



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 010/2026

Este documento apresenta o estudo técnico preliminar, que constitui primeira etapa do planejamento de uma contratação e serve essencialmente para assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação e embasar o termo de referência, conforme previsto no art. 18 da Lei 14.133/2021.

Secretaria demandante :

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GESTÃO

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1 IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA:

A demanda decorre da necessidade do Município de Mariana promover o desfazimento de bens públicos que, após avaliação, forem declarados inservíveis, ociosos, antieconômicos ou obsoletos.

O art. 76 da lei 14.133/2021 estabelece as regras gerais para a alienação de bens públicos, sendo o leilão a modalidade usual para esse fim, e que deverá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado pela autoridade competente da Administração.

1.2-JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE E DIAGNOSTICO ATUAL

Atualmente, o Município de Mariana não dispõe de leiloeiros oficiais contratados, e, embora exista a possibilidade normativa de designação de servidor, a legislação e a prática administrativa demonstram que essa alternativa não é, na maioria das vezes, operacionalmente adequada, especialmente em âmbito municipal em razão da sua estrutura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

A função de leiloeiro demanda competências técnicas, experiência específica no mercado de bens móveis e imóveis, domínio dos procedimentos operacionais de leilões eletrônicos e presenciais, além de expertise jurídica e comercial, características que não integram as atribuições ordinárias dos servidores municipais.

Ademais, o exercício de leiloeiro oficial é regulamentado pelo Decreto nº 21.981/1932, que prevê requisitos específicos, tais como habilitação profissional, matrícula perante a Junta Comercial e responsabilidade civil e administrativa pelos atos praticados. Um servidor municipal não possui, por natureza, essa habilitação técnica e legal, e não cabe ao Município promover formação ou habilitação para exercício de profissão regulamentada.

Por fim, o Município não dispõe de estrutura interna especializada, tampouco de sistemas próprios para realização de leilões eletrônicos (que são a forma preferencial, conforme práticas atuais). O uso de plataformas externas exige conhecimento técnico, reforçando a necessidade de profissional especializado.

Dessa forma, verifica-se a necessidade da contratação de leiloeiro oficial, garantindo que os procedimentos de alienação de bens municipais sejam executados dentro dos parâmetros legais, de forma regular e economicamente vantajosa.

2-PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

No Município de Mariana ainda não há regulamentação do Plano Anual de Contratações. Contudo, justifica-se sua execução com base na necessidade pública iminente e no fato de que a contratação não acarreta ônus financeiro direto ao erário municipal.

3-REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A definição dos requisitos da contratação visa garantir que os bens e serviços a serem fornecidos, atendam a padrões mínimos de qualidade e conformidade legal, conforme os



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente aqueles dispostos nos incisos I, II, III e IV do art. 11 da normativa.

3.1 Para o atendimento da demanda deverão ser observados os seguintes requisitos:

Poderão participar do procedimento pessoas físicas e pessoas jurídicas interessadas na prestação dos serviços de leiloeiro oficial, desde que atendam integralmente às condições estabelecidas na legislação aplicável.

No caso de pessoa física, o interessado deverá comprovar sua condição de leiloeiro oficial devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado, bem como apresentar os documentos de habilitação exigidos no instrumento convocatório.

No caso de pessoa jurídica, será obrigatória a comprovação de que a empresa possui em seu quadro societário, funcional ou mediante vínculo contratual leiloeiro oficial devidamente matriculado na Junta Comercial competente, o qual atuará como responsável técnico pela condução dos leilões públicos.

O leiloeiro indicado pela pessoa jurídica deverá atender a todos os requisitos legais para o exercício da atividade, sendo o responsável direto pela realização dos leilões e pelo cumprimento das normas aplicáveis à profissão, especialmente aquelas previstas no Decreto nº 21.981/1932.

A participação de pessoas jurídicas não afasta a obrigatoriedade de que os atos de condução do leilão sejam realizados por leiloeiro oficial habilitado, nos termos da legislação vigente.

3.2 Conformidade legal:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

Para fins de habilitação e atuação os interessados deverão comprovar o atendimento a requisitos mínimos de capacidade técnica, idoneidade e regularidade profissional, de modo a assegurar que os serviços de leilão público sejam executados com observância às normas legais, aos princípios da Administração Pública e às boas práticas de gestão patrimonial.

Nesse sentido, será exigida a comprovação de idoneidade moral e profissional, conforme previsto no art. 2º, alínea “d”, do Decreto nº 21.981/1932, requisito indispensável para o exercício da atividade de leiloeiro oficial e para a participação em procedimentos destinados à condução de leilões públicos no âmbito da Administração.

Além disso, os interessados deverão demonstrar experiência na realização de leilões públicos, preferencialmente em contratações realizadas com órgãos ou entidades da Administração Pública, incluindo a condução de leilões em ambiente eletrônico. Tal exigência visa assegurar que o profissional ou empresa possua conhecimento técnico e operacional suficiente para organizar, conduzir e executar os procedimentos necessários à alienação de bens públicos, observando as formalidades legais e os padrões de transparência exigidos na gestão pública.

