GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL – SUBAD
GERÊNCIA DO ATIVO IMOBILIÁRIO DO ESTADO – GEATI

PROCESSO: 2025-B0QD0

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

CREDENCIAMENTO DE LEILOEIRO OFICIAL PARA IMÓVEIS DOMINICAIS

SEGER - 2025-B0QD0

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:20 -03 por GEATI - SEGER - SUBAD. E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 1 / 15

IDENTIFICAÇÃO	
Un. Gestora:	Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER
Un. Adm. Envolvidas:	Gerência do Ativo Imobiliário – GEATI
Responsáveis:	Mariane Cristine da Conceição Rodrigues e Tatiana Freitas Spadeto
Data de Elab./ Atual.	16/10/2026

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Administração Pública do Estado do Espírito Santo tem como uma de suas funções precípuas promover a gestão do patrimônio público, como processo de suporte a uma adequada prestação de serviços públicos à sociedade.

Por sua vez, a Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER é o órgão responsável pela condução da política pública de gestão do patrimônio público estadual, um processo essencial de suporte às demais políticas públicas do Estado, que abrange todo o ciclo de vida dos bens públicos, desde sua aquisição até sua destinação final. Nesse contexto, insere-se a necessidade de promover a alienação racional e estratégica de bens imóveis dominicais, que não estejam afetados a uso público específico ou vinculados ao funcionamento direto da máquina estatal, e cuja manutenção represente ônus ao erário sem contrapartida em utilidade pública.

A adequada destinação dos bens imóveis dominicais deve atender ao interesse público, promovendo o uso eficiente do patrimônio estadual. A alienação desses imóveis representa medida legítima para evitar a deterioração, o abandono e o custo desnecessário de conservação, ao mesmo tempo em que permite sua reinserção no ciclo produtivo e o retorno econômico à coletividade, seja por meio da geração de receita pública, seja pelo estímulo ao desenvolvimento local.

Nessa perspectiva, o leilão público é a modalidade competente para a alienação dos imóveis públicos dominicais, conforme estabelece a Lei nº 14.133/2021. Nos termos da referida norma, o leilão poderá ser conduzido por leiloeiro oficial ou por leiloeiro administrativo, este último consistente em servidor designado pela autoridade competente da Administração.

Ressalta-se que os serviços prestados pelo leiloeiro não se limitam à realização do ato de venda, abrangendo uma gama de atividades complexas e especializadas, tais como a verificação e análise da documentação dos imóveis, a elaboração de descrições técnicas detalhadas, a divulgação dos certames em plataformas digitais e meios de comunicação diversos, o atendimento aos interessados e arrematantes, o suporte jurídico e operacional à Administração durante e após os leilões, além da prestação de contas e regularização documental dos bens alienados.

A execução de todas essas etapas de forma eficiente requer capacidade técnica, experiência de mercado, estrutura operacional e ampla rede de divulgação. Nesse contexto, evidencia-se a necessidade de adoção de alternativa que permita conferir maior efetividade, regularidade, simultaneidade e tempestividade à condução dos procedimentos de alienação de imóveis.

Dessa forma, a necessidade da Administração consiste na implementação de mecanismo apto a viabilizar, de forma regular, eficiente, transparente e alinhada ao interesse público, a alienação de imóveis dominicais do Estado, observadas as exigências legais e procedimentais aplicáveis.

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:20 -FLUXO GG/A. E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 2 / 15

2. Demonstração da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual

O credenciamento pretendido caracteriza-se como procedimento de contratação centralizada. Assim, em observância ao princípio do planejamento, sua previsão será realizada por meio da inclusão da demanda no Portfólio da Central da SEGER, conforme Encaminhamento E-Docs 2026-J3Z1DJ, nos termos do Decreto nº 6.096-R/2025 e das Portarias SEGER nº 25-R e 26-R/2025.

