



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a viabilidade da contratação de Leiloeiro Público Oficial, mediante procedimento de credenciamento, para condução de leilão público eletrônico destinado à alienação de imóveis pertencentes ao Conselho Regional de Enfermagem do Ceará – COREN-CE, bem como subsidiar a elaboração do respectivo Termo de Referência.

2. DADOS DO PROCESSO

Unidade funcional responsável pela Contratação	Departamento Administrativo
Objeto	Credenciamento e contratação de Leiloeiro Público Oficial para realização de leilão público eletrônico destinado à alienação de imóveis pertencentes ao Coren-CE.
Nº do Processo	00231.003370/2026-22

3. NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

- Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Lei nº 5.905/1973 – Lei de criação do Sistema Cofen/Conselhos Regionais de Enfermagem;
- Decreto nº 21.981/1932 – Regulamenta a profissão de Leiloeiro Público Oficial;
- Decreto nº 11.878/2024 – Regulamenta o credenciamento como procedimento auxiliar;
- Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022 – Estudo Técnico Preliminar;
- Instrução Normativa SEGES/ME nº 81/2022 – Termo de Referência;
- Lei nº 8.934/1994 e demais normas pertinentes ao credenciamento, à atuação do Leiloeiro Público Oficial e à alienação de bens imóveis pela Administração Pública.

4. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O COREN-CE possui interesse na alienação de dois imóveis de sua propriedade, localizados nos municípios de Crato/CE e Limoeiro do Norte/CE, sem utilização institucional eficiente e com elevado grau de deterioração, cujas avaliações totalizam R\$ 489.000,00. A alienação foi aprovada por unanimidade pelo Plenário do COREN-CE (Ata da 617ª Reunião Ordinária, SEI nº 1831634) e conta com as autorizações do Conselho Federal de Enfermagem – COFEN, constantes do Processo SEI nº 00231.002308/2026-13.

Considerando a natureza autárquica *sui generis* dos conselhos de fiscalização profissional, a presente alienação apoia-se na deliberação do Plenário do COREN-CE e na autorização do Conselho Federal de Enfermagem – COFEN, em conformidade com a Lei nº 5.905/1973 e os atos normativos do Sistema Cofen/Conselhos Regionais. Recomenda-se que a Procuradoria Jurídica do COREN-CE consolide, nos autos, o posicionamento fundamentado quanto à suficiência dessa aprovação plenária e da autorização do COFEN para os fins do art. 76, I, da Lei nº 14.133/2021 (que exige autorização legislativa também para autarquias), tendo em vista tratar-se de matéria não pacífica, sujeita a questionamento pelos órgãos de controle.

Os imóveis a serem alienados são:

Lote	Imóvel	Matrícula	Avaliação atual
1	Av. Padre Cícero, nº 850, Crato/CE - área total de 135,52 m².	7.222	R\$ 230.000,00
2	Av. Dom Aureliano Matos, nº 1620, Limoeirinho, Limoeiro do Norte/CE - área total de 223,86 m².	3.013	R\$ 259.000,00

A contratação de Leiloeiro Público Oficial mostra-se necessária em razão da inexistência, no quadro funcional do Regional, de servidor com experiência específica, estrutura tecnológica adequada e disponibilidade operacional para condução integral do procedimento de alienação. A utilização de profissional especializado, com plataforma eletrônica apropriada, favorece a publicidade do certame, o acesso dos interessados, a competitividade e a eficiência operacional da alienação.

5. REFERÊNCIA AO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL DO COREN

A contratação alinha-se aos objetivos institucionais de racionalização dos recursos públicos, modernização dos processos administrativos e otimização da gestão patrimonial, promovendo a adequada destinação de bens imóveis que não atendem mais às necessidades operacionais da Autarquia.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

(Elencar os requisitos necessários ao atendimento da necessidade).

6.1. Natureza da Contratação:

Contratação de Leiloeiro Público Oficial, regularmente matriculado na Junta Comercial do Estado do Ceará – JUCEC, mediante credenciamento, para execução das atividades necessárias à preparação, organização e realização de leilão público eletrônico, **restrito aos dois imóveis identificados no item 4.**

6.2. Duração Inicial do Contrato:

Cada contratação deverá ter vigência suficiente para abranger as atividades atribuídas ao leiloeiro, desde a preparação até a conclusão do leilão e a prestação de contas, observado o prazo de 12 (doze) meses fixado no Edital de Credenciamento e no Termo de Referência, prorrogável nos termos do art. 111 da Lei nº 14.133/2021.

