



ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA

1 OBJETO

1.1 REFERE-SE AO PROCESSO DE SELEÇÃO E CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS PÚBLICOS OFICIAIS, DEVIDAMENTE MATRICULADOS NA JUNTA COMERCIAL COMPETENTE, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PREPARAÇÃO, ORGANIZAÇÃO, DIVULGAÇÃO E CONDUÇÃO DE LEILÕES PÚBLICOS DESTINADOS À ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE MONTE CARMELO/MG, DECLARADOS PASSÍVEIS DE ALIENAÇÃO EM RAZÃO DO INTERESSE PÚBLICO, ATENDENDO À SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INOVAÇÃO, GOVERNO E TURISMO.

2 CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1 O objeto da presente contratação compreende a prestação dos serviços abaixo especificados:

Item	Descrição do Serviço	Unidade	Valor da Comissão
01	Serviços de preparação, organização, divulgação e condução de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Monte Carmelo/MG, declarados passíveis de alienação em razão do interesse público.	(%) Percentual	5%

2.2 O Leiloeiro Público Oficial fará jus à comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação dos bens imóveis, observadas a legislação aplicável, as disposições deste Termo de Referência e do Edital.

2.3 A comissão prevista no item anterior será suportada exclusivamente pelo arrematante, não gerando qualquer ônus financeiro ao Município de Monte Carmelo/MG.

2.4 Os serviços compreendem todos os atos necessários à realização do leilão público, compreendendo, entre outras atividades compatíveis com o objeto, a preparação, organização, divulgação, condução da sessão pública, prestação de contas e demais obrigações previstas neste Termo de Referência.

3 FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1 O presente Termo de Referência tem por objetivo fundamentar o processo de seleção e credenciamento de Leiloeiros Públicos Oficiais, devidamente matriculados na Junta Comercial competente, para prestação de serviços de preparação, organização, divulgação e condução de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Monte Carmelo/MG, declarados passíveis de alienação em razão do interesse público, em atendimento à solicitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação, Governo e Turismo.

3.2 A adoção desse modelo mostra-se adequada e vantajosa para a Administração Pública pelas



seguintes razões:

3.2.1 Garantia de Qualificação Técnica e Legal: O credenciamento possibilita a seleção de Leiloeiros Públicos Oficiais devidamente matriculados na Junta Comercial competente, legalmente habilitados para o exercício da atividade, assegurando que os leilões sejam conduzidos em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, o Decreto Federal nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, observando os princípios da legalidade, publicidade, transparência e eficiência.

3.2.2 Formação de Cadastro Permanente de Leiloeiros: O credenciamento permite a formação de cadastro permanente de profissionais habilitados, possibilitando ao Município realizar futuras alienações de bens imóveis sempre que houver necessidade, sem a instauração de novo procedimento de seleção para cada leilão.

3.2.3 Eficiência Administrativa e Economicidade: O modelo de credenciamento proporciona maior agilidade na realização dos leilões, reduzindo o tempo necessário para contratação do leiloeiro e assegurando maior eficiência na gestão patrimonial. Além disso, a remuneração do leiloeiro será suportada pelo arrematante, na forma prevista neste Termo de Referência e no Edital, não gerando despesas diretas ao Município.

3.2.4 Transparência, Publicidade e Competitividade: A atuação de Leiloeiros Públicos Oficiais especializados favorece a ampla divulgação dos leilões, amplia o universo de potenciais interessados, incentiva a competitividade entre os licitantes e contribui para a obtenção das melhores condições de alienação dos imóveis.

3.2.5 Segurança Jurídica e Controle: O credenciamento permite que a Administração mantenha critérios objetivos para convocação, execução e fiscalização dos serviços, assegurando maior controle sobre os procedimentos, adequada prestação de contas, rastreabilidade dos atos praticados e observância das normas legais aplicáveis.

3.3 Dessa forma, o credenciamento de Leiloeiros Públicos Oficiais mostra-se como a solução mais adequada para atender às necessidades da Administração Municipal, permitindo a realização de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis declarados passíveis de alienação em razão do interesse público, com observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência, economicidade e transparência, garantindo maior segurança jurídica, agilidade administrativa e adequada gestão do patrimônio público.

4 DOS VALORES, DA REMUNERAÇÃO, DA AUSÊNCIA DE ÔNUS PARA A ADMINISTRAÇÃO E DO VALOR ESTIMADO

4.1 Os parâmetros econômicos adotados para o presente credenciamento foram definidos com fundamento nos Estudos Técnicos Preliminares, na pesquisa de mercado e nas práticas adotadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública, as quais evidenciam a remuneração do Leiloeiro Público Oficial mediante comissão incidente sobre o valor da arrematação dos bens alienados.

