administração pública tem como um de seus princípios fundamentais a gestão eficiente e eficaz dos recursos públicos, sempre buscando maximizar o valor gerado para a sociedade. Nesse contexto, a alienação de bens imóveis é uma prática administrativa estratégica, destinada a reduzir custos associados a bens desnecessários e, simultaneamente, gerar receitas para o município, contribuindo assim para o interesse público.

Desta forma, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto subsidiar o credenciamento de leiloeiros oficiais, devidamente matriculados na Junta Comercial competente, para prestação de serviços especializados na realização de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis inservíveis de propriedade do Município de Campo Grande - MS.

Desta forma, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto subsidiar o credenciamento de leiloeiros oficiais, devidamente matriculados na Junta Comercial competente, para prestação de serviços especializados na realização de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis inservíveis de propriedade do Município de Campo Grande – MS.



A contratação abrangerá a prática de todos os atos necessários à adequação organização e execução dos certames, compreendendo, dentre outras atividades, a organização dos bens em lotes, a ampla divulgação do leilão em meios oficiais eletrônicos, a divulgação do leilão em meios oficiais e eletrônicos a disponibilização de período para visitação pública dos bens, a condução das sessões de leilão, a formalização dos atos de arrematação, a apresentação da respectiva prestação de contas.

A realização do procedimento observará as disposições da legislação vigente aplicável à matéria, especialmente os princípios que regem a Administração Pública, assegurando-se a transparência, competitividade e a obtenção de proposta mais vantajosa para a Administração.

Da Necessidade da Administração para Alienação de Bens Imóveis:

A alienação de um bem imóvel pela Administração Pública requer autorização legislativa para a desafetação e alienação do bem, fazendo com que este deixe de ser destinado a um uso público específico e passe a ser considerado um bem dominical ou disponível, possibilitando sua alienação mediante procedimento licitatório adequado, observados os princípios da legalidade, da transparência, da eficiência e da supremacia do interesse público.

A adoção de medidas voltadas à alienação de determinados bens imóveis públicos pode decorrer de diversas razões de ordem administrativa, patrimonial, econômica ou social, dentre as quais se destacam:

Utilização Ineficiente ou Desnecessária do Bem: Identificação de imóveis que não atendem mais às necessidades da Administração Pública ou que permanecem ociosos, gerando custos de manutenção sem retorno social ou institucional;

Racionalização do Patrimônio Público: Otimização da administração dos bens municipais, mediante a alienação de imóveis subutilizados ou sem finalidade pública definida, promovendo maior eficiência na gestão patrimonial;

Fomento ao Desenvolvimento Econômico e Social: Destinação de áreas ou imóveis capazes de impulsionar atividades econômicas, geração de empregos,



investimentos privados e desenvolvimento urbano;

Parcerias Público-Privadas (PPP): Transferência de imóveis para facilitar parcerias que tragam benefícios à sociedade;

Regularização Fundiária: Alienação de imóveis para regularização de ocupações e situações fundiárias complexas;

Atendimento a Outras Políticas Públicas Específicas: Destinação de imóveis para atender a políticas públicas específicas.

Essas razões refletem a necessidade de uma gestão estratégica e eficiente dos bens públicos, sempre focando no interesse público e no benefício da coletividade.

Desta forma, a alienação de bens imóveis deve ser compreendida como instrumento legítimo de gestão estratégica do patrimônio público voltado à promoção do interesse coletivo, à eficiência administrativa e à adequada utilização dos recursos patrimoniais do Município.

Dos Aspectos Legais e Operacionais:

A Lei de Licitações e Contratos Administrativos n. 14.133, de 1º de abril de 2021, estabelece que a alienação de bens imóveis da Administração deve, salvo disposições em contrário, ser processada através de licitação na modalidade de leilão. A lei também determina que o leilão deve ser conduzido por um leiloeiro oficial ou por servidor designado pela autoridade competente da Administração. Isso requer a presença de profissionais capacitados e devidamente autorizados para assegurar que o processo de leilão ocorra dentro dos parâmetros legais e com máxima eficiência.

Do Problema Identificado:

Atualmente, este município não dispõe de um profissional designado como leiloeiro, o que impossibilita a continuidade dos processos de alienação de bens imóveis. Diante desse cenário, torna-se imperativa a análise e a adoção de medidas que viabilizem a realização desses processos.

Do Objetivo do Estudo Técnico Preliminar:

Este Estudo Técnico Preliminar visa expor a necessidade e a obrigatoriedade de a



Administração possuir um profissional designado para a função de leiloeiro, a fim de realizar as alienações de seus bens imóveis. O estudo buscará identificar a melhor solução para suprir essa necessidade, considerando:

Expertise e Reputação do Profissional: Importância da qualificação e da experiência do leiloeiro;

Requisitos Legais: Conformidade com a legislação vigente;

Transparência do Processo: Garantia de processos claros e auditáveis;

Maximização do Retorno Financeiro: Busca de maior eficiência e lucratividade nas alienações;

Da Competência da Procuradoria – Geral do Município:

Nos termos do disposto no Decreto Municipal n. 16.113/2024, compete à Procuradoria Geral do Município, por intermédio da Procuradoria de Assuntos Imobiliários – PAI/PGM, exercer atribuições relacionadas à análise e tramitação dos procedimentos administrativos que envolvam a alienação de bens pertencentes ao Município.

