



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Área Requisitante (Secretaria/Setor):

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação, Governo e Turismo

Objeto:

Prestação de serviços especializados para preparação, organização, divulgação e condução de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Monte Carmelo/MG

1 – INTRODUÇÃO

1.1 – Informações

O presente documento caracteriza a etapa inicial da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos que levaram à necessidade de abertura de processo licitatório para, conforme necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente tal contratação e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2 – NECESSIDADE (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, I)

2.1 – Descrição da Necessidade

O Município de Monte Carmelo/MG possui bens imóveis de sua propriedade passíveis de alienação, em razão do interesse público, observadas as exigências legais aplicáveis, especialmente quanto à autorização legislativa, avaliação prévia e demais requisitos previstos na legislação vigente. A alienação desses imóveis visa à racionalização da gestão do patrimônio público, permitindo a adequada destinação de bens que não se mostram necessários ao atendimento das finalidades da Administração, bem como a obtenção de recursos financeiros para aplicação em ações de interesse público.

Para o atendimento dessa necessidade, mostra-se indispensável a realização de leilões públicos, observados os princípios da legalidade, publicidade, transparência, competitividade, eficiência e obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração. Assim, torna-se necessária a realização do presente Estudo Técnico Preliminar para avaliar as alternativas disponíveis no mercado e identificar a solução mais adequada à execução dos leilões públicos destinados à alienação dos bens imóveis municipais.

2.2 – Produtos e serviços comuns

A presente contratação trata de serviços comuns, sendo possível sua descrição por meio de especificações usuais de mercado, não se caracterizando como serviço de natureza predominantemente intelectual nem como contratação de alta complexidade, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.



3 – DO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, II)

A presente contratação encontra-se compatível com os instrumentos de planejamento da Administração Municipal, estando alinhada às necessidades institucionais relacionadas à gestão do patrimônio público, bem como às diretrizes orçamentárias e ao planejamento das ações governamentais, observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

4 – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, III)

Os requisitos da contratação consistem nas condições mínimas que a solução a ser adotada deverá atender para possibilitar a realização de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Monte Carmelo/MG, observadas as exigências legais aplicáveis. Tais requisitos deverão assegurar eficiência, transparência, segurança jurídica, ampla competitividade e obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Requisitos mínimos da futura contratação:

- a) A solução deverá ser executada por profissional ou entidade legalmente habilitada para a realização de leilões públicos, observada a legislação aplicável.
- b) Deverá possuir capacidade técnica e operacional para executar todas as etapas necessárias à preparação, organização, divulgação, condução e encerramento dos leilões públicos.
- c) Deverá disponibilizar estrutura operacional, recursos humanos e tecnológicos suficientes para assegurar ampla publicidade, atendimento aos interessados, realização de visitas aos imóveis, quando necessárias, e condução dos leilões por meio presencial, eletrônico ou híbrido, conforme definido pela Administração.
- d) Deverá demonstrar conhecimento da legislação aplicável à alienação de bens públicos, à atividade de leilão público e às normas pertinentes à contratação pública.
- e) Deverá assegurar mecanismos que garantam publicidade, transparência, competitividade, rastreabilidade dos atos, segurança das informações e integridade de todo o procedimento.
- f) Deverá possuir capacidade para prestar contas de todas as etapas executadas, apresentando relatórios, atas, demonstrativos financeiros e demais documentos necessários ao acompanhamento e fiscalização pela Administração.
- g) Deverá apresentar flexibilidade operacional para atender às demandas do Município, considerando a quantidade, localização e características dos bens imóveis que vierem a ser disponibilizados para alienação.
- h) Deverá assumir integral responsabilidade técnica e operacional pela execução dos serviços que lhe forem atribuídos, observando a legislação aplicável, as condições estabelecidas no futuro instrumento convocatório e no respectivo instrumento de contratação.

