

TERMO DE REFERÊNCIA

ÓRGÃO: MUNICÍPIO DE SIMOLÂNDIA – GOIÁS

ÓRGÃO/UNIDADE INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

OBJETO: CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS

O presente Termo de Referência é elaborado em conformidade com o art. 6º, inciso XXIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, com a regulamentação municipal relativa ao credenciamento e com a regulamentação municipal dos procedimentos operacionais da licitação na modalidade leilão.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Objeto

Constitui objeto do presente Termo de Referência o **CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS**, regularmente inscritos na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG e legalmente habilitados ao exercício da profissão, para futura e eventual prestação de serviços de preparação, organização, divulgação, operacionalização e condução de leilões destinados à alienação de bens imóveis, bens móveis inservíveis ou bens legalmente apreendidos do Município de Simolândia-GO, incluindo as atividades correlatas necessárias à adequada realização dos procedimentos.

1.2. Natureza do objeto

O objeto possui natureza de serviço especializado relacionado ao exercício da atividade de leiloeiro oficial, submetido à legislação específica da profissão e às normas aplicáveis às contratações públicas e à realização de leilões pela Administração Municipal.

Os serviços serão prestados conforme a necessidade da Administração, não possuindo caráter de exclusividade e não decorrendo do credenciamento garantia de contratação, quantidade mínima de leilões, valor mínimo de comissão ou direito subjetivo à convocação.

O credenciamento constitui procedimento auxiliar e não se confunde com a efetiva contratação do profissional.

1.3. Quantitativos

Pretende-se credenciar **todos os leiloeiros oficiais interessados que preencham integralmente os requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento Público**, não sendo fixado quantitativo máximo de profissionais credenciados.

Não é possível estabelecer antecipadamente quantidade exata de leilões a serem realizados, uma vez que as demandas dependerão da existência de bens aptos à alienação, da conclusão dos procedimentos administrativos correspondentes e da decisão administrativa quanto à realização de cada leilão.

Da mesma forma, não é possível definir previamente a quantidade de bens ou lotes que serão submetidos à alienação.

O credenciamento não assegura ao profissional quantidade mínima ou máxima de serviços.

1.4. Prazo

A vigência do credenciamento **permanecerá permanentemente aberto, por prazo indeterminado**, enquanto perdurar a necessidade administrativa e não houver revogação, alteração ou substituição do presente instrumento, assegurado, durante toda a sua vigência, o cadastramento de novos interessados que atendam integralmente aos requisitos da contratação.

Cada contratação terá duração suficiente para abranger as atividades de preparação, organização, divulgação, realização e conclusão do respectivo leilão, dentro do período permitido pela regulamentação municipal.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação encontra-se fundamentada no **Estudo Técnico Preliminar – ETP** elaborado para atendimento da demanda, que integra a fase preparatória do

procedimento e no qual foram examinadas a necessidade administrativa, as alternativas disponíveis e a viabilidade da solução proposta.

O ETP identificou a necessidade de o Município dispor de profissionais especializados e legalmente habilitados para atendimento das demandas relacionadas à preparação, organização e condução de leilões destinados à alienação de bens.

Foram examinadas, entre outras, as possibilidades de realização do leilão diretamente por servidor designado, utilização de leiloeiro oficial, contratação de um único profissional e credenciamento de diversos leiloeiros oficiais.

A análise concluiu que a utilização de **leiloeiro oficial mediante credenciamento** apresenta-se como solução adequada, especialmente considerando:

- I – a disponibilidade de recursos de pessoal da Administração;
- II – a complexidade das atividades relacionadas à preparação e execução dos leilões;
- III – a necessidade de conhecimentos específicos relacionados à atividade;
- IV – o custo procedimental para a Administração;
- V – o potencial de ampliação da publicidade dos bens;
- VI – a possibilidade de ampliação da competitividade dos futuros leilões;
- VII – a possibilidade de habilitação de todos os profissionais que satisfaçam os requisitos objetivos estabelecidos;
- VIII – a inexistência de necessidade de exclusividade na prestação dos serviços; e
- IX – a possibilidade de distribuição objetiva e impessoal das futuras demandas entre os profissionais credenciados.