Como parte das exigências técnicas relacionadas à execução dos serviços, deverá ser disponibilizado sistema eletrônico de realização de leilões que seja seguro, confiável e passível de auditoria, garantindo ampla publicidade aos certames, igualdade de condições entre os participantes e rastreabilidade de todos os atos praticados durante a realização dos lances e da adjudicação dos bens.

Os interessados também deverão comprometer-se com o cumprimento integral das normas de publicidade, transparência, segurança jurídica e eficiência administrativa, assegurando que os leilões sejam conduzidos de forma a promover ampla divulgação dos bens ofertados, estimular a competitividade entre os participantes e garantir a correta formalização dos atos decorrentes das arrematações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

Igualmente deverá ser observada a estrita observância das normas éticas e dos padrões de conduta profissional aplicáveis à atividade de leiloeiro oficial, garantindo que a atuação do profissional ou da empresa ocorra de maneira íntegra, imparcial e em consonância com os princípios que regem a Administração Pública.

Os interessados deverão apresentar também na fase de habilitação documentação atualizada que comprove a regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e técnico-operacional.

Por fim, ressalta-se que o leiloeiro contratado ou empresa assumirá a responsabilidade pelas despesas necessárias à realização dos leilões, incluindo aquelas relacionadas à organização, divulgação, infraestrutura tecnológica e demais custos operacionais envolvidos na execução dos serviços, sendo sua remuneração realizada exclusivamente por meio de comissão incidente sobre o valor dos bens efetivamente arrematados, a ser paga diretamente pelos arrematantes, nos termos da legislação que regulamenta a atividade.

Essa modelagem contratual assegura que a prestação dos serviços ocorra sem geração de custos diretos para a Administração Pública, ao mesmo tempo em que garante a adequada execução dos leilões e a maximização dos resultados obtidos com a alienação dos bens públicos.

Padrão de desempenho:

a) O leiloeiro deverá executar os serviços contratados em imóvel próprio ou indicado pela administração municipal ou através de plataforma digital de domínio e registro do Leiloeiro;

a.1) A opção do leilão presencial ou digital constitui ato discricionário da administração, pautado em critérios de conveniência e/ou oportunidade, de acordo com a espécie dos itens que serão leiloados, devendo o leiloeiro estar apto a prestar os serviços em ambos os formatos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

- b)** O leiloeiro deverá apresentar Registro e comprovação de existência de plataforma ou sitio eletrônico de seu domínio exclusivo, demonstrando a funcionalidade da mesma para realização de leilões, assim como relação de leilões já realizados através dessa ferramenta;
- c)** Para a prestação dos serviços, o leiloeiro deverá ter equipe compatível a fim de atender os arrematantes com celeridade e qualidade, quando for o caso.
- d)** O leiloeiro deverá possuir site próprio para a divulgação dos leilões realizados pelo contrato a ser firmado. Tal divulgação também deverá ser realizada, às suas expensas, por pelo menos um dos meios apresentados a seguir: mala-direta, faixas, publicação em jornal de grande circulação, folders e/ou panfletos; podendo também ser utilizados outros meios, além destes, desde que sem ônus à Administração.
- e)** O leiloeiro deverá disponibilizar, às suas expensas, catálogo impresso ou digital aos arrematantes, contendo a relação de bens que compõem os lotes levados a leilão.
- f)** Após a realização de cada leilão, o leiloeiro deverá disponibilizar à Secretaria requisitante, relatório consolidado, contendo, pelo menos, os seguintes dados: data do leilão, número e descrição do lote, valor do lance inicial e de arrematação de cada lote, bem como o valor total alcançado no leilão.
- g)** O serviço de leiloeiro será solicitado pela Secretaria Municipal de Administração, responsável pelo Controle do Patrimônio Municipal, quantas vezes forem necessárias, durante a vigência da Ata Registro, que também determinará as datas e demais condições para a realização dos leilões durante a vigência contratual.
- h)** Efetuar a venda dos bens disponibilizados para leilão por preços iguais ou superiores aos da avaliação e à vista, mediante emissão de notas de venda em Leilão, responsabilizando-se pelo recebimento dos valores arrematados.
- i)** Efetuar a avaliação dos bens pertencentes ao município a serem alienados, em conjunto e sob a supervisão da Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis deste município.
- j)** Prestar todas as informações que se fizerem necessárias à Comissão Permanente de Licitação e a Coordenadoria de Compras deste município no intuito instruir a confecção dos editais da modalidade leilão que serão deflagrados por município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

k) Responsabilizar-se por todas as providências e correspondentes despesas necessárias à realização do leilão, como montagem/desmontagem, serviço de som, acomodação, bem como toda infraestrutura necessária à realização do evento.