Conforme estabelecidos no art. 7º do referido decreto, caberá à Procuradoria de Assuntos Imobiliários – PAI/PGM o recebimento dos pedidos de alienação de bens imóveis formulados por interessados, bem como a realização de consultas necessárias junto aos órgãos e entidades competentes da Administração Pública Municipal, com a finalidade de verificar a existência de interesse público na manutenção do bem no patrimônio municipal.

Ainda, conforme o dispositivo mencionado, não sendo identificado interesse público na permanência do bem no patrimônio do Município, caberá à Procuradoria manifestar-se quanto à adoção das providências e procedimentos administrativos necessários à eventual alienação do imóvel, observando-se a legislação aplicável e os princípios que regem a Administração Pública.

Desta forma, a atuação da Procuradoria – Geral do Município, por meio da Procuradoria de Assuntos Imobiliários – PAI/PGM, constitui etapa essencial no processo de análise da viabilidade jurídica da alienação de bens imóveis, assegurando que tais procedimentos sejam conduzidos em conformidade com o ordenamento jurídico vigente e com a preservação do interesse público



Esta função envolve a gestão integrada com outros órgãos municipais como Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Gestão Urbana e Desenvolvimento Econômico, Turístico e Sustentável (SEMADES), Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (PLANURB), Agência Municipal de Transporte e Trânsito (AGETTRAN), Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários (EMHA), bem como outros órgãos municipais que, em razão de suas competências institucionais, possam possuir interesse na utilização do imóvel para fins de implementação de políticas públicas.

Essa atuação integrada possibilita uma gestão patrimonial mais eficiente e estratégica, garantindo que a eventual alienação de bens imóveis ocorra somente após a verificação da inexistência de interesse público na manutenção do bem no patrimônio do Município, preservando-se assim, os princípios da eficiência administrativa, da supremacia do interesse público e da adequada gestão dos bens públicos.

Ante o exposto, a unidade administrativa responsável pela condução dos procedimentos relacionados à alienação de bens imóveis configura-se como a principal interessada na execução dessas alienações, sendo igualmente competente para formalizar a demanda administrativa e promover a elaboração do Presente Estudo Técnico Preliminar, destinado a viabilização do credenciamento de leiloeiros oficiais necessários à realização dos leilões públicos.

Conclusão:

Este estudo pretende fornecer uma base sólida para a tomada de decisão pela Administração, promovendo uma gestão pública eficiente e eficaz, alinhada com os preceitos legais e os princípios da administração pública. A partir da análise das alternativas apresentadas, será possível assegurar processos de alienação justos e transparentes, maximizar o retorno financeiro para o erário público e, sobretudo, atender ao interesse público de forma estratégica e responsável.

2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE COMPRAS “PAC”:

Justifica-se a ausência de previsão para a contratação no Plano de Contratação Anual, uma vez que, conforme detalhado posteriormente no item 7 deste Estudo Técnico, a solução proposta não acarreta despesas para a Administração e, portanto, está



dispensada de registro no PCA, conforme estipulado pelo inciso IV do art. 5º do Decreto Municipal nº 15.671, datado de 04 de setembro de 2023, que regula o referido plano.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para que a função de leiloeiro atenda às necessidades da administração pública, é fundamental definir uma série de requisitos que assegurem a legalidade, transparência e eficiência dos processos de leilão. Abaixo, destacamos os critérios-chave para garantir que o profissional responsável pela condução do leilão esteja devidamente qualificado para a tarefa:

1. Qualificação Profissional: O leiloeiro deve possuir certificação ou credenciamento oficiais, conforme exigido pela legislação. A comprovação de formação e habilitação é indispensável para assegurar a aptidão do profissional para exercer essa função.

2. Experiência Comprovada: O candidato deve apresentar um histórico sólido de experiência na condução de leilões, seja em contextos públicos ou privados, especialmente em projetos de alienação de bens de grande porte.

3. Conhecimento de Leis e Regulamentos: É crucial que o leiloeiro tenha profundo conhecimento das leis e regulamentos relacionados a leilões, com destaque para a Lei de Licitações e Contratos Administrativos nº 14.133/2021. Isso garante conformidade legal e reduz riscos de descumprimento das normas.

4. Transparência e Ética: O leiloeiro deve demonstrar seu compromisso com práticas transparentes e éticas, desde a divulgação do leilão até a realização do evento e a prestação de contas. O respeito a esses valores é essencial para a confiança da administração pública.

