ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 15/2026
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** tem como objetivo demonstrar a necessidade e a viabilidade da futura **CONTRATAÇÃO DE LEILOEIROS OFICIAIS REGULARMENTE INSCRITOS NA JUCEMG PARA FUTURA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LEILÕES ADMINISTRATIVOS EM CARATER TEMPORÁRIO E SEM EXCLUSIVIDADE, PARA DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES, SEM VÍNCULO EMPREGATÍCIO, NA ESFERA EXTRAJUDICIAL, DE ACORDO COM NECESSIDADE DOS SERVIÇOS**, com vistas a atender às demandas institucionais da Administração Pública Municipal.

1.2. Os serviços contratados serão realizados sem exclusividade, cabendo a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, segundo critérios de oportunidade e conveniência, de acordo com sua estratégia de atuação, decidir quando serão realizados os leilões de bens municipais.

1.3. Este Estudo Técnico Preliminar fundamenta-se nos critérios e diretrizes estabelecidos na **Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos)**, visando garantir o adequado planejamento da contratação e a conformidade legal do procedimento que culminará na elaboração do respectivo **Termo de Referência**.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. O Município de Comendador Gomes/MG possui um acervo de bens imóveis e móveis, veículos e sucatas, muitos dos quais foram considerados obsoletos, sucateados, irrecuperáveis, inservíveis, ociosos ou de recuperação antieconômica, o que os torna incompatíveis com a continuidade da prestação dos serviços públicos. A manutenção desses bens acarreta custos desnecessários à Administração, além de ocupar espaço físico e demandar controle patrimonial indevido. Nesse contexto, a contratação de leiloeiro oficial devidamente registrado perante a Junta Comercial apresenta-se como a forma mais adequada, eficiente e legal para viabilizar a alienação pública desses bens, conforme previsto no Decreto Federal nº 21.981/1932.

2.2. A atuação de leiloeiro oficial garante a condução do processo de alienação com transparência, publicidade, legalidade e segurança jurídica, assegurando que a oferta dos bens ao público ocorra de forma ampla, com critérios objetivos e em conformidade com os princípios da Administração Pública. A correta avaliação e destinação desses bens é imprescindível para garantir a defesa do interesse público, evitar a depreciação patrimonial e assegurar que os valores de alienação reflitam os preços praticados no mercado, conforme as normas contábeis e patrimoniais aplicáveis ao setor público e as normas técnicas da ABNT, especialmente a série NBR 14.653.

2.3. Por tratar-se de uma atividade técnica especializada, que demanda conhecimento específico, habilitação legal e responsabilidade profissional, é inviável sua execução por servidores municipais sem a devida qualificação. Assim, torna-se necessária a contratação de serviços externos de leiloeiro oficial, profissional que atua com fé pública, regulado por legislação própria, e cuja presença é condição legal para a realização dos atos de leilão público.

2.4. Destaca-se que a demanda pela realização de leilões é variável e imprevisível, pois depende da tramitação de processos administrativos internos, da baixa patrimonial de bens inservíveis e da conclusão de vistorias e avaliações. Portanto, é fundamental que a Administração esteja preparada para, de forma tempestiva e eficiente, acionar os serviços de leiloeiro sempre que a necessidade se apresentar, evitando atrasos que possam comprometer a gestão patrimonial.

2.5. A contratação de leiloeiro oficial visa, portanto, atender à necessidade pública de alienar, com segurança jurídica, técnica e administrativa, os bens imóveis e móveis inservíveis da municipalidade, garantindo o adequado processo de desfazimento patrimonial, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade, legalidade, publicidade e interesse público, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021. A medida contribuirá para a racionalização dos recursos públicos, a organização do acervo patrimonial e o fortalecimento da gestão fiscal do Município de Comendador Gomes/MG.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1. A demanda não está contemplada no atual **Plano de Contratações Anual (PCA)** da Prefeitura Municipal de Comendador Gomes/MG. Embora não esteja formalmente prevista no PCA vigente, trata-se de uma contratação que se mostra **indispensável** para o regular desempenho das atribuições da Administração, em especial no que se refere à adequada gestão do patrimônio público, ao atendimento de obrigações legais.