4-ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO

A estimativa de quantidades constitui etapa fundamental do Estudo Técnico Preliminar, conforme previsto no art. 18º, §1º,V, da Lei nº 14.133/2021, devendo ser baseada em dados objetivos, históricos e justificáveis, a fim de assegurar que a contratação atenda à real necessidade da Administração Pública, evitando tanto a insuficiência quanto o excesso do quantitativo para fornecimento

4.1 Definição dos quantitativos desta contratação:

Para a definição das quantidades estimadas referentes à contratação de leiloeiro utilizou-se como parâmetro os registros históricos de contratações anteriores realizadas pelo Município de Mariana, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, que orienta que as estimativas devem considerar dados de contratações pretéritas, quando disponíveis.

Sendo assim, verificou-se que a última contratação para execução de serviços de leiloeiro ocorreu no Contrato nº 089/2019, originário do Processo Licitatório nº 19/2018, cujo instrumento previu a realização de 50 (cinquenta) serviços.

Trata-se do único registro histórico existente para esse objeto, razão pela qual foi adotado como referência a estimativa de **50 serviços**.

Ademais, essa estimativa se fundamenta nas diretrizes estabelecidas pela Lei Municipal nº 4.004, de 16 de setembro de 2025, que instituiu o Plano Municipal de Desestatização e Modernização Administrativa do Município de Mariana.

Referida legislação ampliou o rol de bens e ativos municipais passíveis de alienação, concessão, permissão ou cessão de uso, prevendo, inclusive, a possibilidade de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

alienação de bens móveis e imóveis considerados inservíveis, antieconômicos ou com potencial econômico inexplorado.

O art. 9º desta lei elenca diversos bens e ativos municipais que poderão ser objeto de processos de desestatização, dentre os quais destacam-se:

- Veículos, máquinas e equipamentos da administração municipal;
- Imóveis públicos sem utilização;
- Obras inacabadas;
- Áreas com potencial de exploração econômica;
- Equipamentos públicos e estruturas municipais.

Considerando o conjunto de bens potencialmente abrangidos pelo Plano Municipal de Desestatização, verifica-se que o Município poderá necessitar de realizar leilões de forma periódica

Dessa forma, a estimativa de quantitativos para contratação de leiloeiro foi definida considerando:

1. A possibilidade contínua de alienação de bens móveis inservíveis, decorrentes da renovação da frota municipal, substituição de equipamentos e desfazimento de materiais antieconômicos;
2. A implementação do Plano Municipal de Desestatização, que poderá gerar novas demandas de alienação de ativos públicos;
3. A necessidade de realização de leilões periódicos, de forma a evitar acúmulo de bens inservíveis nos almoxarifados e pátios da administração;
4. A economicidade e eficiência administrativa, uma vez que a realização de leilões permite a recuperação de recursos ao erário e a otimização da gestão patrimonial.

Assim, considerando o potencial volume de bens passíveis de alienação e a necessidade de dar efetividade às diretrizes da Lei nº 4.004/2025, estimou-se a realização de até 50 leilões durante a vigência contratual, número considerado suficiente para atender às



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

demandas previstas de desfazimento de bens móveis e eventuais alienações patrimoniais autorizadas pela Administração.

Ressalta-se que a contratação de leiloeiro não implica necessariamente a realização integral da quantidade estimada de leilões, tratando-se de previsão máxima destinada a assegurar flexibilidade administrativa e atendimento das demandas que venham a surgir no âmbito do Plano Municipal de Desestatização.

Por fim a manutenção do quantitativo de 50 serviços se justifica pelos seguintes fatores:

1-Ausência de outros parâmetros históricos: Não há outros contratos, processos ou registros formais que permitam aferir comportamento distinto da demanda, tornando o quantitativo de 50 serviços o único parâmetro objetivo disponível.

2-Flexibilidade operacional: A contratação por demanda (serviço utilizado conforme necessidade) não obriga o consumo total do quantitativo previsto, funcionando apenas como teto estimado, conforme permitido pela Lei 14.133/2021. Assim, a quantidade de 50 unidades oferece margem suficiente para atender oscilações naturais do volume de bens que poderão ser destinados a leilão ao longo da vigência contratual.

3-Princípio da razoabilidade e prevenção de insuficiência contratual: A manutenção do quantitativo anterior evita subdimensionamento que possa comprometer futuras alienações, garantindo continuidade operacional e segurança para planejamento das secretarias e setores responsáveis pela gestão de bens patrimoniais.

4-Adequação ao planejamento financeiro: Como a Administração não tem custo direto com o pagamento do serviço, sendo a comissão do leiloeiro custeada pelo arrematante, a definição de quantitativo mais amplo não gera despesa orçamentária, permitindo margem segura sem impacto financeiro.

ITEM	UNID.	QUANT.	ESPECIFICAÇÃO
01	sv	50	Contratação de leiloeiros oficiais, pessoas físicas ou jurídicas, devidamente habilitados na forma da legislação aplicável, para prestação de serviços de organização, condução e realização de leilões



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

			públicos destinados à alienação de bens móveis e imóveis do Município.
--	--	--	--

5-LEVANTAMENTO DE MERCADO

Conforme disposto art. 18º, §1º,V, da Lei nº 14.133/2021, a fase de planejamento da contratação pública deve conter a análise das alternativas possíveis para o atendimento da demanda, acompanhada da justificativa técnica e econômica que fundamente a escolha da solução mais adequada.