5. Capacidade Logística e Técnica: O profissional deve ter capacidade para administrar a logística e os recursos técnicos necessários para a realização do leilão.



Isso inclui habilidades de organização, acesso a meios de divulgação e ferramentas para registro e segurança de propostas.

6. Compromisso com Contratos e Prazos: O leiloeiro deve ser capaz de cumprir contratos e prazos definidos pela administração pública, evidenciando responsabilidade e profissionalismo.

Ao estabelecer esses requisitos, a administração pública pode garantir a seleção de um leiloeiro qualificado, confiável e capaz de conduzir leilões de forma eficaz, transparente e em conformidade com a legislação vigente. Este processo é crucial para manter a integridade e a eficiência nas alienações realizadas pelo setor público.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO:

Como mencionado anteriormente, a Lei de Licitações e Contratos Administrativos nº 14.133/2021 estabelece que as alienações de bens imóveis e móveis inservíveis devem, em regra, ser conduzidas por meio de leilão. Esta legislação também oferece duas opções para a realização do processo licitatório: por intermédio de leiloeiro oficial ou de servidor designado.

Atualmente, no município de Campo Grande/MS, não há um servidor designado para a função de leiloeiro.

Diante dessas razões, a opção de designar um servidor para atuar como leiloeiro foi descartada, restando a alternativa de terceirização por meio da contratação de um leiloeiro oficial.

Uma consulta realizada no site da Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul (JUCEMS) revelou a existência de aproximadamente 70 leiloeiros credenciados no estado (ver ANEXO I). A ampla disponibilidade de profissionais qualificados no mercado reforça a viabilidade da contratação externa.

A Lei nº 14.133/2021 prevê duas formas para a contratação de leiloeiro oficial pela Administração Pública: Pregão ou Credenciamento. Embora a legislação permita a



utilização do Pregão, a prática mais comum é o Credenciamento. A modalidade Pregão restringe a quantidade de contratados, enquanto o procedimento de Credenciamento amplia o leque de possíveis contratados, permitindo uma distribuição equitativa dos serviços. Não apenas uma simples escolha; a execução do credenciamento também representa uma política pública que visa oportunizar uma maior participação e inclusão dos profissionais da área, promovendo assim uma sustentabilidade econômica.

Essa abordagem é corroborada pelo Decreto Federal nº 11.461, de 31 de março de 2023, que regulamenta o leilão no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional. Segundo o artigo 6º do decreto, a seleção de leiloeiros oficiais deve ser realizada por meio de credenciamento, por tanto, ainda que não seja uma normativa aplicada ao contexto da Administração Municipal, ela reforça a adequação desse tipo de procedimento.

A modalidade de licitação Pregão é, de fato, interessante em contextos onde a competição entre fornecedores pode resultar em melhores condições contratuais para a Administração Pública.

No entanto, no contexto da contratação que se pretende realizar, essa modalidade não apresenta esses benefícios. O percentual de remuneração pago ao leiloeiro já é estabelecido por lei, e ficará a cargo exclusivamente do comprador, de tal sorte que não haverá uma margem para negociação dos preços pela realização dos serviços.

Assim, a utilização do Pregão não traria nenhum benefício financeiro à Administração.

Como mencionado anteriormente, esse modelo de contratação é amplamente utilizado no mercado. Para ilustrar, listamos abaixo algumas experiências semelhantes realizadas por outros órgãos:

ÓRGÃO	NÚMERO DO EDITAL	OBJETO	FORMA DE REMUNERAÇÃO	REGIME LEGAL
Santa Catarina Tribunal De	Edital de Credenciament t o n.	1.1 Credenciamento para contrataçãode	1. O pagamento resultante da	Lei 14.133/2021



Justiça	136/2023	leiloeiros oficiais para a realização de leilão de bens móveis inservíveis do PJSC, conforme as especificações constantes deste edital e anexos.	<p>contratação estabelecida no presente projeto básico será realizado pelos adquirentes dos bens arrematados e corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação de cada bem leiloadado, não sendo esta remuneração dedutível do lance vencedor do leilão;</p> <p>2. O percentual de 5% (cinco por cento) foi estabelecido de acordo com o art. 80, § 2º, da Instrução Normativa DREI/ME n. 52/2022, combinado com o art. 24 do Decreto Federal n. 21.981/1932; e</p> <p>3. É inviolável ao leiloeiro o direito de</p>	
---------	----------	--	--	--



			recebimento da totalidade da taxa de comissão paga pelo comprador do bem arrematado (fixada em 5%).	
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás	Chamamento Público nº 001/2024	Chamamento público visando, ao final, o credenciamento de leiloeiros oficiais para a realização de leilões nas modalidades presencial, online/virtual ou presencial e online/virtual simultaneamente, mediante demanda, destinados ao desfazimento de bens móveis/imóveis de propriedade conselho Regional de Engenharia e Agronomia do	8.1 - Não haverá pagamento por parte do Crea- GO, pois todo e qualquer pagamento dos serviços prestados em razão da contratação, será realizado pelo (s) arrematante (s) através da comissão sobre o valor de cada item/lote arrematado.8.2 - O Leiloeiro Público Oficial receberá do arrematante/comprador o percentual do valor do bem arrematado, a ser pago pelo comprador no ato da arrematação, não	Lei 14.133/2021