A solução encontra fundamento nos arts. 31, 74, inciso IV, 78 e 79 da Lei Federal nº 14.133/2021 e nos Decretos Municipais que regulamentam o credenciamento e a realização de leilões no âmbito do Município de Simolândia-GO.

A regulamentação municipal estabelece expressamente que, na hipótese de realização de leilão por intermédio de leiloeiro oficial, sua seleção ocorrerá mediante credenciamento.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução consiste na implantação e manutenção, durante a vigência estabelecida, de cadastro de **leiloeiros oficiais previamente habilitados**, mediante Chamamento Público, para atendimento das demandas de realização de leilões do Município.

O ciclo da solução compreende:

- I – publicação do Edital de Chamamento Público;
- II – recebimento dos requerimentos de credenciamento;
- III – análise da documentação dos interessados;
- IV – realização de diligências, quando necessárias;
- V – decisão quanto ao credenciamento;
- VI – publicação do ato correspondente;
- VII – manutenção do cadastramento aberto a novos interessados durante a vigência do procedimento;
- VIII – identificação, pela Administração, de demanda concreta para realização de leilão;
- IX – definição dos bens que integrarão o procedimento de alienação e adoção dos atos administrativos necessários;
- X – seleção do leiloeiro credenciado segundo o critério objetivo de distribuição da demanda previsto no Edital;
- XI – convocação do profissional;

- XII – formalização da contratação específica;
 - XIII – emissão da correspondente ordem ou autorização para início das atividades;
 - XIV – preparação do leilão;
 - XV – divulgação dos bens e do procedimento;
 - XVI – organização da visitação dos bens, quando aplicável;
 - XVII – realização do leilão, preferencialmente por meio eletrônico;
 - XVIII – atendimento aos arrematantes;
 - XIX – apresentação dos relatórios, documentos e informações decorrentes do procedimento;
 - XX – acompanhamento da conclusão das arrematações; e
 - XXI – encerramento da contratação após o cumprimento das obrigações atribuídas ao profissional.
- Poderão ser atribuídas ao leiloeiro oficial, conforme a necessidade de cada procedimento e a autorização da Administração:
- a) vistoria dos bens;
 - b) avaliação dos bens, quando expressamente atribuída pela Administração;
 - c) organização e formação de lotes;
 - d) levantamento e verificação de ônus, gravames e débitos;
 - e) auxílio no desembaraço e organização de documentos;
 - f) elaboração e organização das informações necessárias à divulgação dos bens;
 - g) organização da visitação;

- h) atendimento aos interessados;
- i) divulgação do leilão;
- j) operacionalização do ambiente eletrônico utilizado para realização do procedimento, quando cabível;
- k) condução da sessão pública;
- l) recebimento e gerenciamento dos lances na forma prevista no edital do respectivo leilão;
- m) atendimento aos arrematantes;
- n) emissão e organização dos documentos inerentes à atividade de leiloaria;
- o) apresentação de relatórios à Administração; e
- p) demais atividades próprias do exercício regular da atividade de leiloeiro oficial e necessárias à adequada realização do procedimento, desde que expressamente previstas na contratação.

A atribuição de determinada atividade ao leiloeiro não afastará as competências decisórias, fiscalizatórias, patrimoniais e de controle legalmente atribuídas à Administração Municipal.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos profissionais

O interessado deverá:

- I – possuir habilitação legal para exercer a atividade de leiloeiro oficial;
- II – estar regularmente inscrito e em situação regular perante a **Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG**;

III – atender às exigências pertinentes ao exercício da profissão estabelecidas pelo Decreto Federal nº 21.981/1932;

IV – observar a Instrução Normativa DREI nº 52/2022;

V – observar a Resolução nº 003/2017 da JUCEG; e

VI – atender às demais normas profissionais aplicáveis.