O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo da melhor solução para a demanda almejada.

Nos termos do art. 31, §1º, da Lei nº 14.133/2021, a seleção de leiloeiro oficial poderá ser realizada por credenciamento ou por meio de licitação na modalidade pregão. Assim, o levantamento de mercado contempla a análise comparativa das alternativas disponíveis, de modo a demonstrar as condições técnicas, operacionais e econômicas que melhor atendam o interesse público.

Alternativa 1 – CREDENCIAMENTO

O credenciamento consiste em procedimento administrativo destinado ao chamamento público para habilitar todos os interessados que atendam às condições previamente estabelecidas, permitindo que a Administração contrate mais de um prestador, quando cabível, conforme a necessidade.

Vantagens	Desvantagem
Ampla participação: todos os leiloeiros que atenderem aos requisitos mínimos podem ser credenciados, favorecendo isonomia e	Necessidade de gestão contínua dos credenciados, exigindo acompanhamento e controle de desempenho.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

transparência. Rapidez e simplificação: processo mais célere e menos burocrático que o pregão, contribuindo para a eficiência da Administração. Flexibilidade de escolha por leilão: permite à Administração selecionar, entre os credenciados, o profissional mais adequado a cada tipo de bem ou demanda específica. Aumento da competitividade indireta: a presença de vários leiloeiros credenciados estimula melhores condições comerciais e maior empenho na maximização da arrecadação. Procedimento adequado para serviços cuja remuneração depende do êxito: o serviço de leiloeiro normalmente não gera despesa direta para o Município, e sim percentual incidente sobre o valor arrecadado, o que se ajusta bem ao regime de credenciamento.	Possibilidade de disparidade de resultados entre profissionais, caso não haja critérios objetivos para escolha interna dos leiloeiros em cada processo. Exige elaboração de critérios claros de priorização, seleção e distribuição de demandas, para evitar questionamentos e garantir impessoalidade.
---	---

Valor : 5%(cinco por cento), Referência- (Credenciamento **Id contratação**
PNCP: [45386905000180-1-000020/2025-](https://pncp.gov.br/app/contratos/45386905000180-1-000020/2025-028/2025) Contrato nº
028/2025, <https://pncp.gov.br/app/contratos/45386905000180/2025/24>



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

Valor: 5% (cinco por cento), Credenciamento Id contratação PNCP: **66230384000147-1-**

000019/2025- Contrato nº 119/2025-

<https://pncp.gov.br/app/contratos/66230384000147/2025/5>

Alternativa 2 – PREGÃO

O pregão é modalidade de licitação destinada à contratação de bens e serviços comuns, incluindo serviços de leiloeiro, por meio de disputa de lances.

Vantagens	Desvantagem
Seleção de um fornecedor com critérios objetivos, garantindo maior padronização e unicidade na execução dos serviços.	Menor participação de mercado: muitos leiloeiros atuam como profissionais autônomos e podem não dispor de estrutura para competir em pregões formais, reduzindo o número de participantes.
Competitividade direta na disputa, possibilitando redução do percentual de remuneração ofertado pelo leiloeiro.	Processo mais prolongado: as fases do pregão demandam maior tempo e recursos administrativos.
Transparência processual com fases bem definidas, permitindo julgamento objetivo e menor risco de inconformidades.	Risco de descompasso entre objeto e expertise: a escolha por lance mais baixo pode não refletir melhor desempenho técnico, impactando o valor arrecadado nos leilões.
Facilidade de gestão contratual, já que a Administração lida com apenas um contratado ou poucos vencedores.	Menor flexibilidade: a Administração fica vinculada ao leiloeiro vencedor, ainda que determinados bens ou situações específicas sejam mais adequadamente conduzidos por outros profissionais



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

	especializados.
--	-----------------

Valor: 4,484% **Referência:** PNCP -Pregão Eletrônico- ID 46377800000127-1-004999/2025 , **Contrato nº DSPCB nº 007/2025 -**
<https://pncp.gov.br/app/editais/46377800000127/2025/4999>

Valor: 4,75% **Referência :** PNCP – Pregão Eletrônico- ID [44847663000111-1-000636/2025](#)

Contrato:413/20025- <https://pncp.gov.br/app/contratos/44847663000111/2025/149>

5.1 Critérios para a escolha da Solução mais viável:

Para a escolha da melhor solução serão levados em consideração:

- a) A Legalidade: Garantir que o processo atenda as normas aplicadas às contratações públicas como a Lei 14.133/2021, a Constituição Federal, os Decretos e regulamentos municipais.
- b) O Custo-Benefício: Avaliar o impacto econômico e social para a administração municipal, priorizando soluções que otimizem os recursos públicos.