5 – DO QUANTITATIVO ESTIMADO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, IV)

5.1 – Tabela 1 (Descrições e Quantidades):

Item	Descrição	Und	Quantidade Anterior (Memória de Cálculo)	Quantidade a ser licitada
01	SERVIÇOS DE REALIZAÇÃO DE	SE	-	-



	LEILÃO PÚBLICO PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO/MG			
--	---	--	--	--

5.2 – Justificativa da quantidade: A presente contratação refere-se à prestação de serviços especializados para realização de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Monte Carmelo/MG. Considerando a natureza da contratação, não é possível estimar quantitativos em unidades convencionais de fornecimento, razão pela qual a remuneração será estabelecida em percentual incidente sobre o valor da arrematação, observada a legislação aplicável.

A quantidade de leilões e de imóveis a serem alienados dependerá das necessidades da Administração, da existência de autorização legal para alienação dos bens, das avaliações realizadas e da conveniência e oportunidade administrativa, não sendo possível estabelecer, nesta fase, quantitativo preciso de execuções.

Por esse motivo, a estimativa limita-se à previsão da prestação dos serviços especializados necessários à realização dos leilões públicos durante a vigência da futura contratação.

6 - DO LEVANTAMENTO DE MERCADO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, V)

6.1 – Opção viável: O levantamento de mercado realizado para atendimento da necessidade administrativa identificou diferentes alternativas para viabilizar a realização de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Monte Carmelo/MG.

Entre as soluções analisadas, destacam-se:

- a) execução direta dos leilões pela própria Administração Municipal;
- b) contratação de empresa especializada na realização de leilões públicos;
- c) contratação de leiloeiro público oficial mediante procedimento licitatório competitivo; e
- d) credenciamento de leiloeiros públicos oficiais, mediante chamamento público.

Após análise das alternativas, verificou-se que a execução direta pela Administração não se mostra adequada, diante da ausência de estrutura operacional especializada, da necessidade de ampla divulgação dos certames, da condução técnica dos leilões e da observância das normas específicas aplicáveis à atividade de leiloeiro público oficial.

A contratação de empresa especializada ou de um único leiloeiro, embora juridicamente possível, limita a formação de um cadastro de profissionais habilitados e reduz a flexibilidade da Administração para atendimento de futuras demandas, especialmente considerando que a alienação de bens imóveis ocorrerá de forma eventual, conforme a conveniência administrativa, disponibilidade dos imóveis e autorização legal para sua alienação.

Diante desse cenário, conclui-se que o credenciamento constitui a solução mais vantajosa para a Administração, por possibilitar o cadastramento de todos os leiloeiros públicos oficiais que atendam aos requisitos previamente estabelecidos, assegurando igualdade de oportunidades, ampla competitividade, transparência, impessoalidade e observância dos princípios previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.



Além disso, o credenciamento permite que o Município disponha de um cadastro permanente de profissionais habilitados durante a vigência do instrumento, conferindo maior eficiência administrativa, celeridade na realização de futuros leilões, racionalização dos procedimentos e eliminação da necessidade de instauração de novo procedimento de seleção para cada demanda que vier a surgir, observados os critérios objetivos de convocação definidos no instrumento convocatório.

7 - DA ESTIMATIVA DO VALOR (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, VI)

7.1 – Tabela 2 (Valores):

Item	Descrição	Und	Qtd	Valor
01	SERVIÇOS DE REALIZAÇÃO DE LEILÃO DE BENS PATRIMONIAIS INSERVÍVEIS DO MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO/MG	SE	01	5% SOBRE VALOR ARREMATADO

7.2 – Justificativa do Valor: A estimativa da remuneração do leiloeiro público oficial foi estabelecida em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação dos bens imóveis, observando o limite previsto no Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, e demais normas aplicáveis à atividade de leiloeiro público oficial.

A definição desse percentual fundamenta-se na prática consolidada da Administração Pública e em contratações similares realizadas por diversos órgãos e entidades públicas, nas quais a remuneração do leiloeiro é fixada em percentual incidente sobre o valor efetivamente arrecadado no leilão, assegurando compatibilidade com os preços praticados no mercado e com a natureza dos serviços prestados.