6.3. Sustentabilidade:

A realização do leilão em ambiente eletrônico reduz a utilização de papel, deslocamentos e custos operacionais.

6.4. Transição Contratual:

Não se aplica.

6.5. Relevância dos requisitos estipulados:

O contratado deverá:

- Possuir matrícula ativa como Leiloeiro Público Oficial;
- Disponibilizar plataforma eletrônica própria para realização dos leilões;
- Promover ampla divulgação do certame;
- Disponibilizar atendimento aos interessados;
- Organizar visitas aos imóveis;
- Receber e processar lances;
- Emitir relatórios gerenciais;
- Prestar suporte até a conclusão da alienação dos bens;
- Atender integralmente à legislação aplicável.

6.6. Da dispensa da garantia contratual:

Não será exigida garantia contratual, tendo em vista que o contratado não recebe pagamento do COREN-CE, atua sob fiscalização direta da Administração durante a condução dos leilões e responde, nos termos do Decreto nº 21.981/1932 e da legislação civil, pelos valores recebidos até o efetivo repasse (item 7.2 do Termo de Referência), não se mostrando a exigência de garantia proporcional nem necessária à mitigação dos riscos identificados.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Item	Quantidade
Leilão eletrônico de imóvel localizado em Crato/CE	01
Leilão eletrônico de imóvel localizado em Limoeiro do Norte	01

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Foram avaliadas as seguintes alternativas:

Alternativa 1 – Designação de servidor do quadro

Inviável, ante a inexistência de servidor com capacitação específica, experiência prática e estrutura tecnológica adequada;

Alternativa 2 – Contratação de empresa especializada

Possível, porém menos aderente ao regime legal específico da atividade de leiloeiro público oficial;

Alternativa 3 – Credenciamento de Leiloeiros Públicos Oficiais

Solução escolhida, por possibilitar ampla concorrência entre profissionais habilitados, observância da legislação específica e execução especializada do serviço, com cadastro permanentemente aberto (art. 79, parágrafo único, I, da Lei nº 14.133/2021);

Alternativa 4 – Licitação na modalidade pregão com critério de maior desconto sobre a comissão (Art. 31 § 1º, da Lei nº 14.133/2021)

Tecnicamente viável, porém considerada menos eficiente para o presente caso, tendo em vista o caráter pontual da alienação e o interesse em ampliar a concorrência mediante cadastro permanente de credenciados, sem as formalidades e os prazos próprios do processo licitatório.

[LACUNA A PREENCHER PELA EQUIPE DE PLANEJAMENTO]: registrar dados concretos de mercado, tais como o número de leiloeiros oficiais atualmente matriculados na JUCEC e os percentuais de comissão praticados em processos de credenciamento semelhantes realizados por outros órgãos públicos (com citação de exemplos, quando disponíveis), de modo a fundamentar tecnicamente a escolha do percentual de comissão adotado no item 9.1 abaixo.

9. ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

A contratação será realizada por meio de credenciamento de Leiloeiros Públicos Oficiais.

A remuneração ocorrerá, em regra, mediante comissão paga pelo arrematante, observando os limites legais e as condições estabelecidas no Termo de Referência e no Edital de Credenciamento.

Assim, não haverá, em princípio, desembolso direto de recursos do Coren-CE para remuneração do leiloeiro.

9.1. Do percentual de comissão:

Fixa-se a comissão do leiloeiro em 3% (três por cento) sobre o valor de arrematação de cada bem, a ser paga pelo arrematante, com fundamento no art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932 (dispositivo que fixa o teto de 5% devido pelo arrematante), combinado com o art. 31, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, que trata os percentuais da legislação profissional como parâmetro máximo e autoriza a fixação de percentual inferior, mediante desconto.

A opção pelo percentual de 3%, inferior ao teto legal de 5%, deve ser motivada com base em **[dados de mercado a inserir pela equipe de planejamento, nos termos do item 8]**, demonstrando que o percentual é compatível com o mercado e suficiente para atrair interessados, considerando que o leiloeiro arcará com todos os custos operacionais (item 4.1.3 do Termo de Referência). Alerta-se que o Decreto nº 11.461/2023, aplicável aos leilões de bens móveis da Administração federal, adota comissão de 5% paga pelos arrematantes, o que eleva o risco de credenciamento deserto caso o percentual de 3% não seja adequadamente justificado.