5.2- ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO

Após a análise das alternativas previstas no art. 31, §1º, da Lei nº 14.133/2021, credenciamento e pregão, verifica-se que a alternativa 1- CREDENCIAMENTO, se apresenta como a solução mais adequada, eficiente e vantajosa para o atendimento considerando as características da demanda.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

5.3. Aspecto Técnico:

A atividade de leiloeiro exige expertise profissional, experiência de mercado, carteira ativa de compradores, domínio de sistemas de leilão eletrônico e conhecimento das melhores estratégias de divulgação e condução de vendas. Essas características variam significativamente entre os profissionais do setor e influenciam diretamente os resultados obtidos.

O credenciamento permite que a Administração: a)Habilite múltiplos leiloeiros ou empresas qualificadas, ampliando o leque de profissionais aptos a conduzir alienações de bens de diferentes naturezas e complexidades; b)Selecione o profissional mais apropriado para cada tipo de bem (imóveis, veículos, sucatas, etc.), considerando experiência prévia e desempenho comprovado; e c)Aumente a probabilidade de êxito nas vendas, uma vez que a concorrência indireta entre os credenciados estimula melhores condições e maior empenho na maximização da arrecadação pública.

Adicionalmente, o credenciamento é um procedimento mais célere e menos burocrático, permitindo que a Administração promova alienações de forma contínua e eficiente, sem necessidade de instaurar novo processo licitatório sempre que houver bens disponíveis.

Por fim, credenciamento não obriga a Administração Pública a Contratar, sendo mera expectativa quanto as quantidades que será distribuída de acordo com o número de credenciados e conforme as necessidades da administração.

5.4. Aspecto Econômico:

Do ponto de vista da economicidade, o credenciamento é igualmente vantajoso, pois:

A remuneração do leiloeiro oficial é, via de regra, paga pelo arrematante, por meio da comissão estabelecida em regulamento ou legislação estadual, não gerando despesa direta ou significativa para o Município.

Dessa forma, o pregão, ainda que possibilite a disputa de menores percentuais, não traz benefício econômico relevante, pois a comissão não onera o orçamento municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

Além disso, o pregão pode restringir a competitividade ao afastar profissionais autônomos de pequeno porte que não dispõem de estrutura para participar de licitações formais, reduzindo o universo de leiloeiros aptos.

A eficiência do processo de venda tem impacto muito maior na arrecadação do que a eventual redução de percentual oferecida em pregão.

O credenciamento potencializa a maximização da receita obtida com os bens alienados, ao permitir que a Administração escolha profissionais com melhor atuação para cada tipo de LEILÃO, resultando em maior valor arrecadado.

Ademais, a pesquisa de mercado demonstrou que no credenciamento, as comissões foram de 5% e no pregão, variaram entre 4,48% e 4,75%. A diferença percentual é pequena e não traz impacto econômico relevante ao Município, uma vez que, quem paga é o arrematante e o preço final dos bens depende muito mais do desempenho do leiloeiro do que da taxa de comissão. Dessa forma, o ganho econômico real está no maior valor arrecadado, e não na pequena diferença entre percentuais.

6- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação não gera despesa direta para o Município, uma vez que a remuneração do leiloeiro oficial ocorre exclusivamente por meio de comissão incidente sobre o valor da arrematação, paga diretamente pelo arrematante vencedor do certame, não havendo desembolso de recursos públicos para pagamento do serviço.

Tal forma de remuneração encontra respaldo no Decreto nº 21.981/1932, que regulamenta a profissão de leiloeiro público oficial. Nos termos do art. 24, parágrafo único do referido decreto, na ausência de estipulação diversa, a comissão devida ao leiloeiro corresponde a:

- 5% (cinco por cento) sobre o valor de quaisquer bens arrematados, pagos obrigatoriamente pelos compradores,



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

O mesmo dispositivo estabelece que a comissão constitui obrigação do comprador/arrematante, sendo usualmente cobrada como encargo adicional ao valor do lance vencedor.

Dessa forma, o modelo de remuneração adotado não implica impacto orçamentário para o ente público, caracterizando-se como contratação sem ônus financeiro direto para a Administração Municipal, sendo o pagamento integralmente suportado pelos participantes vencedores do leilão.

No que se refere à estimativa de valores da contratação, ressalta-se que, em razão da natureza da remuneração vinculada ao valor dos bens efetivamente arrematados não é possível definir previamente o valor exato que será auferido pelo leiloeiro, uma vez que tal valor dependerá diretamente do número de bens disponibilizados para alienação, do valor de avaliação dos bens e da competitividade e dos lances ofertados durante os leilões.

Diante dessa característica, adotou-se como referência pesquisa de contratações similares realizadas por outros entes públicos, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, no qual se verificou que a grande maioria dos processos licitatórios para contratação de leiloeiro oficial adota exatamente o mesmo modelo de remuneração, consistente em Comissão de até 5% (cinco por cento) sobre quaisquer bens arrematados. Percentuais estes compatíveis com o limite previsto na legislação federal que regulamenta a atividade.

A análise das contratações semelhantes demonstrou que a prática administrativa consolidada nos entes públicos consiste na contratação sem ônus para a Administração, sendo a remuneração do leiloeiro transferida integralmente ao arrematante, modelo que atende aos princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade, uma vez que permite a realização de alienação de bens públicos sem geração de despesa para o erário.