4.2. Requisitos de habilitação

Os interessados deverão apresentar a documentação definida no Edital de Chamamento Público, suficiente para comprovar:

I – habilitação jurídica;

II – regularidade fiscal, social e trabalhista;

III – regularidade profissional perante a JUCEG;

IV – inexistência de impedimento para licitar ou contratar com a Administração Pública;

V – atendimento às condições específicas estabelecidas para o exercício da atividade de leiloeiro oficial; e

VI – demais requisitos objetivamente necessários à execução do objeto.

As exigências deverão guardar pertinência e proporcionalidade com o objeto.

4.3. Requisitos operacionais

O leiloeiro convocado deverá possuir condições materiais, técnicas e operacionais suficientes para executar as atividades que lhe forem atribuídas em cada contratação.

Quando o leiloeiro disponibilizar ou operar sistema eletrônico para realização do leilão, a solução deverá atender às condições estabelecidas na regulamentação municipal, no instrumento convocatório e na legislação aplicável.

4.4. Ausência de exclusividade

O credenciamento não terá caráter exclusivo.

O Município poderá credenciar todos os interessados que atendam às condições estabelecidas, ficando vedada a criação de preferência subjetiva entre os profissionais.

4.5. Subcontratação

Não será admitida a transferência da função de leiloeiro oficial para profissional não convocado pela Administração.

Eventual cometimento a terceiros de atividades auxiliares somente poderá ocorrer quando juridicamente admissível, compatível com a legislação profissional e expressamente autorizado pela Administração, permanecendo o leiloeiro contratado integralmente responsável pela execução das obrigações que lhe forem atribuídas.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Credenciamento

O credenciamento será iniciado mediante publicação de Edital de Chamamento Público contendo os requisitos necessários à habilitação dos interessados.

O cadastramento de novos interessados permanecerá aberto durante a vigência do credenciamento.

O atendimento integral às condições do Edital resultará no credenciamento do profissional, sem que isso constitua contratação imediata.

5.2. Surgimento da demanda

Identificada a necessidade de realização de leilão, a Administração deverá definir previamente os bens que serão submetidos à alienação e adotar os atos administrativos necessários à realização do procedimento.

A unidade competente encaminhará a demanda para seleção do profissional que executará os serviços.

5.3. Distribuição das demandas

Quando não for possível a contratação imediata e simultânea de todos os profissionais credenciados, será utilizado **sorteio como critério objetivo de distribuição da demanda**, em conformidade com a regulamentação municipal.

O sorteio deverá ser realizado de maneira pública, transparente e documentada, assegurando igualdade de condições aos credenciados aptos.

As regras operacionais do sorteio serão detalhadas no Edital de Chamamento Público.

O profissional contemplado em determinado sorteio ficará sujeito às regras de distribuição estabelecidas no Edital para preservação da igualdade entre os credenciados nas demandas subsequentes.

5.4. Convocação

Definido o profissional responsável pela demanda, a Administração promoverá sua convocação formal, indicando, no mínimo:

I – identificação do leilão;

II – natureza e descrição geral dos bens;

III – local de guarda dos bens;

IV – atividades atribuídas ao profissional;

V – prazos para execução;

VI – servidor responsável pelo acompanhamento; e

VII – demais condições específicas necessárias.

O credenciado deverá manifestar-se no prazo estabelecido pela Administração.

5.5. Contratação específica

A convocação será seguida da formalização da contratação específica, observando-se a regulamentação municipal relativa ao credenciamento e o art. 74, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

A contratação do credenciado observará, no que couber, a instrução prevista no art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

5.6. Preparação do leilão

Após a formalização da contratação e autorização da Administração, o leiloeiro deverá iniciar os trabalhos preparatórios que lhe forem atribuídos.