3. Requisitos da Contratação

O processo de leilão compreende diversas etapas que, para sua adequada execução, demandam capacidade técnica específica, experiência de mercado, estrutura operacional e mecanismos eficazes de divulgação, de modo a garantir a competitividade, a transparência e a maximização dos resultados para a Administração Pública.

Nesse sentido, o responsável pela condução dos leilões de bens imóveis deve possuir experiência na realização de certames, domínio dos procedimentos operacionais e disponibilidade de plataformas digitais adequadas para realização de leilões eletrônicos. Deve ainda dispor de todos os recursos adequados à gestão dos certames, incluindo recebimento de lances, acompanhamento em tempo real e registro das operações realizadas.

Ademais, cabe ao leiloeiro a responsabilidade integral pela organização e condução dos leilões, abrangendo a elaboração e divulgação dos editais, a publicidade, o atendimento aos licitantes, a condução das sessões públicas, a formalização dos resultados, a prestação de contas e o suporte à regularização documental dos bens alienados.

4. Estimativas das Quantidades para a Contratação

A SEGER, enquanto órgão central do Sistema de Administração Patrimonial do Estado, é responsável por coordenar e executar os procedimentos relacionados à destinação dos bens imóveis pertencentes à administração direta do Estado do Espírito Santo, classificados como dominicais, mediante solicitação dos órgãos da Administração Pública Estadual.

Por sua natureza e pelo contexto de sua gestão, a identificação de bens imóveis dominicais passíveis de alienação não ocorre de forma regular ou previamente quantificável, surgindo a partir de avaliações técnicas, desocupações, reordenamentos administrativos, encerramentos de atividades ou outras situações que evidenciem a inviabilidade pública na manutenção desses bens no acervo estadual. A imprevisibilidade dessas ocorrências decorre da multiplicidade de fatores observados nos âmbitos jurídico, administrativo, operacional e social. Dessa feita, torna-se inviável estabelecer, de forma apriorística, a quantidade, localização, valor ou tipologia dos imóveis que serão objeto de alienação.

Dessa forma, o surgimento de imóveis dominicais com viabilidade de alienação é pontual, casuístico e diretamente relacionado às demandas administrativas ou determinações legais eventualmente apresentadas pelos órgãos. Tais características impõem à Administração uma atuação por demanda, mediante acionamento conforme a necessidade, o que inviabiliza a fixação prévia de um quantitativo fechado de serviços a serem prestados pelos leiloeiros.

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:20 -03:00 por GEATI - SEGER - SUBAD. E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 3 / 15

Por outro viés, existem imóveis dominicais provenientes de entidades extintas da Administração Indireta, adquiridos sob finalidades diversas, como os imóveis procedentes da extinta Superintendência dos Projetos e Polarização Industrial (SUPPIN) que foram adquiridos para fomentar o desenvolvimento industrial, estando sob a gestão da SEDES atualmente.

A série histórica de alienações conduzidas pela SEDES ilustra a recorrência e a relevância das demandas por esse serviço no Estado. Exemplos incluem a Concorrência Pública n.º 001/2021, com 25 lotes alienados, e a Concorrência Pública n.º 001/2023, com 26 lotes alienados.

No que se refere ao passivo atual de imóveis identificados para alienação, a SEGER conta com 25 imóveis dominicais já autorizados por legislação específica. A SEDES, por sua vez, possui demanda projetada de mais de 25 imóveis a serem alienados em futuro próximo, configurando um passivo conjunto superior a 50 imóveis já identificados no momento da elaboração deste estudo.

Embora o passivo atual, superior a 50 imóveis identificados entre SEGER e SEDES, justifique a promoção imediata de leilões, a natureza imprevisível do serviço exige da Administração um mecanismo ágil para propiciar a destinação imobiliária com a transferência da propriedade, apto a atender demandas futuras de alienação e a cumprir a função social da propriedade.

5. Levantamento de Mercado

Segundo dispõe a Lei Federal nº 14.133/2021, o leilão é a única modalidade de licitação destinada à venda de bens patrimoniais pertencentes à Administração Pública. A referida normativa disciplina, ainda, que o leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a leiloeiro administrativo (servidor público).