4.2 A remuneração do Leiloeiro Público Oficial corresponderá à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação dos bens imóveis, sendo de responsabilidade exclusiva do arrematante, observado o disposto neste Termo de Referência, no Edital e na legislação aplicável.



4.3 O modelo de credenciamento adotado não gera despesa direta para o Município, inexistindo pagamento, reembolso, medição ou qualquer obrigação financeira da Administração em favor do Leiloeiro Público Oficial.

4.4 Em razão da forma de remuneração prevista neste Termo de Referência, não há necessidade de dotação orçamentária específica, nem valor global estimado para a contratação, considerando que a comissão será variável e calculada exclusivamente sobre o valor efetivamente arrecadado em cada leilão.

4.5 A remuneração por comissão atende aos princípios da economicidade e da eficiência, por vincular a remuneração do Leiloeiro Público Oficial ao efetivo resultado obtido na alienação dos bens, incentivando a ampla divulgação dos leilões, a competitividade entre os interessados e a obtenção das melhores condições de venda.

4.6 A comissão será suportada exclusivamente pelo arrematante, não cabendo ao Município de Monte Carmelo/MG qualquer responsabilidade pelo pagamento, adiantamento, reembolso ou complementação de valores.

4.7 O recebimento da comissão observará o disposto no Decreto Federal nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis à atividade do Leiloeiro Público Oficial.

5 LOCAL DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1 Os serviços serão prestados no âmbito do Município de Monte Carmelo/MG, nos locais definidos pela Administração, conforme as características e a localização dos bens imóveis objeto de cada leilão.

5.2 O leilão poderá ser realizado de forma eletrônica ou na forma admitida pela legislação vigente, observadas as disposições do Edital, deste Termo de Referência e as condições estabelecidas pela Administração para cada procedimento de alienação.

6 FORMA DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1 Os serviços serão executados mediante convocação da Administração, observada a ordem de convocação estabelecida no processo de credenciamento, competindo ao Leiloeiro Público Oficial realizar todos os atos necessários à preparação, organização, divulgação, condução e encerramento do leilão público, bem como prestar contas dos resultados obtidos, na forma prevista neste Termo de Referência, no Edital e na legislação aplicável.

6.2 A execução dos serviços compreenderá, no mínimo:

- a) planejamento e organização do leilão;
- b) elaboração e divulgação do edital do leilão, conforme orientações da Administração;
- c) divulgação do certame em meios compatíveis com a natureza do objeto, visando ampliar a competitividade;
- d) condução da sessão pública do leilão;
- e) lavratura da ata e elaboração dos documentos pertinentes ao leilão;
- f) prestação de contas à Administração, contendo todas as informações e documentos relativos ao procedimento realizado;



g) execução das demais atividades inerentes ao exercício da função de Leiloeiro Público Oficial, observadas as disposições legais, editalícias e contratuais.

7 GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

7.1 O Termo de Credenciamento deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas, as disposições deste Termo de Referência, do Edital e da Lei Federal nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2 São obrigações do Leiloeiro Público Oficial:

7.2.1 Executar os serviços para os quais for convocado, observando as disposições deste Termo de Referência, do Edital, do Termo de Credenciamento e da legislação aplicável.

7.2.2 Comunicar imediatamente à Administração qualquer fato que impeça ou dificulte a execução dos serviços, apresentando as devidas justificativas.

7.2.3 Preparar, organizar, divulgar e conduzir os leilões públicos, praticando todos os atos necessários à sua realização, observadas as orientações da Administração.

7.2.4 Promover ampla divulgação dos leilões, utilizando os meios de publicidade previstos na legislação e aqueles necessários para ampliar a competitividade entre os interessados.

7.2.5 Prestar contas à Administração, apresentando os documentos, relatórios, atas e demais informações relativas aos leilões realizados, na forma estabelecida no Edital e neste Termo de Referência.

7.2.6 Manter, durante toda a vigência do credenciamento, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital, comunicando imediatamente qualquer alteração.

7.2.7 Permitir o acompanhamento e a fiscalização da execução dos serviços pelos servidores designados pela Administração, prestando todos os esclarecimentos e informações solicitados.

7.2.8 Manter sigilo sobre informações às quais tiver acesso em razão da execução dos serviços, ressalvadas aquelas cuja divulgação seja exigida por lei ou necessária à realização do leilão.

7.2.9 Responsabilizar-se pelos danos causados à Administração, aos arrematantes ou a terceiros, decorrentes de dolo ou culpa na execução dos serviços, sem prejuízo das demais responsabilidades legais.

7.2.10 Cobrar exclusivamente a comissão prevista neste Termo de Referência e no Edital, sendo vedada a cobrança de quaisquer valores adicionais dos arrematantes.

7.3 A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada por servidor ou comissão designada pela Administração, na forma do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.4 As comunicações entre a Administração e o Leiloeiro Público Oficial serão realizadas preferencialmente por escrito, admitida a utilização de meio eletrônico.

