

# Estudo Técnico Preliminar 8/2025

## 1. Informações Básicas

Número do processo:

## 2. Descrição da necessidade

Atualmente, há dois imóveis pertencentes ao patrimônio do Conselho Regional de Química da 9ª Região localizados nos municípios de Cascavel e Maringá/PR, que se encontram desativados por decisão administrativa. A unidade de Cascavel está fechada há mais de um ano e teve sua alienação autorizada em Reunião de Diretoria e Plenária. Já a unidade de Maringá teve suas atividades encerradas em 01/02/2025, após levantamentos e análises técnicas, com centralização das demandas na sede do Conselho em Curitiba. Sua venda também foi aprovada pelos órgãos deliberativos da entidade.

Além desses imóveis, outros bens patrimoniais móveis ou imóveis poderão ser futuramente identificados como obsoletos, ociosos, sucateados, inservíveis, irrecuperáveis ou com recuperação antieconômica, o que justifica desde já a estruturação de um processo de alienação com base em critérios técnicos, legais e de interesse público.

A alienação desses ativos se justifica como medida de racionalização da gestão patrimonial, redução de custos com manutenção de estruturas ociosas visando prestar serviços públicos com qualidade e eficiência à sociedade.

Diante da especialização exigida pela atividade de leilão público de bens, e considerando que o Conselho não dispõe de corpo técnico capacitado para tal atribuição, torna-se imprescindível a contratação de Leiloeiro Oficial.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gabinete	Cleiton Kist

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A solução pretendida envolve a contratação de Leiloeiro Oficial, regularmente habilitado, nos termos do Decreto nº 21.981/1932, com registro ativo na Junta Comercial do Estado do Paraná – JUCEPAR, para realizar a alienação de bens imóveis e, eventualmente, bens móveis inservíveis, obsoletos ou de recuperação antieconômica pertencentes ao CRQ 9ª Região.

### Requisitos Técnicos:

- O contratado deverá comprovar matrícula ativa como leiloeiro oficial na JUCEPAR;
- Os interessados deverão possuir plena capacidade para atender às exigências constantes no Termo de Referência, no Edital e em seus anexos, arcando com os custos e responsabilidades vinculadas à execução integral dos serviços;
- Será exigida experiência comprovada na realização de leilões públicos, preferencialmente de bens imóveis, com demonstração de regularidade junto aos órgãos de fiscalização e ausência de impedimentos legais para contratar com a Administração Pública;
- Utilização de plataforma digital própria ou conveniada para condução e divulgação dos leilões, com garantia de ampla competitividade, publicidade, transparência e acesso irrestrito em âmbito nacional;
- O Leiloeiro Público Oficial deverá dispor de estrutura para a realização dos leilões de forma eletrônica, com sistema audiovisual, que possibilite a visualização das imagens dos bens, descrição do lote e os respectivos lances recebidos, por

todos os participantes do evento, devendo ainda dispor de equipe qualificada para secretariar o leilão e atender aos arrematantes, recebendo as importâncias relativas às arrematações.

- O Leiloeiro Público Oficial contratado deve dispor de solução técnica integrada para a realização do leilão dos bens, permitindo recebimento de lances via WEB, devendo o registro de lances on-line se dar mediante processos de autenticação de usuários pré-cadastrados, garantindo a segurança e consistência dos lances ofertados nesta modalidade.
- Capacidade operacional comprovada para executar todas as fases do leilão, incluindo organização do certame, atendimento aos interessados, condução das sessões e formalização das vendas, com emissão dos documentos de arrematação.

#### **Requisitos Funcionais:**

- Assumir integralmente as despesas operacionais relacionadas à realização do leilão, sem qualquer ônus ao CRQ 9ª Região;
- A remuneração será exclusivamente por percentual incidente sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo arrematante, conforme estabelece o art. 24 do Decreto nº 21.981/1932;
- Deverá ser apresentada prestação de contas detalhada após cada certame, com relatórios circunstanciados contendo o resultado das arrematações e valores arrecadados;
- A condução do procedimento de leilão deverá observar integralmente as diretrizes e exigências do Decreto nº 11.461/2023, que regulamenta a modalidade de leilão eletrônico.

#### **Sustentabilidade e Conformidade**

- A contratação deverá respeitar os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público, vedando-se qualquer cláusula de exclusividade sem fundamentação;
- Deverão ser garantidas condições mínimas de transparência, publicidade e planejamento, nos termos do art. 5º da Lei nº 14.133/2021 e da IN SEGES nº 58/2022.

#### **Requisitos Legais e Normativos**

A contratação observará, dentre outros, os seguintes dispositivos legais e regulamentares:

- Lei nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Decreto nº 11.878/2024 – Regulamenta o art. 79 da Lei nº 14.133/2021 (procedimento auxiliar de credenciamento);
- Decreto nº 11.461/2023 – Regulamenta o art. 31 da Lei nº 14.133/2021 (licitação na modalidade leilão, forma eletrônica);
- Decreto nº 21.981/1932 – Regula a profissão de Leiloeiro Oficial;
- Instrução Normativa SEGES nº 58/2022 – Dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares;
- Demais normas e orientações aplicáveis à espécie, inclusive aquelas expedidas por órgãos de controle externo e regulamentos internos do CRQ 9ª Região.

