

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Número do processo: 1.688.656

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade analisar, justificar e demonstrar a viabilidade técnica, jurídica e econômica da contratação por credenciamento de leiloeiros oficiais para a realização de leilões públicos eletrônicos de móveis e imóveis pertencentes ao patrimônio do CRECI-RJ e dos bens móveis, em observância ao disposto nos arts. 5º, 11, 76, 77, 78 e 79 da Lei nº 14.133/2021, bem como ao Decreto nº 11.461/2023, que regulamenta o credenciamento no âmbito das contratações públicas.

A elaboração deste ETP observa o disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. Motivação/Justificativa

O CRECI-RJ detém, atualmente, bens imóveis desocupados e sem destinação funcional, localizados nos municípios de Araruama, Jacarepaguá, Duque de Caxias e Rio Bonito e ainda bens móveis. A manutenção desses imóveis tem gerado custos recorrentes com tributos, conservação e vigilância, além de representar depreciação do ativo patrimonial e imobilização de recursos públicos.

A alienação desses bens, mediante leilão público, é medida de gestão patrimonial que se coaduna com os princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público, permitindo que o CRECI-RJ converta

patrimônio ocioso em receita e racionalize sua estrutura administrativa.

Além disso, a contratação de leiloeiros credenciados assegura transparência, competitividade e isonomia ao processo, evitando contratações pontuais e viabilizando o atendimento contínuo e flexível das demandas de alienação de bens.

3. ÁREA REQUISITANTE

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE	NOME DO RESPONSÁVEL
Superintendência	Marcus Vinícius Cerqueira Limão

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

A solução proposta consiste na instituição de credenciamento de leiloeiros oficiais, registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA), para a realização de leilões públicos na modalidade eletrônica. O ciclo de vida da contratação envolve:

- I. Publicação do edital de credenciamento, com critérios de habilitação e requisitos técnicos;
- II. Análise documental e habilitação dos interessados;
- III. Execução dos leilões eletrônicos, sob acompanhamento da área de Patrimônio;
- IV. Entrega do produto da arrematação, mediante recolhimento integral ao CRECI-RJ;
- V. Gestão e avaliação contínua do desempenho dos leiloeiros credenciados.

A condução eletrônica dos leilões reduz significativamente os custos operacionais, amplia o alcance dos certames e assegura maior controle e

rastreabilidade dos atos administrativos.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente seção destaca aqueles requisitos que devem ser considerados ao longo do planejamento da contratação para assegurar o alcance dos objetivos pretendidos com a contratação, conforme a seguir.

Requisitos de Negócio

- Realização de leilões eletrônicos de imóveis do CRECI-RJ, de forma transparente e eficiente.

- Divulgação ampla, assegurando competitividade e isonomia.

- Observância aos princípios da legalidade, publicidade e eficiência.

Requisitos Legais

- Lei nº 14.133/2021 (arts. 76, 77 e 79);

- Decreto nº 11.461/2023 (credenciamento);

- Decreto nº 21.981/1932 (regulamentação da profissão de leiloeiro)

Requisitos Técnicos

- Registro ativo do leiloeiro na JUCERJA;

- Regularidade fiscal, trabalhista e profissional;

- Plataforma eletrônica segura, auditável e compatível com padrões de integridade e confidencialidade.

Requisitos de Segurança da Informação

- Garantia de integridade e rastreabilidade das operações;

- Sigilo dos dados pessoais, conforme Lei nº 13.709/2018 (LGPD);

- Armazenamento seguro dos registros eletrônicos dos leilões.

Requisitos de Sustentabilidade

- Preferência pelo meio eletrônico, reduzindo o impacto ambiental;

- Incentivo ao uso de tecnologias digitais seguras e sustentáveis.

6. ESTIMATIVA DA DEMANDA - QUANTIDADE DE BENS E SERVIÇOS

Quantidade de bens e serviços

O escopo estimado para atendimento às necessidades elencadas, a solução prevista nesta contratação abrange:

ITEM	Descrição do Item	Unidade de Medida	Quantidade
1	Leilão da sala de Araruama	área (m2) 60,79	01
2	Leilão Duque de Caxias	área (m2) 37,92	01
3	Leilão de sala de Jacarepaguá 804	área (m2) 21	01
4	Leilão de sala Jacarepaguá 805	área (m2) 21	01
5	Leilão de sala Jacarepaguá 806	área (m2) 27	01
6	Leilão de sala de Rio Bonito	área (m2) 45	01

Esse rol de bens é meramente exemplificativo, para evidenciar a necessidade no credenciamento de leiloeiro, podendo posteriormente ser acrescido mais bens imóveis, além da lista de bens móveis existente atualmente no setor de Patrimônio desta Autarquia.

7. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES E MERCADO

Foram identificadas as seguintes alternativas:

1. Execução direta pelo CRECI-RJ:

Inviável, pois a condução de leilões públicos é atividade privativa de leiloeiro oficial (Decreto nº 21.981/1932, art. 4º). Além do mais, o sistema não está parametrizado para condução de leilões no portal de compras do governo, o que obriga a contratação de um leiloeiro.

2. Contratação de único leiloeiro:

Pouco vantajosa, pois restringiria a competitividade e comprometeria a impessoalidade.

3. Credenciamento de leiloeiros oficiais (solução escolhida):

Mais adequada e vantajosa, permitindo participação contínua, rodízio entre credenciados e flexibilidade operacional, sem custos diretos ao CRECI-RJ.

Órgão	Id contratação PNCP	Data no PNCP	Objeto	Valor un.
--------------	------------------------------------	-------------------------	---------------	------------------

ASSOC RIOGR DE EMPR DE ASSIST TEC E EXTENSÃO RURAL	891614750001 73-2- 000008/2025	04/11/2025	Contratação de leiloeiro oficial para a realização de leilão em atendimento das necessidades da EMATER, em conformidade com a Lei nº. 14.133/2021 e demais condições estabelecidas no Termo de Referência e Edital de Credenciamento Nº 081E/2024.	5% a ser pago pelo arrematante sobre o valor do bem alienado.
MUNICIPIO DE MIGUEL PEREIRA	324152830001 29-2- 000019/2024	25/07/2024	CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS COM FULCRO NA LEI 14.133 DE 01 DE ABRIL DE 2021.	5% a ser pago pelo arrematante sobre o valor do bem alienado.
COMANDO DA AERONAUTICA	003944290001 00-2- 000237/2025	13/05/2025	CONTRATAÇÃO DE LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LEILÃO DE BENS SERVÍVEIS E INSERVÍVEIS PERTENCENTES ÀS ORGANIZAÇÕES APOIADAS PELO CENTRO DE AQUISIÇÕES ESPECÍFICAS (CAE)	5% a ser pago pelo arrematante sobre o valor do bem alienado

A remuneração devida ao leiloeiro público oficial observa o disposto no Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de leiloeiro no território nacional. Nos termos do artigo 24 do referido decreto, a comissão do leiloeiro é fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

Assim, a fixação da comissão nesse percentual encontra amparo legal e corresponde à prática usualmente adotada nos leilões públicos e privados,

garantindo remuneração compatível com as atividades de intermediação, divulgação, condução do certame e cumprimento das obrigações legais inerentes à função.

Dessa forma, o percentual de 5% assegura equilíbrio econômico e observância da norma regulamentadora, conferindo transparência e legalidade à contratação.

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

O credenciamento possibilita atendimento dinâmico e contínuo às demandas de alienação de imóveis, dispensando licitações sucessivas e evitando descontinuidade administrativa.

Além disso, o modelo assegura ampla concorrência e transparência processual, com seleção objetiva, observância dos critérios de habilitação e supervisão do CRECI-RJ.

A forma sem ônus para a Administração e a remuneração vinculada ao êxito do leilão conferem caráter de eficiência econômica, alinhado à boa governança patrimonial.

9. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante da análise técnica, jurídica e econômica realizada, conclui-se pela viabilidade e adequação do credenciamento de leiloeiros oficiais para a realização de leilões públicos eletrônicos de móveis e imóveis pertencentes ao CRECI-RJ.

A solução proposta atende aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, eficiência e vantajosidade, garantindo transparência e otimização da gestão patrimonial da Autarquia.

Assim, declara-se a viabilidade da contratação, recomendando-se o prosseguimento do processo com a elaboração e publicação do edital de credenciamento, em conformidade com o presente Estudo Técnico Preliminar

10. DATA E RESPONSÁVEIS

___ de novembro de 2025

Marcus Vinicius Cerqueira Limão – Superintendente