		Estado de Goiás - Crea- GO, conforme especificado no Edital e seus anexos.	cabendo ao Crea- GO a responsabilidade pela cobrança da comissão devida pelo comprador, nem pelos valores despendidos pelo Leiloeiro Oficial para recebê-la, conforme determinação do parágrafo único, do artigo 24 do Decreto n. 21.981/1932. 8.3 - Não será devida ao leiloeiro nenhuma outra remuneração, além da prevista no item 8.1 8.4 - Considerando que a medida adotada neste Edital não gerará ônus financeiros aos cofres deste Órgão.	
Universidade de Taubaté -	Credenciamento nº 001/2024	Credenciamento de leiloeiros públicos oficiais	8.1 A Remuneração do CONTRATADO	Lei 14.133/2021



UNITAU.		para a realização, preparação, organização e condução, mediante contrato específico e outras situações previstas em lei, de leilões de alienação de bens imóveis da Universidade de Taubaté, conforme necessidade	será constituída exclusivamente da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda de cada bem negociado em leilão, cobrada, sem a interveniência da CONTRATANTE, pelo próprio leiloeiro, diretamente dos respectivos arrematantes dos bens.8.1.1 A Universidade de Taubaté não terá ônus algum sobre os serviços prestados pelo Leiloeiro Oficial contratado.	
Conselho Regional de Enfermagem de Mato Grosso/MT	Edital de credenciamento n. 01/2022	Execução dos serviços de leiloeiro (a) oficial para realização de leilão de bens móveis imóveis de propriedade do Conselho Regional de Enfermagem de	13.1 Pela prestação dos serviços o Leiloeiro Oficial credenciado receberá o percentual de 5% (cinco por cento) bens imóveis sobre o	Lei 14.133/2021



		Mato Grosso.	valor da venda de cada bem arrematado, arrematante no ato do leilão.	
--	--	--------------	--	--

Links para conferência dos editais citados:

<https://pncp.gov.br/app/editais/83845701000159/2023/173>

<https://pncp.gov.br/app/editais/01619022000105/2023/9>

<https://pncp.gov.br/app/editais/45176153000122/2024/72>

<http://mt.corens.portalcofen.gov.br/wpcontent/uploads/2022/06/Edital-de-Credenciamento-Leiloeiro-APROVADO.pdf>

Para tanto, nesse caso, entendemos que a melhor forma para contratação dos leiloeiros oficiais seria através do credenciamento, ampliando a possibilidade de eventuais contratados.

5. QUADRO DE MATERIAIS/SERVIÇOS E DESCRIÇÕES COMPLEMENTARES:

Itens								
Tipo	Item	Código	Descrição	Un. Aquisição	Qtd.	Vlr. Unit.	Vlr. Total	Vlr. Acum.
ITEM 001	1	00142694	Contratação de Leiloeiro Oficial Público para preparação, organização e condução de leilão público de bens imóveis da Prefeitura Municipal de Campo Grande - MS.	1 - Serviço	1	0,0000	0,00	0,00
Total (R\$):						0,0000	0,00	0,00

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Não é possível determinar com precisão a quantidade de leilões para a alienação de



bens imóveis da Administração Pública Municipal previstas para serem executadas, pois a realização desses procedimentos depende de vários fatores, como a prévia autorização legal de desafetação, a manifestação de interesse por particulares e estratégias administrativas. No entanto, para fornecer uma base de referência, anexamos a este estudo a relação dos imóveis já desafetados até o momento. Além disso, apresentamos uma série histórica dos imóveis alienados em anos anteriores:

NÚMERO DO PROCESSO	IMÓVEL ALIENADO	VALOR ALIENADO
Edital Eletrônico 001/2025	Imóvel denominado Parte da Rua Alpha, do Parcelamento denominado Vila Guenka, Bairro Amambai, com área de 297,24 m ² , matriculado sob o n. 83.572, no Registro de Imóveis da 3 ^a Circunscrição, inscrição municipal n. 05331710018	R\$ 495.097,71
Edital Eletrônico 002/2025	Imóvel denominado Área Institucional, localizada no Loteamento denominado San Marino Park, com área de 1.135,14 m ² , matriculado sob n. 158.997, no Registro de Imóveis da 1 ^a Circunscrição, inscrição municipal n. 06340060120	R\$ 1.980.399,30
Edital Eletrônico 002/2025	Imóvel urbano denominado RJA, resultante do desdobro da Faixa da Rua Jeribá, com área de 301,90 m ² , situado no Parcelamento Miguel Couto, Bairro Chácara Cachoeira, matriculado sob n. 238.781, no Registro de Imóveis da 1 ^a	R\$ 624.382,59