7.5 A Administração poderá convocar o Leiloeiro Público Oficial ou seu representante para prestar esclarecimentos ou adotar providências necessárias à regular execução dos serviços.

7.6 São obrigações da Administração:

7.6.1 Convocar os credenciados para execução dos serviços, observada a ordem de convocação estabelecida no processo de credenciamento.

7.6.2 Disponibilizar ao Leiloeiro Público Oficial todas as informações e documentos necessários à



realização do leilão.

7.6.3 Acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução dos serviços.

7.6.4 Analisar a prestação de contas apresentada pelo Leiloeiro Público Oficial e adotar as providências administrativas cabíveis.

7.6.5 Praticar os demais atos necessários ao fiel cumprimento do Termo de Credenciamento.

8 PRESTAÇÃO DE CONTAS

8.1 Após a conclusão de cada leilão, o Leiloeiro Público Oficial deverá apresentar à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação, Governo e Turismo prestação de contas detalhada dos serviços executados.

8.2 A prestação de contas deverá conter, no mínimo:

- a) relatório circunstanciado do leilão realizado;
- b) relação dos bens levados a leilão;
- c) relação dos bens arrematados e respectivos valores de arrematação;
- d) identificação dos arrematantes;
- e) demonstrativo da comissão percebida pelo leiloeiro, quando cabível;
- f) comprovantes dos recolhimentos dos valores devidos ao Município;
- g) demais documentos que a Administração julgar necessários para a verificação da regularidade do procedimento.

8.3 A Administração analisará a prestação de contas apresentada, podendo solicitar esclarecimentos, documentos complementares ou promover diligências sempre que verificar inconsistências ou necessidade de melhor instrução do processo.

8.4 Constatadas irregularidades sanáveis, o Leiloeiro Público Oficial será notificado para promover os esclarecimentos ou complementações necessárias, no prazo fixado pela Administração.

8.5 A aprovação da prestação de contas não afasta a possibilidade de apuração posterior de irregularidades eventualmente constatadas pelos órgãos de controle ou pela própria Administração.

9 SUBCONTRATAÇÃO

9.1 É vedada a cessão, a transferência ou a subcontratação, total ou parcial, da execução dos serviços objeto do credenciamento, por se tratar de atividade privativa de Leiloeiro Público Oficial regularmente matriculado na Junta Comercial competente.

9.2 O descumprimento do disposto neste item poderá ensejar o descredenciamento do profissional, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis.

10 VIGÊNCIA

10.1 O Termo de Credenciamento terá vigência de 12 (doze) meses, contados de sua assinatura, podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que mantidas as condições que justificaram a contratação e observadas as disposições dos arts. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.



10.2 A permanência do credenciado ficará condicionada à manutenção das condições de habilitação exigidas no Edital, bem como ao interesse da Administração na continuidade do credenciamento.

10.3 O credenciamento permanecerá aberto durante a vigência do Edital, admitindo-se o ingresso de novos interessados que preencham os requisitos estabelecidos, observadas as regras de convocação e rodízio previstas neste Termo de Referência e no Edital.

11 CRITÉRIOS DE SELEÇÃO, CREDENCIAMENTO E CONVOCAÇÃO

11.1 A seleção dos Leiloeiros Públicos Oficiais será realizada por meio de credenciamento, nos termos dos arts. 74, inciso IV, e 79 da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 2.722/2024 e das condições estabelecidas no Edital.

11.2 Serão credenciados todos os Leiloeiros Públicos Oficiais que atenderem integralmente às condições de habilitação e aos requisitos estabelecidos no Edital, não havendo limitação quanto ao número de credenciados.

11.3 O credenciamento não assegura ao interessado direito subjetivo à contratação, constituindo mera expectativa de convocação, que ocorrerá conforme a necessidade da Administração e observados os critérios estabelecidos neste Termo de Referência e no Edital.

11.4 Após o primeiro ciclo de credenciamentos, será realizado sorteio público para definição da ordem inicial de convocação dos credenciados, assegurando igualdade de oportunidades entre todos os participantes habilitados.

11.5 As convocações para execução dos serviços observarão rigorosamente a ordem estabelecida no sorteio inicial, adotando-se sistema de rodízio entre os credenciados.

11.6 Concluída a execução dos serviços relativos ao leilão para o qual foi convocado, o Leiloeiro Público Oficial será reposicionado ao final da fila de convocação, preservando-se a alternância entre todos os credenciados.

11.7 Os interessados que obtiverem o credenciamento após a realização do sorteio inicial serão inseridos ao final da fila de convocação, observada a ordem cronológica do deferimento do respectivo credenciamento.

11.8 Antes de cada convocação, a Administração verificará a manutenção das condições de habilitação do credenciado, podendo promover diligências para atualização da documentação, quando necessário.