Importa esclarecer que os serviços prestados pelo leiloeiro não se limitam à realização do ato de venda, abrangendo uma gama de atividades complexas e especializadas, tais como a verificação e análise da documentação dos imóveis, a elaboração de descrições técnicas detalhadas, a divulgação dos certames em plataformas digitais e meios de comunicação diversos, o atendimento aos interessados e arrematantes, o suporte jurídico e operacional à Administração durante e após os leilões, além da prestação de contas e regularização documental dos bens alienados.

A execução de todas essas etapas de forma eficiente requer capacidade técnica, experiência de mercado, estrutura operacional e ampla rede de divulgação. Ademais, é essencial que o responsável pela condução dos leilões de bens imóveis, possua experiência na realização de certames, domínio dos procedimentos operacionais e disponibilidade de plataformas digitais adequadas para realização de leilões eletrônicos, além de dispor de todos os recursos adequados à gestão dos certames, incluindo recebimento de lances, acompanhamento em tempo real e registro das operações realizadas. Tais fatores nem sempre podem ser supridos exclusivamente por servidores públicos ou por um único contratado, evidenciando-se mais viável e efetivo a condução por leiloeiro oficial.

Outrossim, os profissionais de leiloaria (leiloeiro oficial) detêm carteiras de clientes que podem fomentar a disputa entre os licitantes, possibilitando assim a elevação da produtividade do certame, em razão do elevado número de disputantes para diversas espécies de bens submetidos ao processo de alienação.

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:42 -FLUXO GC E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 4 / 15

Nessa esteira, o art. 31, § 1º, da Lei nº 14.133/2021 estabelece que, optando a Administração pela realização do leilão por intermédio de leiloeiro oficial, deverá selecioná-lo mediante credenciamento ou mediante licitação na modalidade pregão, disciplina igualmente observada pelo Decreto Estadual nº 5.592-R/2024.

A seleção de leiloeiro oficial por meio de pregão, embora formalmente prevista, implica a contratação de um único profissional para atender à totalidade das demandas de alienação durante a vigência do contrato. Nesse modelo, a Administração submete-se à disponibilidade e à capacidade operacional de um só contratado, o que pode comprometer a regularidade e a frequência dos leilões diante de imprevistos, sobrecarga ou incapacidade técnica superveniente. Ademais, o pregão pressupõe a definição prévia de quantitativos e de objeto suficientemente delimitado, o que se mostra inadequado à natureza casuística e imprevisível das demandas de alienação de imóveis dominicais, cuja identificação depende de fatores administrativos, jurídicos e operacionais não antecipáveis com precisão.

Em contraposição, o credenciamento permite o cadastro simultâneo de quantos profissionais atendam às condições do edital, garantindo à Administração uma base diversificada de leiloeiros habilitados, convocáveis conforme a demanda, o que assegura isonomia, impessoalidade e celeridade na designação. A pluralidade de credenciados, com diferentes carteiras de clientes, expertises e estruturas operacionais, amplia o alcance dos certames e mitiga os riscos de descontinuidade, sem que a Administração incorra em qualquer custo direto, dado que a remuneração dos leiloeiros é suportada integralmente pelos arrematantes. Por essas razões, o credenciamento revela-se solução mais vantajosa, eficiente e adequada às características da presente contratação.

A utilização do procedimento de credenciamento, previsto no art. 78 da Lei nº 14.133/2021 e no art. 12 do Decreto Estadual nº 5.592-R/2024, possibilita à Administração dispor de uma base de profissionais qualificados, devidamente habilitados, sem vínculo contratual prévio, que poderão ser convocados conforme a demanda, mediante sorteio, respeitando os princípios da impessoalidade, economicidade e eficiência.