	Circunscrição, inscrição municipal n. 06501610028	
Edital Eletrônico 006/2025	Imóvel urbano denominado lote 01, da quadra 09, com área de 7.450,26 m ² , Loteamento Eco-Maracá, matriculado sob n. 274.723, no Registro de Imóveis da 1 ^a Circunscrição, inscrição municipal n. 09602810086	R\$ 2.874.676,41
Concorrência 41/2018	Imóvel urbano, denominado Lote RJB, com 168,58 m ² , localizado no lado ímpar da Rua Jeribá e esquina e a 24,00 metros da Rua Nossa Senhora das Mercês, resultante do desdobro da faixa da Rua Jeribá, do Parcelamento Bairro Miguel Couto, Bairro Chácara Cachoeira, neste município. Matrícula 238 782 da 1 ^a C.R.I	R\$ 125.410,03
Concorrência 04/2019	Imóvel territorial, denominado de Lote 13A, desdobrada da Passagem de Pedestre entre o lote 10B da Quadra 11 e o lote 13 da Quadra 12 do Parcelamento Chácara Cachoeira, Bairro Chácara Cachoeira, neste Município. Matrícula 249.068 da 1 ^a C.R.I.	R\$ 131.966,89
	Imóvel territorial, denominado de	R\$ 131.966,89



	Lote 10C, desdobrada da Passagem de Pedestre entre o lote 10B da Quadra 11 e o lote 13 da Quadra 12 do Parcelamento Chácara Cachoeira, Bairro Chácara Cachoeira, neste Município. Matrícula 249.069 da 1ª C.R.I.	
Concorrência 08/2019	Imóvel territorial urbano, denominado Lote "K", desmembrado do trecho da Rua Moacir do Carmo, entre a Rua Jornalista Marcos Fernando Hugo Rodrigues e Rua Wilson da Luz, do Bairro do Desbarrancado, neste município.	R\$ 770.718,24
Concorrência 64/2019	Imóvel territorial, denominado de Lote 13A, desdobrada da Passagem de Pedestre entre o lote 10B da Quadra 11 e o lote 13 da Quadra 12 do Parcelamento Chácara Cachoeira, Bairro Chácara Cachoeira, neste Município. Matrícula 249.068 da 1ª C.R.I.	R\$ 364.000,00
Concorrência 03/2020	Parte da Rua Cotoxó, entre as Ruas Coxim e Cotinga, parcelamento Bairro Morada Verde,	R\$ 175.000,00



	Bairro Coronel Antonino, Região Segredo, neste município, inscrito sob o nº 03.50.013.013-9 e matrícula nº 74.281 da 3ª C.R.I.	
Concorrência 05/2020	Alienação de imóvel público: “lote 1a4”, resultante do desmembramento do lote 1a da quadra 11, integrante do parcelamento jardim veraneio – bairro veraneio	R\$ 263.740,45
Concorrência 22/2020	Alienação de imóvel público: denominado de parte da rua dos jasmims com a avenida manoel da costa lima, entre os lotes 12 e 13 da quadra 16 do parcelamento vila ipiranga, bairro piratininga, região anhanduizinho	R\$ 170.603,99
Concorrência 01/2021	Alienação de imóvel público denominado praça triangular, entre a rua tomas edson, santa izildinha e avenida salgado filho, vila progresso, região do bandeira	R\$ 185.000,00
Concorrência 02/2021	Alienação de imóvel público denominado lote “4r”, com área de 263,25m ² , resultante do desdobro do lote 04, situado no bairro jardim dos estados, nesta capital, matriculado sob N° 266.069 da 1ª	R\$ 372.795,00



	circunscrição de registro de imóveis	
Concorrência 09/2021	Imóvel urbano, localizado no Loteamento Jardim Radialista, Bairro Aero Rancho, Lote 01 quadra 15, nesta Capital, matriculada sob o nº 125.591 – 2ª C.R.I.	R\$ 201.000,00
Concorrência 18/2021	Alienação de imóvel urbano, denominado de lote r4a, da quadra 00, rua joaquim murtinho, do parcelamento denominado bairro miguel couto, em Campo Grande - MS	R\$ 340.000,00
Concorrência 20/2021	Alienação de imóveis urbanos localizados no bairro Miguel Couto, em Campo Grande-MS (lote RJC).	R\$ 120.986,67
	Alienação de imóveis urbanos localizados no bairro Miguel Couto, em Campo Grande-MS (lote RJD).	R\$ 133.011,84
Concorrência 27/2021	Alienação de imóvel urbano, denominado de lote w1 da quadra 03, Avenida Riachuelo, do parcelamento denominado vila Estephania, em Campo Grande - MS	R\$ 111.421,00