Dessa forma, para fins de estruturação da presente contratação, serão adotados os mesmos percentuais de comissão estabelecidos no Decreto nº 21.981/1932, quais sejam: 5% (cinco por cento) sobre quaisquer bens arrematados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

7-DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução identificada como mais adequada para atendimento da necessidade administrativa consiste na contratação de leiloeiro oficial pessoa física ou jurídica mediante procedimento de credenciamento, prevista no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, caracterizada como hipótese de contratação paralela e não excludente, mecanismo que possibilita à Administração Pública credenciar todos os profissionais que atendam aos requisitos legais e às condições estabelecidas no instrumento convocatório, permitindo sua atuação na condução de leilões destinados à alienação de bens públicos municipais.

A hipótese de contratação paralela e não excludente se configura quando a Administração Pública, diante da natureza do objeto, identifica a possibilidade e a conveniência de contratação simultânea de todos os interessados que atendam aos requisitos previamente estabelecidos, sem que haja prejuízo à execução contratual ou à satisfação do interesse público. No caso em análise, verifica-se que os serviços de leiloeiro possuem natureza padronizada, são regulamentados por legislação específica e podem ser prestados por diversos profissionais habilitados, não havendo singularidade ou exclusividade que justifique a seleção de apenas um contratado.

No âmbito da execução contratual, a solução compreende a realização de todas as atividades necessárias à efetivação dos leilões públicos destinados à alienação de bens pertencentes ao patrimônio municipal, especialmente aqueles classificados como inservíveis, ociosos, obsoletos ou antieconômicos, bem como outros bens cuja alienação seja considerada conveniente e oportuna pela Administração, nos termos da legislação aplicável.

Entre as atividades a serem desempenhadas pelo leiloeiro oficial credenciado, incluem-se a organização, planejamento, divulgação, condução e execução dos leilões públicos, preferencialmente em ambiente eletrônico, utilizando plataforma digital que assegure ampla publicidade, competitividade e segurança jurídica ao certame, sem prejuízo da



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

realização de sessões presenciais quando as circunstâncias administrativas assim recomendarem.

A solução também contempla a prestação de todo o suporte técnico, administrativo, logístico e operacional necessário à realização dos leilões, incluindo a preparação dos eventos, a orientação aos participantes, a condução da sessão pública de lances e a formalização dos atos decorrentes da arrematação dos bens.

Adicionalmente, caberá ao leiloeiro realizar os procedimentos relacionados à formalização da venda, incluindo a emissão dos documentos pertinentes à arrematação, a cobrança dos valores devidos pelos arrematantes, a emissão das respectivas notas de venda em leilão e o repasse dos valores arrecadados ao Município, observadas as disposições contratuais e os prazos estabelecidos pela Administração.

A solução compreende ainda a elaboração e apresentação de relatórios, registros documentais e demais elementos comprobatórios da realização dos leilões, de modo a assegurar a adequada instrução processual, a transparência dos atos praticados e a efetividade dos mecanismos de controle interno e externo sobre os processos de alienação de bens públicos.

A escolha do procedimento de credenciamento apresenta vantagens relevantes para a Administração Pública, uma vez que permite maior flexibilidade operacional, amplia a participação de profissionais habilitados e possibilita que a Administração selecione, dentre os credenciados, o leiloeiro mais adequado para cada procedimento de alienação, considerando as características e a complexidade dos bens a serem leiloados.

Sob o ponto de vista da economicidade, a solução também se revela vantajosa, considerando que a remuneração do leiloeiro oficial ocorre por meio de comissão paga diretamente pelo arrematante, nos termos da legislação que regulamenta a atividade, não gerando custos diretos para o Município.

Por fim, o credenciamento não obriga a Administração Pública a Contratar, sendo mera expectativa quanto as quantidades que será distribuída de acordo com o número de credenciados e conforme as necessidades das unidades requisitantes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

Dessa forma, a adoção do credenciamento para contratação de leiloeiro oficial, pessoa física ou jurídica, apresenta-se tecnicamente adequada, juridicamente segura e economicamente vantajosa, permitindo ao Município promover a alienação de bens públicos de maneira eficiente, transparente e alinhada às boas práticas da gestão patrimonial, contribuindo para a racionalização do patrimônio público e eventual geração de receitas decorrentes das arrematações realizadas.

7.1 DA DISTRIBUIÇÃO DA DEMANDA:

No que se refere à distribuição das demandas entre os credenciados, a Administração adotará critério objetivo, previamente estabelecido no instrumento convocatório, baseado na ordem cronológica de envio e aprovação da documentação de credenciamento na plataforma eletrônica utilizada para o procedimento. Tal critério observa parâmetros objetivos e verificáveis, assegurando transparência, impessoalidade e isonomia entre os interessados.