A Administração disponibilizará as informações e documentos necessários à execução das atividades sob responsabilidade do profissional.

Nenhum bem poderá ser incluído em leilão sem prévia autorização da Administração e cumprimento dos requisitos necessários à sua alienação.

5.7. Realização do leilão

Os leilões serão realizados preferencialmente de forma eletrônica, observada a regulamentação municipal.

O leiloeiro deverá conduzir o procedimento de acordo com o respectivo edital de leilão e com as determinações da Administração.

O edital de cada leilão definirá as condições específicas relativas aos bens, valores mínimos, visitação, lances, pagamentos, comissão do leiloeiro, retirada dos bens e demais regras aplicáveis.

5.8. Conclusão dos serviços

Após o encerramento do leilão, o profissional deverá apresentar à Administração os documentos e relatórios exigidos, contendo as informações necessárias ao controle das arrematações e ao encerramento administrativo do procedimento.

A execução somente será considerada concluída após o cumprimento das obrigações atribuídas ao leiloeiro na respectiva contratação.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A execução será acompanhada e fiscalizada por servidor ou servidores formalmente designados pela Administração Municipal.

Compete ao fiscal, sem prejuízo de outras atribuições:

- I – acompanhar a execução das atividades atribuídas ao leiloeiro;
- II – verificar o cumprimento dos prazos;
- III – acompanhar a preparação e divulgação do procedimento;
- IV – verificar o atendimento às condições estabelecidas no edital do respectivo leilão;
- V – acompanhar, quando necessário, a sessão pública;
- VI – solicitar informações, documentos e relatórios;
- VII – registrar ocorrências relacionadas à execução;
- VIII – comunicar à autoridade competente eventuais descumprimentos;
- IX – determinar a correção de irregularidades passíveis de saneamento; e
- X – verificar o cumprimento integral das obrigações ao encerramento dos serviços.

O leiloeiro deverá prestar todas as informações solicitadas pela fiscalização e permitir o acompanhamento dos atos relacionados à execução do objeto.

A atuação da fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do credenciado pela correta execução das atividades sob sua responsabilidade.

O descumprimento das obrigações poderá ensejar a adoção das medidas previstas no Edital, no instrumento contratual, na regulamentação municipal e na Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. Medição da execução

A execução será aferida pelo efetivo cumprimento das atividades atribuídas ao leiloeiro em cada contratação.

A medição considerará, conforme a demanda:

- I – execução das atividades preparatórias;
- II – organização dos bens e lotes, quando atribuída;
- III – realização das atividades de divulgação;
- IV – organização da visita, quando cabível;
- V – realização da sessão de leilão;
- VI – atendimento aos interessados e arrematantes;
- VII – apresentação dos documentos e relatórios exigidos; e
- VIII – cumprimento das demais obrigações estabelecidas para o respectivo procedimento.

7.2. Remuneração

A remuneração do leiloeiro oficial corresponderá a **5% (cinco por cento) sobre o valor do bem efetivamente arrematado.**

A comissão será devida pelo **arrematante**, nos termos da regulamentação municipal.

É vedada a previsão ou cobrança de comissão de leiloeiro a ser suportada pelo Município de Simolândia-GO na condição de comitente.

7.3. Pagamento da comissão

A comissão será paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro oficial, segundo as condições estabelecidas no edital do respectivo leilão.

A Administração Municipal não realizará pagamento da comissão com recursos públicos.

Não haverá comissão de leiloeiro incidente sobre bem que não tenha sido efetivamente arrematado.

As condições operacionais de recolhimento e comprovação do pagamento da comissão serão estabelecidas no edital do respectivo leilão.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Forma de seleção

A seleção dos profissionais será realizada mediante **CREDENCIAMENTO**, procedimento auxiliar previsto nos arts. 78 e 79 da Lei Federal nº 14.133/2021 e regulamentado no âmbito municipal.

A adoção do credenciamento decorre ainda da regulamentação municipal específica dos leilões, que determina sua utilização para seleção de leiloeiro oficial.