A remuneração contempla todas as atividades inerentes à realização do leilão público, compreendendo, dentre outras, a preparação, organização, divulgação, atendimento aos interessados, disponibilização de informações sobre os imóveis, condução do certame, elaboração das atas e relatórios, prestação de contas e demais atos necessários à perfeita execução dos serviços.

Além disso, a remuneração variável, vinculada ao efetivo êxito da alienação dos bens, promove o alinhamento entre os interesses da Administração e do leiloeiro, incentivando a obtenção da melhor proposta para os imóveis alienados, sem gerar ônus financeiro direto ao Município, uma vez que a comissão será suportada pelo arrematante, na forma da legislação e das condições estabelecidas no futuro instrumento convocatório.

Dessa forma, conclui-se que o percentual estimado se mostra compatível com a legislação vigente, com a prática de mercado e com a complexidade dos serviços a serem executados, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência, razoabilidade e interesse público.

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E DAS EXIGÊNCIAS (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, VII)

AA solução identificada como mais adequada consiste na realização de Credenciamento de Leiloeiros Públicos Oficiais, devidamente matriculados na Junta Comercial competente, para



prestação de serviços especializados destinados à preparação, organização, divulgação e condução de leilões públicos voltados à alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Monte Carmelo/MG.

O credenciamento permitirá à Administração constituir cadastro de profissionais habilitados, aptos à execução dos serviços sempre que houver necessidade de realização de leilão, observados os critérios objetivos de convocação estabelecidos no instrumento convocatório, proporcionando maior eficiência administrativa, continuidade da prestação dos serviços e racionalização dos procedimentos de contratação.

A solução compreende a execução, dentre outras, das seguintes atividades:

- a) planejamento operacional do leilão;
- b) análise da documentação disponibilizada pela Administração referente aos imóveis a serem alienados;
- c) organização dos imóveis em lotes, quando tecnicamente recomendável;
- d) elaboração e execução das estratégias de divulgação dos leilões;
- e) disponibilização de informações aos interessados e apoio na realização de visitas aos imóveis, quando previstas;
- f) disponibilização de plataforma eletrônica para realização dos leilões, quando aplicável;
- g) condução das sessões públicas de leilão, presenciais, eletrônicas ou híbridas, conforme definido pela Administração;
- h) recebimento e processamento dos lances, observadas as regras do edital de cada leilão;
- i) elaboração das atas, relatórios, demonstrativos e prestação de contas relativos aos leilões realizados;
- j) adoção das providências necessárias ao encerramento de cada certame, fornecendo à Administração todos os documentos indispensáveis à homologação dos resultados.

A solução deverá ser executada em estrita observância à legislação aplicável à atividade de leiloeiro público oficial, às normas que disciplinam a alienação de bens públicos, à Lei Federal nº 14.133/2021 e às demais disposições que vierem a constar do Edital, do Termo de Referência e do Termo de Credenciamento.

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, VIII)

A presente contratação não comporta parcelamento do objeto, tendo em vista que os serviços especializados necessários à realização dos leilões públicos constituem um conjunto integrado de atividades técnicas e operacionais, cuja execução deve ocorrer de forma coordenada e contínua, de modo a assegurar a regularidade, a eficiência, a transparência e a segurança jurídica de todo o procedimento.

As atividades inerentes à preparação, organização, divulgação, condução dos leilões, prestação de contas e demais atos correlatos apresentam interdependência técnica e operacional, não sendo recomendável sua divisão em parcelas distintas, sob pena de comprometer a adequada execução



dos serviços e dificultar a atribuição de responsabilidades.

Ressalta-se que a ausência de parcelamento do objeto não implica restrição à competitividade. Ao contrário, considerando a solução identificada neste Estudo Técnico Preliminar, o credenciamento possibilitará a participação de todos os leiloeiros públicos oficiais que atenderem às condições estabelecidas no futuro instrumento convocatório, assegurando ampla concorrência, isonomia, impessoalidade e observância dos princípios previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

Dessa forma, conclui-se que a contratação em item único representa a solução tecnicamente mais adequada e compatível com a natureza do objeto, preservando a eficiência administrativa, a adequada execução dos serviços e o interesse público.