11.9 O credenciado convocado deverá manifestar seu aceite e cumprir as condições estabelecidas para execução dos serviços, na forma prevista no Edital.

11.10 As regras relativas aos procedimentos de credenciamento, convocação, rodízio, substituição, descredenciamento e demais atos administrativos observarão integralmente as disposições estabelecidas no Edital de Credenciamento.

12 EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

12.1 As exigências de habilitação dos interessados observarão integralmente as disposições estabelecidas no Edital de Credenciamento, o qual disciplinará os documentos, requisitos,



condições de participação, critérios de análise e demais procedimentos necessários ao credenciamento dos Leiloeiros Públicos Oficiais.

12.2 A manutenção das condições de habilitação constitui requisito para permanência no credenciamento e para a convocação do Leiloeiro Público Oficial para execução dos leilões, observado o disposto no Edital e na legislação aplicável.

13 PROTEÇÃO DE DADOS

13.1 partes comprometem-se a observar e cumprir integralmente a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), relativamente aos dados pessoais eventualmente acessados, tratados ou compartilhados em razão do procedimento de credenciamento, da formalização do Termo de Credenciamento e da execução dos serviços.

13.2 Os dados pessoais eventualmente obtidos deverão ser utilizados exclusivamente para as finalidades relacionadas ao cumprimento das obrigações decorrentes deste Edital, do Termo de Credenciamento e da execução dos serviços, observados os princípios da finalidade, adequação, necessidade, segurança, transparência e boa-fé previstos na LGPD.

13.3 É vedada a utilização, divulgação, compartilhamento ou tratamento dos dados pessoais para finalidade diversa daquela vinculada ao objeto deste credenciamento, salvo obrigação legal ou autorização expressamente admitida pela legislação aplicável.

13.4 O credenciado deverá adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais contra acessos não autorizados, perda, destruição, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

13.5 Encerrada a execução dos serviços, os dados pessoais eventualmente tratados deverão ser eliminados ou mantidos apenas nas hipóteses legalmente autorizadas, observadas as disposições dos arts. 15 e 16 da Lei nº 13.709/2018.

13.6 Em caso de incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares dos dados pessoais, o credenciado deverá comunicar formalmente a Administração no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contado da ciência do fato, prestando todas as informações necessárias para adoção das medidas cabíveis.

13.7 A Administração poderá solicitar informações, promover diligências e realizar verificações destinadas a avaliar o cumprimento das obrigações relacionadas à proteção de dados pessoais, devendo o credenciado prestar todos os esclarecimentos solicitados.

13.8 Para os fins deste Edital e do respectivo Termo de Credenciamento, a Administração atuará, em regra, na condição de Controladora dos dados pessoais eventualmente tratados e o credenciado na condição de Operador, nos termos da Lei nº 13.709/2018.

14 CONSIDERAÇÕES FINAIS



Prefeitura Municipal de Monte Carmelo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico,
Inovação, Governo e Turismo

14.1 O presente credenciamento foi planejado com fundamento na necessidade administrativa de constituir cadastro de Leiloeiros Públicos Oficiais aptos à condução de leilões destinados à alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Monte Carmelo/MG, observadas as diretrizes estabelecidas no Documento de Formalização da Demanda – DFD, no Estudo Técnico Preliminar – ETP, na Análise de Riscos e nos demais documentos integrantes do processo administrativo.

14.2 A adoção do procedimento de credenciamento mostra-se adequada por possibilitar o cadastramento de todos os Leiloeiros Públicos Oficiais que atendam às condições estabelecidas pela Administração, assegurando isonomia, transparência, impessoalidade, competitividade e observância dos princípios previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

14.3 A forma de remuneração adotada, mediante comissão suportada exclusivamente pelo arrematante, não gera ônus financeiro ao Município e está em conformidade com a legislação aplicável e com as práticas adotadas pela Administração Pública para a realização de leilões oficiais.

14.4 As condições e especificações constantes deste Termo de Referência foram elaboradas de forma suficiente para caracterizar o objeto e disciplinar sua execução, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, isonomia, economicidade e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

14.5 A execução do objeto deverá observar integralmente as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Federal nº 21.981/1932, do Decreto Municipal nº 2.722/2024, das demais normas aplicáveis, bem como as condições estabelecidas no Edital de Credenciamento e seus anexos.

14.6 Permanecem integrados ao presente Termo de Referência, para todos os fins e efeitos, o Documento de Formalização da Demanda – DFD, o Estudo Técnico Preliminar – ETP, a Análise de Riscos, a Pesquisa de Preços e os demais documentos constantes dos autos do processo administrativo.

Monte Carmelo/MG, 23 de julho de 2026.

Fábio José Gonçalves
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico,
Inovação, Governo e Turismo