8.2. Admissão dos interessados

Serão credenciados todos os profissionais que, durante a vigência do Chamamento Público:

- I – apresentarem requerimento na forma estabelecida;
- II – apresentarem integralmente a documentação exigida;
- III – comprovarem regular habilitação profissional;

IV – atenderem aos requisitos objetivos previstos no Edital; e

V – aceitarem integralmente as condições padronizadas estabelecidas pela Administração.

Não haverá competição entre os interessados para ingresso no cadastro, desde que satisfeitos os requisitos.

8.3. Cadastramento permanente

Será permitido o cadastramento permanente de novos interessados durante a vigência do credenciamento, conforme regulamentação municipal.

8.4. Critério para escolha do credenciado para cada demanda

O credenciamento não assegurará preferência decorrente da ordem de apresentação dos documentos.

Quando não for possível a contratação imediata e simultânea de todos os credenciados, será adotado **sorteio** como critério objetivo de distribuição da demanda.

O Edital disciplinará o procedimento do sorteio, convocação dos credenciados, registro dos resultados, hipóteses de impedimento, recusa justificada ou injustificada e posicionamento do profissional para as demandas subsequentes.

8.5. Contratação

A contratação do profissional selecionado para determinada demanda será realizada mediante inexigibilidade de licitação fundada no art. 74, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, observando-se a regulamentação municipal.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A remuneração do leiloeiro oficial está previamente definida pela regulamentação municipal em **5% (cinco por cento) sobre o valor do bem efetivamente arrematado**, sendo suportada pelo respectivo arrematante.

Consequentemente, sob a perspectiva do pagamento de comissão de leiloeiro pelo Município:

Valor unitário referencial: 5% sobre o valor de cada bem efetivamente arrematado, suportado pelo arrematante.

Estimativa de desembolso municipal com comissão de leiloaria: R\$ 0,00 (zero reais).

Não é possível indicar antecipadamente valor monetário total das comissões, pois ainda não estão definidos a quantidade de leilões, os bens que serão alienados, seus valores de avaliação e, principalmente, os valores finais que serão alcançados nas futuras arrematações.

A memória de cálculo da remuneração correspondente a cada bem será:

Comissão do leiloeiro = Valor final da arrematação × 5%.

Exemplificativamente, para um bem arrematado por R\$ 10.000,00:

R\$ 10.000,00 × 5% = R\$ 500,00 de comissão, de responsabilidade do arrematante.

A fundamentação da taxa de comissão decorre diretamente da regulamentação municipal específica, que fixa o percentual de 5% e veda o pagamento da comissão pelo comitente.

Os elementos relativos à estimativa e à sistemática remuneratória deverão constar também de **documento separado e classificado**, acompanhado dos elementos que lhe dão suporte, na forma do art. 6º, inciso XXIII, alínea “i”, da Lei nº 14.133/2021.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Considerando que a remuneração ordinária do leiloeiro oficial corresponderá à comissão de **5% sobre o valor dos bens efetivamente arrematados, suportada diretamente pelos arrematantes**, não haverá desembolso de recursos orçamentários municipais para pagamento dessa comissão.

Dessa forma, **não se mostra necessária reserva ou indicação de dotação orçamentária destinada ao pagamento da comissão do leiloeiro**, uma vez que o Município não será responsável por seu pagamento.

A inexistência de despesa municipal a título de comissão não afasta a necessidade de observância das normas orçamentárias e financeiras relativamente a eventuais outras despesas administrativas que possam decorrer da preparação dos procedimentos de alienação e que sejam de responsabilidade direta do Município, as quais, se existentes, deverão ser objeto de tratamento próprio.

11. OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO CREDENCIADO

Constituem obrigações do leiloeiro, quando convocado e contratado:

- I – executar pessoalmente as atribuições próprias da função de leiloeiro oficial;
- II – manter durante toda a execução as condições necessárias ao exercício regular da profissão;
- III – manter sua situação regular perante a JUCEG;
- IV – cumprir os prazos estabelecidos pela Administração;
- V – executar as atividades que lhe forem formalmente atribuídas;
- VI – observar integralmente o edital do respectivo leilão;
- VII – prestar informações e esclarecimentos à Administração;
- VIII – manter atendimento adequado aos interessados e arrematantes;
- IX – assegurar transparência na condução dos procedimentos sob sua responsabilidade;
- X – manter registros suficientes dos atos praticados;
- XI – apresentar os relatórios e documentos exigidos;

XII – comunicar imediatamente qualquer fato capaz de comprometer a realização do leilão;

XIII – observar as determinações da fiscalização;

XIV – preservar o sigilo das informações classificadas ou protegidas por lei a que tiver acesso;

XV – responsabilizar-se pelos atos praticados no exercício de suas atribuições;

XVI – cumprir a legislação profissional aplicável; e

XVII – cumprir as demais obrigações estabelecidas no Edital, na contratação e na legislação pertinente.

12. OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO

Compete ao Município:

I – fornecer as informações necessárias à execução dos serviços;

II – disponibilizar ao leiloeiro os documentos dos bens necessários à execução das atividades que lhe forem atribuídas;

III – promover os atos administrativos necessários à alienação;

IV – definir os bens que serão submetidos a leilão;

V – estabelecer os valores mínimos de alienação, quando cabível;

VI – acompanhar e fiscalizar a execução;

VII – comunicar ao leiloeiro as determinações administrativas relacionadas ao procedimento;

VIII – realizar as publicações que estejam sob sua responsabilidade;

IX – adotar as providências administrativas relativas às arrematações que sejam de sua competência;

X – assegurar ao profissional as condições necessárias ao cumprimento das obrigações que dependam de atuação da Administração; e

XI – aplicar, quando cabíveis, as medidas administrativas previstas na legislação e nos instrumentos do procedimento.

13. DESCREDENCIAMENTO

O profissional poderá solicitar seu credenciamento nas condições estabelecidas no Edital e na regulamentação municipal.

A Administração poderá promover o credenciamento, entre outras hipóteses, quando houver:

I – perda das condições necessárias ao credenciamento;

II – irregularidade perante a Junta Comercial competente;

III – descumprimento das condições mínimas estabelecidas;

IV – inadimplemento das obrigações assumidas;

V – extinção contratual decorrente de culpa do credenciado; ou

VI – aplicação de sanção que impeça sua contratação pela Administração.

O credenciamento promovido pela Administração observará o contraditório e a ampla defesa.

14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento das obrigações assumidas sujeitará o credenciado às medidas e sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, na regulamentação municipal, no Edital de Chamamento Público e no instrumento de contratação, observados o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal.

A aplicação de sanção contratual não prejudicará eventual descredenciamento quando estiverem presentes os respectivos pressupostos.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

O credenciamento não obriga o Município de Simolândia-GO a realizar leilões ou contratar qualquer quantidade mínima de serviços.

A habilitação no procedimento não gera direito subjetivo à contratação, remuneração mínima ou exclusividade.

Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei Federal nº 14.133/2021, da regulamentação municipal do credenciamento, da regulamentação municipal da modalidade leilão, da legislação profissional aplicável aos leiloeiros oficiais e das demais normas pertinentes.

As condições específicas de cada leilão serão estabelecidas no respectivo procedimento de alienação, respeitadas as condições gerais do credenciamento e da contratação do profissional.

Diante das especificações e condições estabelecidas neste Termo de Referência, considera-se definida a solução necessária ao atendimento da demanda administrativa, devendo o procedimento prosseguir para elaboração dos demais documentos da fase preparatória e posterior Chamamento Público.

Simolândia-GO, 10 de agosto de 2026.

HUGO GOMES RIBEIRO
Secretário Municipal de Administração e Finanças