Concorrência 29/2021	Imóvel urbano, localizado no Loteamento Oscar Salazar Moura da Cruz - Av. Zulmira Borba, Bairro Nova Lima, Lote 23 quadra 13, nesta Capital, matriculada sob o nº 26.238 – 3ª C.R.I.	R\$ 257.000,00
Concorrência 33/2021	Alienação de imóvel urbano, denominado de lote f, resultante do desdobro da faixa da rua Justino Mendes Leal de Aquino, contigua a quadra 17 do parcelamento vila Nascente - bairro Carandá	R\$ 92.253,00
Concorrência 37/2021	Alienação de imóvel urbano, denominado lote 31-e, resultante do desdobro do lote 31-a do bairro desbarrancado, região urbana do bandeira, em Campo Grande - MS.	R\$ 556.000,00
Concorrência 46/2021	Alienação de parte do logradouro público denominado rua Lúcia Martins Coelho, entre os lotes 01 da quadra 12 e lote 01 da 04 e entre a avenida dr. Gunter Hans e rua dos crustáceos - parcelamento conjunto habitacional jardim ouro verde, 2ª seção, bairro Cophavila ii, em Campo Grande - MS	R\$ 927.000,00
Concorrência 03/2022	Alienação de parte do logradouro	R\$ 173.710,00



	público denominado de imóvel urbano lote t1, resultante do desdobro do trecho da rua Dolores – parcelamento vila espanhola, em Campo Grande – MS matriculado sob o nº 72.101. da 3ª C.R.I	
Concorrência 47/2022	Alienação de imóvel urbano, denominado de parte da rua dos emboabas, lindeira a quadra 20 do parcelamento bairro nossa senhora das graças, bairro Nasser, neste município, matriculado Sob O Nº 82.638 da 3ª C.R.I.	R\$ 128.562,00
Concorrência 01/2023	Alienação de imóvel urbano público denominado lote “g”, resultante do desdobramento do trecho da rua Moacir do Carmo, entre a rua jornalista Marcos Fernando Hugo rodrigues e rua Wilson da luz do bairro do desbarrancado, em Campo Grande - MS.	R\$ 2.274.000,00
Concorrência 06/2023	Alienação de imóvel urbano, denominado de “área pública”, localizada entre as ruas Antônio Rahe, Areti Deligeorge Vavas e Jamil Basmage, destinada a estacionamento, integrante do	R\$ 643.984,64



	parcelamento Mata do Jacinto, bairro Mata do Jacinto, região Prosa, em Campo Grande – MS	
Concorrência 37/2023	Alienação de imóvel urbano público denominado lote “p4”, resultante do desdobramento da passagem de pedestre entre as quadras 41 e 42 do loteamento Chácara Cachoeira, bairro Chacara Cachoeira, em Campo Grande, MS.	R\$ 124.894,39
Concorrência 43/2023	Alienação de imóvel urbano, denominado de “área verde j”, localizada entre as ruas Sizuo Nakazato, João Lemes de Rezende e Deocleciano Dias Bagage, parcelamento Itamaracá, em Campo Grande – MS.	R\$ 2.495.303,41
Concorrência 57/2023	Alienação de imóvel urbano, denominado de “faixa da rua Piraputanga, lindeira ao lote a, da quadra 04, entre as ruas Amapá e Araripe, com área de 1.200m ² ”, parcelamento bairro Jardim Noroeste, em Campo Grande–MS.	R\$ 271.824,00

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Considerando o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que estabelece no §2º



do artigo 42 que “nas vendas de bens móveis ou imóveis pertencentes à União, aos Estados e aos Municípios [...] os leiloeiros cobrarão somente dos compradores a comissão estabelecida”, a contratação pretendida não implicará em custos para esta Administração Pública Municipal.

Adicionalmente, no que tange aos valores auferidos pelos leiloeiros contratados, é crucial destacar que estes serão remunerados com base em um percentual sobre o valor de venda do imóvel. Dessa forma, como já informado em tópico anterior, a quantidade de imóveis a serem alienados e seus respectivos valores de venda são variáveis imprevisíveis, o que impossibilita a determinação prévia dos montantes a serem recebidos pelos leiloeiros.

8. SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS:

Considerando a forma de contratação definida no tópico 4, que aborda o levantamento de mercado e a escolha da solução, este tópico torna-se inaplicável.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução proposta para a contratação de leiloeiros oficiais para a venda de bens imóveis da Administração Pública contempla uma série de responsabilidades e providências que garantem a execução eficiente e segura do leilão, tanto presencial quanto eletrônico. O leiloeiro oficial será responsável por:

1. Infraestrutura do Evento: Providenciar toda a infraestrutura necessária para a realização do leilão, incluindo local apropriado, equipamentos de informática, sistema de som, projetor, acesso à internet e outros dispositivos necessários para a condução do evento.

2. Plataforma Eletrônica: Disponibilizar uma plataforma online com todas as funcionalidades necessárias para a realização do leilão eletrônico. Esta plataforma deverá permitir o acompanhamento da sessão pública por todos os interessados, oferecendo a visualização dos lotes em disputa e os lances recebidos.