A ordem de classificação dos credenciados será definida conforme o registro temporal da submissão completa da documentação exigida, devidamente validada pela Comissão de Contratação, passando a constituir lista sequencial para fins de distribuição das demandas. A partir dessa ordem, os leilões serão atribuídos de forma sucessiva, obedecendo ao sistema de rodízio, de modo que, após a designação e realização de determinado leilão, o credenciado responsável será automaticamente reposicionado ao final da lista, garantindo a alternância e a equidade na distribuição das oportunidades.

Na hipótese de indeferimento inicial da documentação apresentada, o interessado somente integrará a ordem de classificação após a regularização das pendências e a efetiva homologação de seu credenciamento, momento em que será considerado o novo registro cronológico para fins de posicionamento na fila.

Em caso de impossibilidade de atuação, recusa justificada ou ausência de manifestação do credenciado convocado, será chamado o próximo da ordem, sem



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

prejuízo de seu reposicionamento ao final da fila, preservando-se a lógica do rodízio e a continuidade do serviço público.

A adoção do critério de rodízio com base na ordem cronológica de credenciamento apresenta-se como solução juridicamente segura e tecnicamente adequada, uma vez que se fundamenta em parâmetros objetivos, auditáveis e previamente conhecidos por todos os interessados, reduzindo significativamente o risco de direcionamento, subjetividade ou questionamentos por parte dos órgãos de controle, além de assegurar tratamento isonômico entre os credenciados e transparência na condução do procedimento.

8- JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO

Nos termos do art. 40 da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve parcelar o objeto da contratação sempre que técnica e economicamente viável, visando ampliar a competitividade, fomentar a participação de micro e pequenas empresas, bem como garantir maior eficiência na execução contratual.

A divisão do objeto não se mostra recomendável. O serviço de leiloeiro possui natureza personalíssima, devendo ser executado diretamente pelo profissional, conforme art. 19 do Decreto nº 21.981/1932. O credenciamento já garante ampla participação.

9- DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação de leiloeiro oficial por credenciamento, a Administração municipal pretende alcançar os seguintes resultados:

Assegurar que todos os procedimentos de leilão atendam às disposições da Lei 14.133/2021, do Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, reforçando a transparência dos atos administrativos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

Promover o adequado desfazimento de bens inservíveis, evitando acúmulo de materiais obsoletos, liberando espaços físicos e prevenindo deterioração ou depreciação patrimonial.

Obter valores de arremate mais vantajosos, por meio da atuação de profissionais experientes, com ampla divulgação e estrutura de realização dos leilões.

Possibilitar a atuação de diversos leiloeiros credenciados, aumentando a competitividade indireta e permitindo a escolha mais adequada para cada lote.

Garantir que todos os procedimentos, relatórios, listas de bens, valores e resultados estejam adequadamente documentados e disponíveis para controle interno e externo.

Evitar interrupções no processo de desfazimento de bens, permitindo que o Município mantenha fluxo constante de alienações sempre que necessário.

10- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à formalização do contrato ou do termo de credenciamento com o leiloeiro oficial, a Administração Municipal deverá adotar um conjunto de providências administrativas e procedimentais destinadas a assegurar a adequada instrução do processo, a regularidade jurídica da contratação e a eficiência na execução futura dos leilões públicos. Tais medidas visam garantir que o procedimento seja conduzido em conformidade com os princípios da legalidade, transparência, planejamento e controle, previstos na Lei nº 14.133/2021.

Inicialmente, deverá ser providenciada a constituição ou formalização da Comissão Permanente de Avaliação de Bens, a qual será responsável por apoiar tecnicamente os processos de alienação patrimonial do Município. Compete a essa comissão realizar ou validar a avaliação prévia dos bens públicos a serem alienados, subsidiando o leiloeiro



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

oficial com informações técnicas necessárias à definição dos valores de referência e à adequada preparação dos lotes que serão submetidos ao leilão.

Paralelamente, a Administração deverá promover o levantamento, identificação e organização dos bens passíveis de alienação, especialmente aqueles classificados como inservíveis, ociosos, obsoletos ou antieconômicos para a Administração Pública. Esse procedimento deverá ser conduzido pelo setor responsável pela gestão patrimonial, que deverá realizar a identificação física dos bens, sua catalogação, descrição detalhada, registro patrimonial e avaliação preliminar, garantindo a correta caracterização dos itens que comporão os futuros lotes de leilão.

Como etapa complementar, será necessária a organização e disponibilização das informações e documentos pertinentes aos bens, os quais deverão ser fornecidos ao leiloeiro oficial para viabilizar a adequada condução dos certames. Entre esses documentos poderão constar laudos de avaliação, relatórios técnicos, registros fotográficos, fichas patrimoniais, bem como quaisquer outros elementos que contribuam para a correta identificação e divulgação dos bens a serem alienados.

A Secretaria Municipal responsável pela gestão administrativa deverá ainda proceder à definição de um cronograma preliminar de alienações, considerando as demandas apresentadas pelas diversas secretarias municipais, o volume de bens disponíveis para desfazimento e as prioridades administrativas relacionadas à gestão do patrimônio público. Tal planejamento contribui para a organização das atividades, otimização dos procedimentos e maior eficiência na realização dos leilões.