10 - DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, IX)

A presente contratação tem por finalidade proporcionar maior eficiência, transparência e segurança jurídica na realização de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Monte Carmelo/MG, assegurando a adequada gestão do patrimônio público e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Com base nessa necessidade, os resultados pretendidos são:

- a) Promover a alienação de bens imóveis passíveis de alienação, observadas as exigências legais e o interesse público.
- b) Assegurar a realização dos leilões públicos por profissionais legalmente habilitados e tecnicamente capacitados.
- c) Garantir ampla publicidade dos certames, ampliando a participação de interessados e estimulando a competitividade entre os licitantes.
- d) Obter maior eficiência na condução dos procedimentos de alienação, assegurando transparência, rastreabilidade e segurança jurídica em todas as etapas do processo.
- e) Possibilitar a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, contribuindo para a maximização da arrecadação decorrente da alienação dos bens imóveis.
- f) Assegurar o cumprimento da legislação aplicável à alienação de bens públicos e à atuação dos leiloeiros públicos oficiais.
- g) Racionalizar a gestão do patrimônio imobiliário municipal, permitindo a adequada destinação dos imóveis cuja alienação atenda ao interesse público.
- h) Fortalecer a credibilidade da Administração Pública, demonstrando gestão patrimonial eficiente, transparente e orientada pelos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e interesse público.

11 - DAS PROVIDÊNCIAS (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, X)

Para a adequada implementação da solução proposta, a Administração deverá adotar as providências administrativas, operacionais e de fiscalização necessárias ao acompanhamento da futura contratação, assegurando a observância dos princípios da legalidade, eficiência, transparência e interesse público.



Dentre as principais providências, destacam-se:

- a) Designar formalmente os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização da contratação, definindo suas atribuições e responsabilidades.
- b) Disponibilizar ao contratado toda a documentação necessária à realização dos leilões, incluindo avaliações, matrículas, registros, autorizações legislativas, quando exigíveis, e demais informações relativas aos imóveis objeto de alienação.
- c) Definir, para cada leilão, os imóveis que serão disponibilizados, bem como as respectivas condições de alienação, observadas as exigências legais e as decisões da Administração.
- d) Disponibilizar, quando necessário, apoio administrativo para realização de visitas aos imóveis pelos interessados, conforme cronograma previamente estabelecido.
- e) Acompanhar e fiscalizar todas as etapas da execução dos serviços, verificando o cumprimento das obrigações contratuais e das condições estabelecidas no instrumento convocatório.
- f) Promover o acompanhamento da divulgação dos leilões, assegurando o cumprimento das exigências legais de publicidade e transparência.
- g) Conferir a prestação de contas apresentada pelo contratado, verificando a regularidade dos atos praticados, da arrecadação obtida e da documentação produzida em cada leilão.
- h) Adotar as medidas administrativas necessárias para correção de eventuais irregularidades identificadas durante a execução da contratação.
- i) Manter registros e documentos relativos à execução contratual, possibilitando o controle interno, a fiscalização e a atuação dos órgãos de controle externo.
- j) Providenciar, quando necessário, a capacitação dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização contratual, especialmente quanto às normas aplicáveis à alienação de bens públicos e à gestão dos contratos administrativos.

12 - DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, XI)

A execução da solução proposta poderá demandar a realização de contratações correlatas ou a utilização de serviços de apoio, os quais, embora não integrem diretamente o objeto da futura contratação, poderão contribuir para a adequada realização dos leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis.