3. Divulgação Online: O site deve divulgar o procedimento do leilão, apresentando fotos e descrições dos bens ofertados, além de informações detalhadas sobre o leilão oficial, incluindo contatos e meios para esclarecimentos adicionais.

4. Leilão Híbrido: No caso de leilão simultaneamente eletrônico e presencial, o leiloeiro deverá fornecer toda a estrutura e equipamentos necessários para a realização do evento.

5. Recursos Humanos: Disponibilizar toda a mão de obra necessária para a realização do leilão, sem qualquer custo para a Administração.

6. Divulgação do Leilão: Divulgar o leilão por meio de um endereço eletrônico e material gráfico impresso, que deverá ser aprovado pela Administração antes da distribuição. A critério da Administração, a divulgação pode incluir anúncios em jornais de grande circulação regional. A divulgação deve começar com no mínimo 20 dias de antecedência da data do leilão.

7. Custos e Despesas: Suportar todos os custos e despesas inerentes ao procedimento do leilão, sem exigir reembolso da Administração.

8. Delegação de Funções: O leiloeiro oficial não poderá delegar suas funções a terceiros e deverá manter todas as condições exigidas para o credenciamento durante sua vigência, em conformidade com a legislação aplicável à execução do leilão.

Esta descrição detalhada visa assegurar que todos os aspectos do leilão sejam contemplados de forma eficiente e transparente, garantindo a máxima efetividade na venda dos bens imóveis da Administração Pública.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Após uma análise detalhada dos requisitos e objetivos do processo de credenciamento para a contratação de leiloeiros oficiais para a venda de bens imóveis



da Administração Pública, e considerando a própria natureza desta contratação, concluímos que a única abordagem possível é o parcelamento da contratação. Essa estratégia permite a contratação de vários leiloeiros, atendendo de forma mais eficiente às demandas e garantindo a especialização necessária para a condução dos leilões, adequando-se ao procedimento de credenciamento.

11. OUTRAS DISPOSIÇÕES ACERCA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA:

11.1. Com base em uma pesquisa de mercado abrangente, realizada para obter um amplo conhecimento das peculiaridades do setor, e levando em consideração a solução escolhida para atender a essa demanda, é essencial destacar os seguintes pontos que são fatores determinantes para a escolha da solução como um todo:

11.2. Natureza da Contratação:

11.2.1. A solução definida através do estudo realizado se trata de uma **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**.

11.2.2. De acordo com o Decreto Municipal nº 14.670/2021 de 15 de março de 2021, publicado no DIOGRANDE nº 6.235 de 16 de março de 2021, a solução apresentada neste estudo se enquadra como **BENS E/OU SERVIÇOS COMUNS**, uma vez que os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos através de especificações usais de mercado.

11.3. Forma de Fornecimento ou Regime de Execução:

11.3.1. O serviço será executado sob o regime de execução indireta, do tipo **EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO**, conforme art. 6º, inciso XXVIII, da Lei n. 14.133/2021.

11.4. Serviço ou Fornecimento Contínuo (vigência contratual):

11.4.1. A solução escolhida não se enquadra como serviço ou fornecimento contínuo, motivo pelo qual deverão ser observadas as disposições do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, para fins de vigência contratual.



11.5. Regime de Dedicção Exclusiva de Mão de Obra:

11.5.1. À solução definida neste Estudo Técnico Preliminar não se aplica o regime de dedicação exclusiva de mão de obra.

11.6. Normativos Específicos que Disciplinam os Serviços ou Fornecimentos:

11.6.1. Para fornecimento do objeto e/ou execução dos serviços deste Estudo Técnico Preliminar deverão ser observados os seguintes normativos específicos:

- a) Decreto Nº 21.981 de 19 de outubro de 1932;
- b) Instrução Normativa DREI/ME Nº 52, de 29 de julho de 2022;

11.7. Em caso de Registro de Preços:

11.7.1. Quantidade mínima a ser adquirida: (Art. 82, II da Lei 14.133, de 2021)

11.7.1.1. Não se aplica, por não se tratar de Registro de Preços.

11.7.2. Possibilidade de prever preços diferentes: (Art. 82, III da Lei 14.133, de 2021)

11.7.2.1. Não se aplica, por não se tratar de Registro de Preços.

11.7.3. Ciência do órgão sobre a vedação contida no Art. 82, Inciso VIII, da Lei nº 14.133, de 2021:

11.7.3.1. Não se aplica, por não se tratar de Registro de Preços.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS:

A contratação de leiloeiros oficiais para a venda de bens imóveis da Administração Pública através de credenciamento, visa atingir resultados significativos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. Considerando os pontos abaixo, destacamos os principais resultados pretendidos:



1. Sustentabilidade Econômica no Ramo: A possibilidade de contratar vários leiloeiros garante a sustentabilidade econômica do setor de leilões. Ao distribuir as oportunidades de trabalho entre diferentes profissionais, promove-se a competitividade e a estabilidade do mercado, evitando a concentração de serviços em um único fornecedor. Isso contribui para um ambiente de negócios mais saudável e dinâmico, incentivando a inovação e a melhoria contínua dos serviços prestados.