3.2. Assim, justifica-se plenamente a **necessidade de iniciar, de forma imediata, os procedimentos para a contratação dos serviços**, de modo a garantir que o Município disponha de estrutura técnica adequada para responder, com qualidade e tempestividade, às demandas já existentes e às que venham a surgir ao longo do exercício, contribuindo para a **eficiência, a legalidade e a transparência na gestão pública**.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para assegurar que os serviços atendam com qualidade técnica, segurança jurídica e plena conformidade com os objetivos da Administração Pública Municipal, a contratação deverá observar os seguintes requisitos essenciais:

- **Habilitação Legal:** O profissional contratado deverá ser leiloeiro oficial, regularmente matriculado e com registro ativo na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG, nos termos do Decreto Federal nº 21.981/1932.
- **Capacidade Técnica:** A experiência na realização de leilões deverá ser comprovada por meio de atestados de capacidade técnica emitidos por entes públicos ou privados que demonstrem a execução prévia de serviços semelhantes em escopo e complexidade.
- **Independência e Imparcialidade:** O leiloeiro contratado deverá atuar com independência técnica e isenção de interesses, sendo vedada qualquer forma de interferência ou conflito de interesses que possa comprometer a lisura do certame ou a veracidade dos atos praticados.
- **Pontualidade e Atendimento Tempestivo:** Os serviços deverão ser prestados conforme os prazos e condições estabelecidos no Termo de Referência e nas Ordens de Serviço emitidas pela Administração, assegurando resposta célere às demandas do Município.
- **Responsabilidade Integral pela Execução:** O contratado será responsável por todas as fases do serviço, incluindo a divulgação, organização, condução do leilão e documentação pós-leilão, arcando com todos os encargos legais e operacionais, inclusive aqueles decorrentes de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias.
- **Regularidade Jurídico-Fiscal:** Será exigida a apresentação de toda a documentação de regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária, além de demais certidões e documentos exigidos pela legislação vigente, a fim de garantir a idoneidade e legalidade da contratação.
- **Infraestrutura Tecnológica para Leilões Eletrônicos:** A empresa ou profissional contratado deverá possuir **site próprio, regularizado e operante**, com tecnologia adequada para a realização de leilões públicos em formato eletrônico, que assegure ampla publicidade, segurança da informação e acessibilidade aos interessados. Alternativamente, poderá realizar os leilões em **plataforma eletrônica contratada ou disponibilizada pelo Município**, caso expressamente autorizado pela Administração.

4.2. A rigorosa observância a esses requisitos é indispensável para assegurar que os serviços prestados ao Município de Comendador Gomes/MG estejam alinhados aos princípios da administração pública, notadamente os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade e transparência, previstos no caput do art. 37 da Constituição Federal e na Lei nº 14.133/2021.

5 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. Considerando que a demanda é eventual, de natureza imprevisível e condicionada à tramitação de processos de desfazimento patrimonial e atualização do acervo de bens do Município, estima-se que, no

presente exercício, será necessária a realização de **01 (um) leilão público** para alienação de bens imóveis e bens móveis inservíveis.

5.2. Essa estimativa baseia-se na análise de demandas históricas verificadas em diferentes setores da Administração, abrangendo, entre outros:

- Processos de alienação, doação e permuta de bens públicos;
- Atualização e regularização de registros patrimoniais;
- Procedimentos de baixa de bens considerados inservíveis;
- Leilões realizados em exercícios anteriores.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade Estimada Anual
1	Contratação de Leiloeiro Público Oficial, devidamente credenciado pela Junta Comercial, para prestação de serviços de alienação de bens imóveis e bens móveis inservíveis, por meio de leilões públicos presenciais e eletrônicos.	Sv	01

5.3. Ressalta-se que o número estimado de leilões poderá variar conforme a efetiva necessidade institucional do Município, podendo ser ampliado ou reduzido durante a vigência contratual, conforme a dinâmica dos processos administrativos internos.

5.4. A presente estimativa visa garantir que a Administração Municipal disponha de estrutura e suporte técnico adequados para atender prontamente às demandas que surgirem, sem comprometer a legalidade, eficiência e continuidade da gestão patrimonial.

6 LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Em observância ao disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente aos princípios do **planejamento** e da seleção da proposta mais vantajosa, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar a solução mais adequada, eficiente e juridicamente compatível com a natureza dos serviços a serem contratados.