6. Estimativa do Valor da Contratação

Conforme observado nos editais de credenciamento da SEGER, a contratação de leiloeiros para a alienação de bens móveis prevê que a remuneração do profissional seja feita direta e exclusivamente pelos arrematantes. Essa taxa, fixada em 5% sobre o valor do lote arrematado e fundamentada no Decreto Federal 21.981/1932 e no Decreto Estadual nº 5.592-R/2024, isenta a Administração Pública Estadual de qualquer contrapartida financeira, condição expressamente consolidada nos certames do Estado.

Em suma, a contratação desses profissionais não gera qualquer despesa ou impacto orçamentário para a SEGER, uma vez que os honorários são integralmente suportados pelos compradores.

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:20 -FLUXO GG/A E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 5 / 15

Sob outra perspectiva, a condução dos leilões por leiloeiro administrativo, sendo servidor público designado pela autoridade competente, implica custos indiretos relevantes para a Administração, que devem ser considerados na análise comparativa das alternativas. Nesse modelo, seria necessário destinar servidor exclusivamente à condução dos certames, com consequente impacto na capacidade operacional da unidade e possível necessidade de contratação ou remanejamento de pessoal.

Além disso, caberia à Administração prover o sistema eletrônico de leilão, arcando com os custos de aquisição, licenciamento ou desenvolvimento da plataforma, bem como com sua manutenção e segurança. A publicidade dos certames, indispensável para garantir competitividade e alcance ao público interessado, também seria de responsabilidade da Administração, demandando contratação específica de serviços de divulgação em plataformas digitais e meios de comunicação. Acrescem-se ainda os custos com deslocamento de servidores para vistorias, recepção de interessados nos imóveis e demais atividades de campo inerentes ao processo de alienação.

O leiloeiro oficial, por sua vez, assume integralmente a responsabilidade pela elaboração e divulgação do edital, pela publicação nos meios legalmente exigidos, pelo atendimento aos interessados e arrematantes, pela condução das sessões públicas e por todas as demais etapas do certame, sem qualquer ônus financeiro direto para a Administração. Diante desse comparativo, a contratação de leiloeiro oficial mediante credenciamento revela-se não apenas a alternativa de menor custo para o erário, como também a mais eficiente operacionalmente, concentrando na figura do profissional especializado os encargos técnicos, operacionais e de divulgação que, na alternativa do leiloeiro administrativo, recairiam integralmente sobre a estrutura pública.

Assim, em atenção ao art. 7º, parágrafo único, do Decreto Estadual nº 5.592-R/2024, a opção pela condução dos leilões por leiloeiro oficial, em detrimento do leiloeiro administrativo previsto no art. 31, caput, da Lei nº 14.133/2021, fundamenta-se na ponderação dos seguintes critérios:

I. **Disponibilidade de pessoal e de ferramentas:** O leilão de imóveis exige atuação contínua do condutor do certame em todas as etapas, inclusive nas anteriores e posteriores à sessão pública, como a conferência documental, a divulgação, o atendimento aos interessados e arrematantes, o acompanhamento da quitação e a prestação de contas. Atribuir essas atividades aos servidores públicos implicaria desviá-los de suas atribuições precípuas, com prejuízo ao andamento das demais demandas da Secretaria, ou exigiria a ampliação e a capacitação específica do quadro, além do apoio permanente de outras unidades técnicas para as atividades de campo e de atendimento.

   Ademais, a Administração Pública não dispõe de plataforma eletrônica própria de leilão, o que exigiria aquisição, licenciamento ou desenvolvimento de sistema dotado de recursos de criptografia e autenticação (art. 5º, parágrafo único, do Decreto Estadual nº 5.592-R/2024), além de custos de manutenção e segurança. O leiloeiro oficial já detém sistema próprio, utilizado com êxito em certames anteriores.

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:2 -FLUXO GG/A. E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 6 / 15

II. **Complexidade dos serviços e necessidade de conhecimentos específicos:** o leilão de imóveis compreende um conjunto amplo e encadeado de atividades. A execução dessas atividades exige domínio das normas de leiloaria, registrais, cadastrais e tributárias e dos procedimentos de desembaraço dos imóveis, além de experiência de mercado. Trata-se de conhecimentos inerentes à profissão regulamentada de leiloeiro oficial.