Constituem possíveis contratações correlatas:

- a) Serviços de avaliação de imóveis, quando necessários à atualização ou complementação dos laudos de avaliação que subsidiarão a alienação.
- b) Serviços de levantamento topográfico, georreferenciamento, regularização fundiária ou cadastral, quando indispensáveis à correta identificação e individualização dos imóveis.
- c) Serviços cartorários, compreendendo registros, averbações, certidões e demais atos necessários à regularização documental dos imóveis, quando cabíveis.
- d) Serviços de publicidade complementar, destinados à ampliação da divulgação dos leilões, sem prejuízo das publicações obrigatórias previstas na legislação.
- e) Serviços de apoio técnico, jurídico ou especializado, quando necessários para análise de situações



específicas relacionadas aos imóveis objeto de alienação.

A eventual necessidade dessas contratações será avaliada pela Administração conforme as características dos imóveis a serem alienados, não constituindo requisito obrigatório para a execução da futura contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

13 - DOS IMPACTOS AMBIENTAIS (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, XII)

A contratação pretendida possui reduzido potencial de impacto ambiental direto, uma vez que seu objeto consiste na prestação de serviços especializados para realização de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis de propriedade do Município.

Entretanto, a Administração deverá adotar medidas que assegurem a observância da legislação ambiental eventualmente aplicável aos imóveis objeto de alienação, especialmente quando houver áreas de preservação permanente, reserva legal, passivos ambientais, restrições de uso, edificações ou outras condições que possam influenciar a utilização dos bens pelos futuros adquirentes.

Medidas mitigadoras e preventivas:

- a) Disponibilizar aos interessados todas as informações relevantes acerca das características dos imóveis, inclusive eventuais restrições ambientais, urbanísticas ou registrais, quando existentes.
- b) Assegurar que os editais dos leilões contenham informações claras sobre a situação jurídica e as condições de alienação dos imóveis.
- c) Observar, quando aplicável, as normas ambientais, urbanísticas e de uso e ocupação do solo incidentes sobre os imóveis objeto da alienação.
- d) Promover a transparência das informações disponibilizadas aos interessados, contribuindo para que os futuros adquirentes tenham pleno conhecimento das condições dos imóveis antes da apresentação de suas propostas.
- e) Orientar a execução dos serviços em observância aos princípios da sustentabilidade, da eficiência e da responsabilidade ambiental, sempre que aplicáveis.
- f) Adotar, preferencialmente, procedimentos eletrônicos para divulgação, recebimento de documentos e realização dos leilões, contribuindo para a redução do consumo de papel e demais recursos materiais.

14 - DA CONCLUSÃO (Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, XIII)

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstrou a existência da necessidade administrativa de realização de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Monte Carmelo/MG, observadas as exigências legais aplicáveis e os princípios que regem a Administração Pública.

A análise das alternativas disponíveis evidenciou que o credenciamento de leiloeiros públicos oficiais representa a solução mais adequada para atendimento da demanda, por possibilitar o cadastramento de profissionais legalmente habilitados, assegurando ampla participação dos interessados, observância aos princípios da isonomia, impessoalidade, transparência, eficiência e economicidade, além de conferir maior flexibilidade administrativa para a realização de futuros leilões conforme a



conveniência e a necessidade do Município.

Verificou-se, ainda, que a solução proposta se mostra técnica, operacional e juridicamente viável, sendo compatível com a legislação vigente, com as necessidades da Administração e com as características dos serviços a serem executados, não se identificando óbices relevantes à sua implementação.

A contratação pretendida contribuirá para a adequada gestão do patrimônio imobiliário municipal, permitindo a alienação de bens imóveis considerados passíveis de alienação em razão do interesse público, mediante procedimentos transparentes, seguros e competitivos, assegurando a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração e a correta destinação dos bens públicos.

Diante das análises realizadas, conclui-se pela VIABILIDADE TÉCNICA, OPERACIONAL, JURÍDICA E ECONÔMICA da contratação pretendida, recomendando-se o prosseguimento do procedimento administrativo, com a elaboração do Termo de Referência e dos demais documentos necessários à instauração do processo de credenciamento, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da regulamentação aplicável.

Monte Carmelo, 23 de julho de 2026.

Fábio José Gonçalves

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico,
Inovação, Governo e Turismo

Maria Francisca Faleiros Resende

Elaboradora do DFD