No âmbito da instrução processual, caberá à Administração assegurar a inclusão de todos os documentos obrigatórios no processo administrativo de contratação, de modo a garantir a regularidade e a transparência do procedimento. Entre tais documentos destacam-se o Estudo Técnico Preliminar, o Mapa de Gerenciamento de Riscos, a autorização da autoridade competente para instauração do procedimento, bem como demais peças instrutórias necessárias à adequada formalização da contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

Antes da celebração do contrato ou da formalização do termo de credenciamento, deverá também ser realizada a verificação da regularidade jurídica, fiscal e documental dos leiloeiros habilitados, assegurando que os profissionais credenciados atendam integralmente às exigências legais e às condições estabelecidas no edital.

Adicionalmente, a Administração deverá providenciar a elaboração e aprovação do edital de credenciamento, instrumento que estabelecerá de forma clara e objetiva os critérios de habilitação, os requisitos técnicos exigidos dos interessados, as condições de execução dos serviços e as regras aplicáveis à realização dos leilões públicos.

Por fim, após a aprovação do instrumento convocatório, deverá ser realizada a publicação do chamamento público, garantindo ampla publicidade ao procedimento e possibilitando a participação dos interessados. A divulgação deverá ocorrer no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e nos demais meios institucionais de comunicação utilizados pelo Município, observando-se as disposições da Lei nº 14.133/2021 quanto aos requisitos de transparência e publicidade das contratações públicas.

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12- DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de leiloeiro não apresenta impacto ambiental negativo significativo, sendo considerada ambientalmente adequada e benéfica, especialmente por promover a economia circular, a redução de resíduos e a correta destinação de bens públicos fora de uso.

A contratação possui impactos ambientais indiretos e, em sua maioria, positivos, uma vez que contribui para o correto desfazimento de bens públicos, evitando acúmulo, deterioração e descarte irregular de materiais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

Os principais pontos a serem considerados são:

a) Impactos ambientais positivos:

A alienação de bens inservíveis evita que materiais obsoletos permaneçam armazenados, reduzindo riscos de proliferação de pragas, contaminação de solo e ocupação de espaços inadequados.

A venda por leilão permite que bens ainda funcionais sejam reutilizados por terceiros, prorrogando seu ciclo de vida útil e reduzindo a necessidade de aquisição de novos produtos pelo mercado.

A alienação de itens como sucata metálica, equipamentos eletrônicos ou veículos fora de uso possibilita que empresas especializadas realizem a destinação conforme a legislação ambiental aplicável, contribuindo para tratamento adequado e reciclagem de resíduos.

O processo fortalece a gestão eficiente de bens públicos e está alinhado aos princípios de sustentabilidade previstos no art. 5º da Lei 14.133/2021.

O leilão ocorre preferencialmente de forma digital, o que reduz deslocamentos, consumo de papel e emissão de gases poluentes.

A movimentação dos bens para exposição ou retirada pelos arrematantes gera impactos mínimos e pontuais, limitados ao transporte e à operação de carga e descarga.

Para assegurar a mitigação de qualquer impacto residual, o contratado e a Prefeitura de Mariana deverá:

realizar a exposição dos bens em local adequado, evitando riscos de derramamento, contaminação ou descarte irregular;

orientar arrematantes sobre formas seguras de retirada dos materiais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

observar normas ambientais aplicáveis a itens específicos, como resíduos eletroeletrônicos, sucatas e materiais potencialmente poluentes e;

comunicar à Administração, quando necessário, a necessidade de destinação ambientalmente adequada de algum item que não seja passível de arremate.

13- CONCLUSÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstra, de forma fundamentada, que a contratação de leiloeiro oficial é necessária para assegurar a adequada gestão do patrimônio do Município de Mariana, especialmente no que se refere à alienação de bens inservíveis, obsoletos ou antieconômicos.

Após análise das alternativas disponíveis, constatou-se que o credenciamento é a solução mais eficiente, vantajosa e alinhada ao interesse público, tanto sob o aspecto técnico quanto econômico. A solução garante ampla participação de profissionais, flexibilidade operacional, maior potencial de arrecadação e inexistência de custos diretos ao Município.

O quantitativo estimado, a definição dos requisitos, a análise de mercado e os resultados pretendidos demonstram que a contratação é plenamente viável e essencial para manter a legalidade, a eficiência e a economicidade no processo de alienação de bens públicos.

Dessa forma, conclui-se pela viabilidade da contratação de leiloeiro oficial por meio de credenciamento, recomendando-se o prosseguimento das etapas subsequentes do planejamento para a contratação.

14. ASSINATURAS

Declaro que sou responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar e Mapa de risco para constar como anexo ao edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FAZENDA E GOVERNANÇA

Mariana, 23 de abril de 2026

Gislaine Fernanda da Silva
Coordenadora de Serviços de Licitações
Matrícula: 20098

Aprovo o presente Termo de Referência, bem como estou de acordo com todas as informações prestadas nas declarações e assinaturas acima.

Marlon Paulo Figueiredo silva
Secretário Municipal de Planejamento, Fazenda e Governança