III. **Custo procedimental:** os custos de divulgação, publicações, deslocamentos para vistorias, atendimento aos interessados e operação da plataforma são integralmente suportados pelo leiloeiro oficial, remunerado exclusivamente pela comissão paga pelo arrematante, sem ônus para a Administração.

IV. **Ampliação da publicidade e da competitividade:** os leiloeiros oficiais dispõem de carteiras de clientes e de canais de divulgação consolidados, o que amplia o número de disputantes e tende a elevar o valor das arrematações.

7. Descrição da Solução

Diante das análises e considerações tecidas neste documento, a solução mais adequada ao atendimento da necessidade administrativa consiste na adoção do credenciamento de leiloeiro oficial, nos termos do art. 78 da Lei Federal nº 14.133/2021 e do art. 12 do Decreto Estadual nº 5.592-R/2024, por ser o instrumento que melhor concilia agilidade, pluralidade de profissionais habilitados, impessoalidade na seleção e ausência de ônus financeiro direto ao erário, uma vez que a remuneração dos leiloeiros é suportada integralmente pelos arrematantes, à taxa de 5% sobre o valor do lance vencedor.

A alternativa mostra-se compatível com a natureza da demanda, marcada pela necessidade de realização de certames conforme a demanda e conveniência administrativa, possibilitando a formação de cadastro de profissionais previamente habilitados, aptos à futura contratação, conferindo maior flexibilidade operacional à Administração e a observância aos princípios da impessoalidade e da isonomia, especialmente quando adotados critérios objetivos de convocação e distribuição das demandas.

O credenciamento de leiloeiro oficial deve viabilizar o serviço de leilão imobiliário em todas as suas etapas, desde a fase preparatória, com a identificação e a verificação dos documentos disponíveis, até a fase externa, culminando na conclusão do negócio jurídico de compra e venda com a lavratura da escritura pública, após o cumprimento de todas as condições exigidas em edital e legislação aplicável, a serem conferidas sob responsabilidade do leiloeiro contratado.

Ademais, o serviço do leiloeiro pode auxiliar o arrematante na promoção das alterações de titularidade do imóvel perante os órgãos públicos e na efetivação do registro no cartório de registro de imóveis competente.

Por se tratar de alienação de coisa imobiliária pública, caberá ao leiloeiro credenciado verificar o atendimento de todas as condições necessárias à conclusão do negócio jurídico e o cumprimento, pelo arrematante, das obrigações correlatas, contemplando as providências relativas ao adimplemento das despesas tributárias, documentais, registrais e cadastrais, outros desembaraços e demais medidas necessárias à transferência do imóvel.

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:20 -03:00 por FLAVIA.E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 7 / 15

Para fins de racionalização administrativa e mitigação dos impactos decorrentes da gestão contínua do credenciamento, recomenda-se que o procedimento preveja ciclos temporais para recebimento e análise de novos pedidos de credenciamento e habilitação, em periodicidade previamente definida pela Administração, a exemplo de prática já adotada no Edital de Credenciamento SEGER nº 03/2025 (Processo E-Docs 2024-BJ8WW).

8. Justificativas para o Parcelamento ou não da Contratação

Importa mencionar que a execução de cada leilão envolve um conjunto de atividades sucessivas, integradas e interdependentes, não sendo viável sua dissociação para atribuição a leiloeiros distintos. Portanto, não há conveniência técnica ou operacional em parcelar a execução de um mesmo leilão entre contratados diversos.

Todavia, a sistemática do credenciamento admite a contratação de diferentes profissionais ao longo de sua vigência, de acordo com a demanda por alienações. Trata-se de mecanismo de distribuição das contratações entre os credenciados habilitados, e não de fracionamento do objeto relativo a cada leilão individualmente considerado. Assim, o credenciamento permite a convocação sucessiva de profissionais distintos para a condução de leilões diversos, conforme a necessidade da Administração.

9. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

Como resultados pretendidos, podem-se elencar principalmente os seguintes:

- Aproveitamento da expertise dos leiloeiros oficiais e de suas carteiras de clientes, ampliando o alcance e a atratividade dos imóveis levados a leilão;
- Celeridade, eficácia e efetividade na alienação de imóveis dominicais, evitando o prolongamento da deterioração do bem, desvalorização ou ocupações indevidas;
- Consolidação de uma prática administrativa moderna, eficiente e conforme os instrumentos previstos na Lei nº 14.133/2021, com uso do credenciamento como procedimento auxiliar;
- Assegurar a observância aos princípios da publicidade, da isonomia, da impessoalidade e da eficiência;
- Transparência e competitividade do processo alienatório de bens públicos, uma vez que o leilão público garante igualdade de condições aos interessados e maior lisura ao processo de alienação;
- Otimização do patrimônio público, permitindo ao Estado concentrar recursos em imóveis estratégicos à consecução de suas finalidades institucionais;

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:[illegible]. E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 8 / 15

- Valorização urbana com a reintegração de imóveis ociosos à dinâmica urbana, contribuindo para o aproveitamento adequado do espaço e para o desenvolvimento local;

- Redução do passivo imobiliário ocioso do Estado, promovendo a destinação adequada de imóveis dominicais sem função pública definida;

- Conversão dos imóveis ociosos em recursos financeiros a serem reinvestidos em políticas públicas prioritárias;

- Eliminação dos custos recorrentes com manutenção, segurança, vigilância, tributos e gestão de imóveis que não contribuem para os fins institucionais da Administração;

- Possibilitar que imóveis públicos dominicais sejam alienados a particulares que lhes confiram destinação produtiva, contribuindo para o desenvolvimento urbano, social e econômico local.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do Contrato

Em se tratando de credenciamento, previamente à celebração do contrato com os credenciados, devem ser adotadas especialmente as seguintes medidas:

- Identificação dos bens imóveis dominicais que não possuem previsão de utilização;

- Confirmação de que o imóvel está devidamente registrado em nome do Estado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, com matrícula atualizada e livre de ônus que impeçam sua alienação;

- Verificação e formalização da desafetação do bem, quando necessário, garantindo sua caracterização como bem dominical, ou seja, disponível para alienação nos termos do art. 101 do Código Civil;

- Solicitação de laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado ou equipe técnica competente, fixando o valor de referência para alienação;

- Levantamento da documentação essencial à alienação, como matrícula, planta, memorial descritivo, fotos, certidões, histórico de uso e outras informações que subsidiem o edital e a atuação do leiloeiro;

- Expedição do ato administrativo autorizando a venda do imóvel, bem como promoção da promulgação da lei autorizativa da alienação;

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:42 -03:00 por FLAVIA.GG
E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 9 / 15

- Formalização do processo com todos os documentos citados, demonstrando o interesse público na alienação e subsidiando a atuação do leiloeiro com base em informações claras, completas e regulares.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Para a viabilização do credenciamento em exame, não se identificam contratações correlatas ou interdependentes ao atendimento da necessidade ora descrita. A estruturação do credenciamento poderá ocorrer a partir da estrutura administrativa e operacional já disponível no âmbito da SEGER.

Eventuais apoios técnicos, administrativos ou operacionais que se façam necessários durante a execução da solução deverão ser tratados como providências de gestão do procedimento, não configurando, neste momento, contratações autônomas ou dependências externas indispensáveis à sua implementação.

Ressalta-se que em determinados procedimentos de alienação poderão surgir, conforme as peculiaridades de cada imóvel, a necessidade de medidas complementares, tais como avaliações, levantamentos topográficos, serviços cartoriais, conservação e manutenção ou outras providências específicas. Todavia, tais medidas, quando cabíveis, relacionam-se à execução de leilões específicos e não constituem condição prévia para a realização do presente credenciamento.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A alienação de imóveis dominicais, por si só, não gera impactos ambientais diretos, uma vez que se trata de transferência de propriedade.