9.2. **Estimativa de valor de referência:**

Com base no valor de avaliação dos imóveis (R\$ 489.000,00) e no percentual de comissão de 3%, estima-se o valor de referência de **R\$ 14.670,00**, correspondente à comissão total a ser suportada pelos arrematantes, sem qualquer ônus direto para o COREN-CE. Esse valor é utilizado, ainda, como parâmetro para a base de cálculo das multas previstas no Edital de Credenciamento (item 6.4).

Não haverá, em princípio, desembolso direto de recursos do COREN-CE para a remuneração do leiloeiro, ressalvada a hipótese tratada no item 10 abaixo (despesas de publicidade legal).

10. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução consiste na contratação de Leiloeiro Público Oficial com estrutura técnica, operacional e tecnológica apta à preparação, organização e condução de leilão eletrônico para alienação dos imóveis pertencentes ao Coren-CE.

Cabendo ao contrato:

- Divulgação do certame;
- Disponibilização da plataforma eletrônica;
- Atendimento aos interessados;
- Coordenação de visitas aos imóveis;
- Recepção e processamento de lances;
- Emissão de atas e relatórios;
- Apoio até a formalização da alienação;
- Arcamento integral dos custos operacionais, inclusive de publicidade legal (item 4.1.3 do Termo de Referência), de modo a não gerar despesa orçamentária ao COREN-CE.

11. **JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO.**

Não se aplica o parcelamento, uma vez que a contratação refere-se à condução integral de um procedimento único de alienação patrimonial, cuja execução demanda coordenação centralizada e padronização dos procedimentos.

12. **RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS**

Com a contratação pretende-se:

- Alienar os imóveis de forma transparente e eficiente;
- Garantir ampla publicidade e competitividade;
- Obter a melhor proposta econômica para a Administração;
- Reduzir custos operacionais do processo;
- Assegurar conformidade legal e segurança jurídica;
- Promover a adequada gestão do patrimônio imobiliário do Coren-CE.

13. **PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO COREN**

Não serão necessárias adequações físicas ou tecnológicas por parte do Coren-CE, uma vez que a plataforma eletrônica e a estrutura operacional serão disponibilizadas pelo leiloeiro contratado.

14. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis para a execução do objeto.

15. **DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Com base nos levantamentos realizados e nas justificativas apresentadas, esta Equipe de Planejamento conclui que:

(x) **É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

() **NÃO É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

16. **DO ACESSO ÀS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS PRESENTES ESTUDOS PRELIMINARES**

As informações constantes deste Estudo Técnico Preliminar deverão permanecer disponíveis aos interessados, observadas as disposições da Lei nº 12.527/2011 – Lei de Acesso à Informação.

17. **RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO**

Equipe de Planejamento da Contratação.

Sra. Fernanda Jéssica Magalhães - Matrícula 000401

Integrante Requisitante

Dra. Ana Paula Auriza de Lemos, matrícula nº 463

Integrante Técnico I

Recomenda-se avaliar a complementação da equipe com integrante administrativo, bem como observar a segregação de funções (art. 5º e art. 7º, § 1º, da Lei nº 14.133/2021), evitando-se que a mesma servidora acumule as funções de demandante, integrante requisitante, elaboradora do ETP/Mapa de Riscos/TR e fiscal do contrato.

18. **AUTORIDADE COMPETENTE PARA APROVAÇÃO DO TR/PB**

Compete à Presidência do Conselho Regional de Enfermagem do Ceará – Coren-CE aprovar o presente Estudo Técnico Preliminar e autorizar o prosseguimento da contratação.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA JESSICA MAGALHÃES E SILVA - Matr. 000401, Chefe do Departamento Administrativo**, em 28/09/2026, às 13:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **ANA PAULA AURIZA DE LEMOS SILVEIRA - Matr. 000463, Chefe de Gabinete da Presidência**, em 29/09/2026, às 10:50, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **NATANA CRISTINA PACHECO SOUSA - Coren-CE 398.306-ENF, Presidente**, em 29/09/2026, às 11:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cofen.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **2227997** e o código CRC **DC6DE2D6**.