6.2. Foram avaliadas, inicialmente, alternativas como a adoção do **Pregão Eletrônico**, modalidade de licitação comumente utilizada para a contratação de serviços comuns. Contudo, tal hipótese revelou-se **inviável**, haja vista que a prestação dos serviços de leilão não se amolda à definição de serviço comum, por envolver atividade regulada por legislação específica, que exige habilitação técnica legal e atuação vinculada à fé pública. Além disso, o pregão exigiria definição prévia de quantidades, prazos e condições fixas de execução, o que se mostra incompatível com a **natureza eventual, técnica e imprevisível da demanda**.

6.3. Também foi considerada a possibilidade de contratação direta com base no art. 75 da Lei nº 14.133/2021. No entanto, a ausência de requisitos de inexigibilidade ou dispensa aplicáveis à presente hipótese impede o enquadramento legal dessa modalidade, além de não proporcionar a amplitude e a transparência necessárias à contratação de múltiplos profissionais.

6.4. Diante dessas limitações, verificou-se que a solução mais adequada para atender à demanda da Administração é a adoção do **procedimento auxiliar de credenciamento**, nos termos do art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. Essa modalidade permite:

- A formação de **cadastro permanente** de leiloeiros oficiais, regularmente registrados na Junta Comercial, assegurando a **disponibilidade contínua de profissionais aptos** a atender a Administração;
- A convocação dos credenciados de forma **não exclusiva e conforme a necessidade efetiva**, garantindo **flexibilidade, agilidade e eficiência operacional**;
- O respeito aos princípios da **isonomia, impessoalidade e ampla concorrência**, evitando a concentração da execução em um único fornecedor.

6.5. Dessa **forma**, o **credenciamento revela-se como o modelo jurídico e técnico mais adequado à contratação pretendida**, pois alinha-se à dinâmica da demanda pública, possibilita a atuação escalonada de profissionais, e proporciona maior segurança jurídica, economicidade e capacidade de resposta institucional.

6.6. A adoção do credenciamento permitirá à Administração Municipal de Comendador Gomes/MG **estruturar uma solução duradoura, eficiente e transparente**, capaz de atender à realização de leilões

Telefone: (34) 3423-0461
Praça Manoel Bertoldo da Silva, 31, Comendador Gomes - MG, 38250-000

públicos com qualidade técnica, publicidade adequada e total observância ao interesse público e às normas legais aplicáveis.

7 ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1. A presente contratação não implicará ônus financeiro direto ao erário municipal, uma vez que a remuneração do leiloeiro oficial observará o disposto no art. 24 do Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, o qual estabelece que a comissão devida pelos serviços será paga exclusivamente pelos arrematantes, incidente sobre o valor de arrematação dos bens leiloados.

7.2. O percentual legal máximo autorizado é de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, conforme previsão expressa no Decreto supracitado. Trata-se de prática consolidada no mercado e usualmente adotada em contratações públicas para este tipo de objeto.

7.3. Para fins de embasamento da estimativa, foi realizada pesquisa de preços mediante consulta ao **Painel Nacional de Compras Públicas – PNCP**, onde foram identificadas contratações análogas realizadas por outros entes da federação, as quais também adotaram o percentual de **5% sobre o valor de venda** como forma de remuneração dos leiloeiros oficiais.

7.4. Dessa forma, considera-se **tecnicamente viável, legalmente amparada e economicamente vantajosa** a adoção do percentual de 5% incidente sobre os valores arrecadados nos leilões, como critério de remuneração do profissional contratado, sem qualquer custo direto para o Município de Comendador Gomes/MG.

8 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução proposta contempla o credenciamento de leiloeiros oficiais, regularmente inscritos na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG, para a execução de leilões extrajudiciais de bens móveis e imóveis pertencentes ao acervo patrimonial do Município de Comendador Gomes/MG.

8.2. O credenciamento ocorrerá mediante procedimento público, seguido de sorteio e rodízio entre os profissionais habilitados, observando-se os princípios da isonomia, impessoalidade e eficiência.

8.3. A prestação dos serviços será realizada em caráter temporário, sem exclusividade e sem qualquer vínculo empregatício com a Administração Pública, conforme previsto na legislação vigente, especialmente a Lei Federal nº 14.133/2021 e o Decreto Federal nº 21.981/1932.