Importa ressaltar que o edital de leilão é instrumento de inteira responsabilidade do leiloeiro contratado, ainda que para tal venha a partir de minuta elaborada pela Administração com previsões genéricas minimamente necessárias.

Dessa forma, se houver qualquer necessidade de exigência de certificados, registros ou autorizações ambientais ou de qualquer outra natureza a serem exigidos dos arrematantes, a formulação de tal exigência caberá exclusivamente ao leiloeiro contratado.

13. Posicionamento Conclusivo

O Estudo Técnico Preliminar evidenciou que a solução apresentada se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária, a fim de atender ao Poder Executivo Estadual. Em relação à viabilidade do credenciamento, constata-se que os requisitos relevantes foram adequadamente levantados e analisados e o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão é compatível.

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:20 -E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 10 / 15

Diante de todo o exposto, tem-se que o leilão é a única modalidade de licitação voltada à venda de bens imóveis perante a Lei nº 14.133/2021 e, por sua vez, o credenciamento por inexigibilidade de licitação é o procedimento mais vantajoso para a contratação dos serviços de leiloaria, possibilitando deter a disponibilidade simultânea de diversos profissionais, com diversas carteiras de clientes arrematantes e variadas expertises, sem nenhuma contrapartida financeira da Administração, uma vez que as comissões dos leiloeiros lhes são quitadas diretamente pelos arrematantes. Ademais, permite a independência de cronogramas entre diferentes edições de leilão, por não depender de um único profissional contratado.

Além disso, os leilões de imóveis dominicais permitem converter patrimônio imobiliário ocioso em recursos financeiros para o erário, evitando sua deterioração, ocupações irregulares e desvalorização, além de fomentar cadeias produtivas e o setor imobiliário, com a consequente geração de emprego, renda e arrecadação tributária.

Ademais, a adoção do sorteio como critério de escolha entre os leiloeiros oficiais devidamente credenciados e habilitados visa assegurar a isonomia, a transparência e a impessoalidade na seleção dos responsáveis pela condução dos leilões. Esse método elimina subjetividades e favorecimentos, garantindo que todos os profissionais habilitados tenham igual oportunidade de atuação, além de conferir maior celeridade e simplicidade ao processo de escolha, sem comprometer a qualificação técnica previamente verificada no credenciamento.

Adicionalmente, considerando que os imóveis públicos a serem leiloados podem apresentar valores significativamente distintos, o sorteio evita a designação direcionada de leiloeiros para bens de maior valor, coibindo possíveis favorecimentos e reforçando os princípios da moralidade e equidade na gestão do patrimônio público.

Portanto, considerando-se as razões apresentadas, tem-se que o credenciamento de leiloeiros trata-se do procedimento mais vantajoso para a Administração, promovendo economicidade, eficiência, sustentabilidade, segurança técnica e jurídica à atividade de alienação de bens patrimoniais, sob a égide dos Princípios da Administração Pública e da licitação homenageados pela Lei nº 14.133/2021.

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:20 -E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 11 / 15

ANEXO I

ANÁLISE E MAPEAMENTO DOS RISCOS DO CREDENCIAMENTO

No mapeamento de risco do credenciamento de leiloeiros oficiais foi identificado alguns dos principais riscos que permeiam o procedimento.

RISCO 1			
Ausência de interessados no credenciamento de leiloeiros oficiais			
Impacto	( )Baixo	( )Médio	(x)Alto
Probabilidade	(x)Baixa	( )Média	( )Alta
DANO			
Ausência de solicitações de credenciamento, acarretando a não realização de leilão, atrasando a alienação de bens imóveis dominicais			
AÇÕES PREVENTIVAS	**RESPONSÁVEL**		
Divulgação adequada do Edital de Credenciamento	Agente de Contratação		
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	**RESPONSÁVEL**		
Realização dos leilões por leiloeiro administrativo	Agente de Contratação designado		