2. Especialização e Eficiência: Leiloeiros oficiais possuem uma especialização e eficiência superiores em comparação a servidores nomeados para realizar leilões. Profissionais dedicados exclusivamente a esta atividade trazem consigo vasta experiência e conhecimento técnico, assegurando procedimentos mais ágeis e eficazes. Essa especialização resulta em leilões melhor organizados, maior transparência e segurança jurídica, além de uma melhor experiência para os participantes.

3. Maior Retorno Econômico: A contratação de leiloeiros oficiais está diretamente relacionada a um maior retorno econômico dos leilões. Leiloeiros especializados possuem estratégias e redes de contatos que aumentam a visibilidade dos bens leiloados, atraindo um maior número de interessados e, conseqüentemente, elevando os valores de venda. Este aumento na competitividade dos lances se traduz em maior arrecadação para a Administração Pública.

4. Flexibilidade Operacional: Contratar vários leiloeiros proporciona maior flexibilidade operacional, permitindo a realização de diversos leilões simultaneamente. Esta capacidade é crucial para atender a demandas variadas e urgentes, garantindo que os bens sejam leiloados de maneira oportuna e eficiente. A possibilidade de realizar múltiplos leilões ao mesmo tempo também facilita a gestão de grandes volumes de bens, otimizando os processos e reduzindo o tempo de espera.

5. Utilização de Infraestrutura e Tecnologia Específica: Os leiloeiros oficiais geralmente dispõem de infraestrutura e tecnologia específicas para a realização de leilões, o que aumenta a eficiência e a qualidade dos eventos. Plataformas online



avançadas e sistemas de som e imagem de alta qualidade são exemplos de recursos que contribuem para a realização de leilões bem-sucedidos. O uso dessas tecnologias especializadas assegura a transparência, acessibilidade e confiabilidade do processo, beneficiando tanto a Administração Pública quanto os participantes.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO:

A priori, não existem providências a serem adotadas pela Administração para a implementação da solução.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não existem contratações correlatas e/ou interdependentes a essa solução.

15. IMPACTOS AMBIENTAIS:

Após análise, conclui-se que a contratação de leiloeiros oficiais para a venda de bens imóveis da Administração Pública, conforme o decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, não apresenta impactos ambientais relevantes, dado que as atividades envolvem principalmente ações administrativas e organizacionais, utilizando infraestrutura existente e gerando um consumo mínimo de recursos, facilmente gerenciável através de práticas sustentáveis.

16. CONCLUSÃO PELA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Com base em todo o Estudo Técnico realizado, esta equipe de planejamento confirma a viabilidade técnica e econômica do credenciamento de leiloeiros oficiais para a venda de bens imóveis da Administração Pública.

Os leiloeiros oficiais denotam uma especialização técnica, possuindo infraestrutura e tecnologia especializada para a condução eficiente e transparente dos leilões. Essa competência garante a gestão adequada do processo de venda.



Do ponto de vista econômico, a solução proposta não implica em contrapartida por parte da Administração. Ademais, ao maximizar o retorno financeiro obtido da venda dos imóveis devido à técnica empenhada, contribui-se para a otimização dos recursos públicos.

17. ANEXOS AO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR:

Integram o presente Estudo Técnico, independentemente de qualquer transcrição, os seguintes ANEXOS:

ANEXO I – Consulta: Leiloeiros cadastrados na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul – JUCEMS;

ANEXO II – Relação de imóveis desafetados;

ANEXO III – Mapa de Riscos.

VICTOR PEREIRA
AFONSO:035887
74157

Assinado de forma digital
por VICTOR PEREIRA
AFONSO:03588774157
Dados: 2026.04.10 14:49:00
-04'00'

VICTOR PEREIRA AFONSO

Procurador Municipal

Procurador – Chefe de Assuntos Imobiliários

CECILIA SAAD
CRUZ
RIZKALLAH:900031
60149

Assinado de forma digital
por CECILIA SAAD CRUZ
RIZKALLAH:90003160149
Dados: 2026.04.10
15:14:15 -04'00'

CECÍLIA SAAD CRUZ RIZKALLAH

Procuradora – Geral do Município



3.3 - Estudo_Tecnico_Preliminar 12-03-2026 Visto corrigido(1) - assinado.pdf

Código do documento: Y4Y7-7Q4E-SKT2-L78F



Autenticação Eletrônica

Valide em <https://compras.campogrande.ms.gov.br/flowbee-pub/#/validar/Y4Y7-7Q4E-SKT2-L78F>

Ou digite o código: Y4Y7-7Q4E-SKT2-L78F

Assinado em conformidade à Medida Provisória nº 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