8.4. A medida visa assegurar maior transparência, economicidade e efetividade na gestão e alienação de bens públicos considerados inservíveis ou ocioso

8.5. A natureza da demanda é caracterizada por sua **variabilidade e imprevisibilidade**, pois depende da tramitação de processos internos e externos que não possuem cronograma fixo ou quantidade previamente estimável. Assim, a solução mais eficiente consiste em permitir que a Administração **forme um cadastro de profissionais e empresas previamente habilitados**, que poderão ser convocados conforme as necessidades concretas, assegurando flexibilidade e agilidade.

8.6. Os serviços deverão ser prestados de acordo com as **ordens de serviço emitidas pela Administração**, com prazos adequados e observância rigorosa dos critérios técnicos e legais aplicáveis. O acompanhamento e a fiscalização da execução ocorrerão mediante **controle técnico e administrativo por parte dos órgãos competentes da Prefeitura**.

8.7. A solução ora proposta assegura que o Município possa **cumprir com eficiência, qualidade técnica e segurança jurídica** as suas obrigações institucionais relacionadas ao leilão de bens do patrimônio público.

8.8. Adicionalmente, a **adoção do procedimento de credenciamento**, nos termos do art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se como a estratégia mais adequada para viabilizar essa solução, considerando a natureza e a dinâmica da demanda.

8.9. Este modelo trará como benefícios concretos:

Telefone: (34) 3423-0461
Praça Manoel Bertoldo da Silva, 31, Comendador Gomes - MG, 38250-000

- **Flexibilidade operacional**, permitindo a Administração requisitar os serviços conforme a demanda surgir, em função da tramitação de processos administrativos;

- **Agilidade no atendimento**, com possibilidade de convocação imediata dos profissionais credenciados mediante ordem de serviço, evitando a necessidade de deflagrar novos processos licitatórios a cada demanda;

- **Garantia de qualidade técnica**, mediante o estabelecimento prévio de critérios objetivos de habilitação e qualificação, assegurando que apenas profissionais ou empresas devidamente capacitados estejam aptos a prestar o serviço;

- **Maior disponibilidade de fornecedores**, evitando a concentração de demanda em um único contratado e ampliando a capacidade de resposta da Administração.

8.10. Dessa forma, o credenciamento confere à solução adotada **a necessária eficiência, segurança e transparência**, elementos indispensáveis para a adequada gestão do patrimônio público e para o suporte técnico às ações institucionais do Município.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

9.1. Considerando a natureza do objeto e as características operacionais da demanda, não se justifica o **parcelamento formal do objeto** já que são demanda autônomas e imprevisíveis, que surgem de forma pontual, conforme a tramitação de processos administrativos.

9.2. O próprio modelo de **credenciamento** adotado já garante, na prática, a **flexibilidade e a descentralização da execução**, permitindo que múltiplos profissionais ou empresas sejam previamente habilitados e convocados conforme a necessidade. Cada **ordem de serviço** será emitida individualmente respeitando a disponibilidade e o rodízio entre os credenciados, de modo a assegurar ampla participação e melhor atendimento.

9.3. Dessa forma, o credenciamento já atende aos princípios do **fomento à competitividade**, da **ampla participação** e da **eficiência**, não sendo necessário ou recomendável o fracionamento formal do objeto em subgrupos ou lotes para efeito de contratação.

9.4. O modelo proposto assegura, portanto, que o Município possa contratar os serviços com **agilidade, flexibilidade e qualidade técnica**, de forma escalonada e conforme a demanda efetiva, o que atende plenamente aos objetivos da Administração.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Conforme amplamente analisado ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, a necessidade de contratação de serviços técnicos especializados de leiloeiros oficiais pelo credenciamento, permitirá estruturar a contratação de forma mais eficiente, flexível e adequada à natureza da demanda.

10.2. Com a implementação do presente instrumento, pretende-se promover alienações com maior celeridade, segurança jurídica e economicidade, otimizando o patrimônio público.

10.3. O modelo proposto trará resultados positivos concretos para a gestão pública municipal. A flexibilidade proporcionada pelo credenciamento permitirá que a Administração responda de maneira ágil e proporcional às demandas que surgirem, sem a necessidade de processos licitatórios sucessivos que comprometeriam o atendimento tempestivo das demandas.