RISCO 2			
Recusa reiterada pelo leiloeiro sorteado			
Impacto	(x)Baixo	( )Médio	( )Alto
Probabilidade	( )Baixa	(x)Média	( )Alta
DANO			
Necessidade de novo sorteio.			
AÇÕES PREVENTIVAS			**RESPONSÁVEL**
Fixar limite de recusas com previsão de descredenciamento			Requisitante
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA			**RESPONSÁVEL**
Novo sorteio imediato na sessão entre os demais credenciados			Requisitante

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:42 -E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 12 / 15

ANEXO II

ANÁLISE E MAPEAMENTO DOS RISCOS DO CONTRATO

No mapeamento de risco após o credenciamento de leiloeiros oficiais, da realização do sorteio para prestação de serviços de leiloaria conforme assinatura de contrato, foi identificado alguns dos principais riscos que permeiam o contrato.

RISCO 1			
Falha do sistema eletrônico para realização de leilão			
Impacto	( )Baixo	( )Médio	(x)Alto
Probabilidade	(x)Baixa	( )Média	( )Alta
DANO			
Interrupção do certame; insegurança jurídica sobre os lances realizados			
AÇÕES PREVENTIVAS			**RESPONSÁVEL**
Exigência de sistema próprio e com comprovação anterior de uso, dotado de recursos de criptografia e de autenticação das informações			Requisitante
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA			**RESPONSÁVEL**
Suspensão e reagendamento do leilão, preservando os lances já realizados			Leiloeiro

RISCO 2			
Entrega inadequada da prestação de contas			
Impacto	( )Baixo	(x)Médio	( )Alto
Probabilidade	( )Baixa	(x)Média	( )Alta
DANO			
Impossibilidade de recebimento definitivo dos serviços			
AÇÕES PREVENTIVAS			**RESPONSÁVEL**
Fixar prazos para envio da documentação necessária e prever sanções.			Requisitante
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA			**RESPONSÁVEL**
Notificação para regularização; rejeição dos serviços; aplicação de sanções			Gestor/Fiscal do contrato

RISCO 3			
Inadimplência do arrematante			
Impacto	( )Baixo	( )Médio	(x)Alto
Probabilidade	(x)Baixa	( )Média	( )Alta

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:26 - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 13 / 15

DANO	
Frustração da alienação com necessidade de novo leilão	
AÇÕES PREVENTIVAS	**RESPONSÁVEL**
Estabelecer previamente, no edital do leilão, as condições de pagamento do valor da arrematação e da comissão devida ao leiloeiro, bem como as penalidades aplicáveis ao arrematante em caso de inadimplência	Leiloeiro
AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	**RESPONSÁVEL**
Cobrança judicial; realização de novo certame	Leiloeiro

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:20 -E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 14 / 15

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

MARIANE CRISTINE DA CONCEICAO RODRIGUES
ANALISTA DO EXECUTIVO
SUPAI - SEGER - GOVES
assinado em 16/10/2026 10:40:41 -03:00

TATIANA FREITAS SPADETO
SUBGERENTE SUB-FG
SUPAI - SEGER - GOVES
assinado em 16/10/2026 10:41:33 -03:00

INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO
Documento capturado em 16/10/2026 10:41:33 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por MARIANE CRISTINE DA CONCEICAO RODRIGUES (ANALISTA DO EXECUTIVO - SUPAI - SEGER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: https://e-docs.es.gov.br/d/2026-FL2NGG

HASH: fd81ca2f916b866bab4e11b5b152bcb4fca63cd11cb0236dbb2e9b68d5010ed9. Documento assinado digitalmente, valide em https://siades.es.gov.br/flowbee-pub/#/validar/EFFH-B6GD-YBR5-BGXH. Assinado por: INSTITUTO DE TECNOLOGIA DA INFORMACAO E COMUNICAC em 16/10/2026. Juntado em 27/10/2026 15:54:26 - 2026-FL2NGG - E-DOCS - DOCUMENTO ORIGINAL 16/10/2026 10:41 PÁGINA 15 / 15