10.4. Em síntese, os resultados esperados com a presente contratação abrangem o fortalecimento da capacidade técnica e institucional do Município de Comendador Gomes/MG, em consonância com os princípios da eficiência, legalidade e interesse público que regem a gestão pública.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO E DO PROCEDIMENTO AUXILIAR

11.1. O Setor de Planejamento deverá acompanhar, de forma criteriosa, a execução das atividades realizadas pela contratado, monitorando constantemente a qualidade e a conformidade dos serviços prestados com as especificações estabelecidas no Termo de Referência e no contrato. Esse acompanhamento incluirá a

Telefone: (34) 3423-0461
Praça Manoel Bertoldo da Silva, 31, Comendador Gomes - MG, 38250-000

formalização de notificações sempre que forem constatadas eventuais falhas ou descumprimentos contratuais, garantindo, assim, a efetividade do contrato e a resolução imediata de quaisquer irregularidades.

11.2. Após a elaboração deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), o documento deverá ser encaminhado ao servidor responsável pela elaboração do Termo de Referência, que deverá ser desenvolvido com base nas informações e especificações contidas no ETP, assegurando que os objetivos do contrato atendam às necessidades reais do Município de Comendador Gomes/MG.

11.3. O ETP, juntamente com o Termo de Referência, será enviado ao Setor de Licitações para a formalização do processo de credenciamento.

11.4. Antes da formalização do contrato, é essencial realizar um levantamento detalhado das áreas e demandas específicas que serão atendidas pela prestação dos serviços, com análise técnica criteriosa de modo a garantir que o contrato reflita com exatidão as reais exigências administrativas do Município.

11.5. A documentação do fornecedor também deverá ser analisada de forma detalhada, verificando-se a regularidade fiscal, a apresentação de certidões negativas e o cumprimento dos demais requisitos legais. Essa etapa é indispensável para assegurar a conformidade da empresa com as exigências normativas, evitando irregularidades ou questionamentos futuros.

11.6. Por fim, todos os documentos que compõem o processo de credenciamento deverão ser organizados de forma criteriosa e encaminhados ao Setor Jurídico para análise e emissão de parecer de legalidade, antes da assinatura do contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

12.1. Não há contratações correlatas ou interdependentes destes serviços.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. Não se aplica a esta contratação.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1. A equipe técnica responsável pela elaboração deste Estudo Técnico Preliminar declara a **viabilidade e razoabilidade** da contratação, por pré- qualificação e credenciamento de leiloeiros oficiais regularmente inscritos na JUCEMG para futura celebração de contrato de prestação de serviços de leilões administrativos em caráter temporário e sem exclusividade, para desenvolvimento das atividades, sem vínculo empregatício, na esfera extrajudicial, de acordo com necessidade dos serviços, com base nos elementos e justificativas apresentadas neste estudo. A análise realizada demonstra que a solução proposta é **plenamente adequada**, necessária e em total conformidade com as **exigências da Lei Federal nº 14.133/2021** e com os regulamentos municipais aplicáveis.

14.2. A contratação é viável e vantajosa à administração Pública, não gerando despesas diretas e cumprindo os princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência e economicidade, garantindo a **adequação e efetividade** da solução proposta para atender às demandas da Prefeitura Municipal de Comendador Gomes/MG.

15. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

15.1. Fazem parte deste documento a Equipe Técnica composta pelos servidores municipais abaixo assinados, visando a realizar os devidos procedimentos cabíveis para planejar e organizar as devidas contratações.

15.2. Em razão de tratar-se de uma demanda de interesse transversal, que envolve diretamente múltiplos setores da Administração, integram-se formalmente à construção deste instrumento, de maneira colaborativa e coordenada, a Secretaria Municipal de Administração, além de representantes técnicos de demais secretarias impactadas, garantindo que as informações, dados e necessidades estejam corretamente refletidas no processo de planejamento da contratação.

Telefone: (34) 3423-0461
Praça Manoel Bertoldo da Silva, 31, Comendador Gomes - MG, 38250-000

15.3. Declaram, ainda, que todas as informações constantes neste documento foram elaboradas de forma precisa, com observância às normas aplicáveis, aos princípios do planejamento e da gestão pública, e refletem fielmente a realidade e as necessidades da Administração Pública Municipal.

Comendador Gomes/MG, 10 de Maio de 2026.

Andreza Ferreira Andrade

Andreza Ferreira Andrade

Auxiliar Administrativa

Telefone: (34) 3423-0461
Praça Manoel Bertoldo da Silva, 31, Comendador Gomes - MG, 38250-000