## **5. Levantamento de Mercado**

Para subsidiar a escolha da solução mais adequada, foi realizado levantamento preliminar de mercado, com o objetivo de identificar a existência de profissionais aptos a exercer a atividade de Leiloeiro Oficial, nos termos da legislação vigente, especialmente quanto à habilitação junto à Junta Comercial do Estado do Paraná – JUCEPAR.

Durante essa etapa, foi consultada a relação oficial de leiloeiros registrados disponível no site da JUCEPAR (<https://www.juntacomercial.pr.gov.br/Pagina/LEILOEIROS-OFICIAIS>), na qual se constatou a existência de diversos leiloeiros ativos, com atuação comprovada em leilões públicos, inclusive com estrutura tecnológica para realização de leilões eletrônicos.

O levantamento também permitiu identificar as práticas adotadas na Administração Pública para esse tipo de contratação, em especial:

- A utilização do procedimento de credenciamento, previsto no art. 79 da Lei nº 14.133/2021 e regulamentado pelo Decreto nº 11.878/2024, como alternativa viável para contratações por demanda, conforme as seguintes contratações:
  - CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 14ª REGIÃO CREF14-GO/TO  
EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 01/2025 CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS
  - CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DA PARAÍBA – CREA/PB MINUTA DE  
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO nº 01/2025
  - CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA – CREA-  
SC EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 90005/2025
- A remuneração dos serviços por comissão paga exclusivamente pelo arrematante, conforme art. 24 do Decreto nº 21.981/1932;
- A adoção preferencial do leilão na forma eletrônica, prevista no Decreto nº 11.461/2023, como meio de ampliar a publicidade, concorrência e economicidade.

Com base nas informações colhidas, conclui-se que há viabilidade técnica e oferta suficiente no mercado para atendimento à demanda do CRQ 9ª Região, sendo a contratação plenamente justificável sob os aspectos técnicos e operacionais.

## 6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na contratação de Leiloeiro Oficial, devidamente habilitado e registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná – JUCEPAR, para condução de leilões públicos eletrônicos destinados à alienação de bens imóveis e, eventualmente, bens móveis considerados obsoletos, sucateados, irrecuperáveis, inservíveis, ociosos e/ou de recuperação antieconômica, pertencentes ao CRQ 9ª Região.

A contratação será realizada por meio de credenciamento, modalidade que permite a habilitação simultânea de diversos leiloeiros, que ficarão à disposição da Administração para atuação sempre que houver necessidade, promovendo flexibilidade, economicidade e eficiência.

### Escopo Abrangente dos Serviços:

- Os serviços contratados contemplam todas as fases do leilão, desde a fase preparatória — com identificação, avaliação e segregação física dos lotes — até a fase externa, concluindo-se com a formalização do negócio jurídico de compra e venda, mediante autorização de retirada e tradição dos bens arrematados, após cumprimento de todas as exigências, sob responsabilidade do leiloeiro.
- Por se tratar de negócio jurídico de venda, e não de aquisição pelo CRQ9ª Região, caberá ao leiloeiro garantir, sob sua inteira responsabilidade, que todas as condições legais, financeiras, documentais, fiscais e cadastrais para a efetivação da alienação estejam devidamente atendidas. Caso seja constatado equívoco em sua declaração quanto à disponibilidade ou regularidade do bem, o contratado responderá integralmente pelos danos causados.
- A relação jurídica entre CRQ9ª Região e o leiloeiro será regida por contrato de comissão, conforme previsto no Código Civil e na legislação de regência da atividade. Nesse modelo, o CRQ 9ª Região figurará como comitente, e o leiloeiro, como comissário, atuando em nome próprio perante o arrematante, inclusive assumindo o polo ativo do negócio jurídico de compra e venda.
- Ainda que o CRQ 9ª Região seja o proprietário dos bens, é o leiloeiro quem celebrará o contrato de venda com o arrematante, responsabilizando-se diretamente por todas as obrigações, registros e documentos necessários à transferência da posse e titularidade dos bens alienados.
- Assim, o CRQ 9ª Região celebra o contrato de comissão com o leiloeiro, e este, por sua vez, celebra o negócio jurídico com os arrematantes.
- A opção pela modalidade de credenciamento é justificada pela possibilidade de chamar múltiplos leiloeiros, o que viabiliza a realização de certames frequentes, com aproveitamento de expertises diversas, replicação de boas práticas e mitigação de riscos operacionais e jurídicos associados à dependência de único prestador.
- Assim, dentre as hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, a contratação por credenciamento revela-se mais vantajosa que o pregão, tendo em vista que não há custo para a Administração e não há repasse de recursos públicos, pois a remuneração dos leiloeiros será feita exclusivamente pelos arrematantes.

- Acrescenta-se que não é possível estimar previamente a quantidade, natureza ou valor dos bens que poderão ser objeto de alienação futura, dada a dinamicidade da gestão patrimonial, o que reforça a conveniência e adequação do modelo de credenciamento, que se amolda a demandas intermitentes e de volume variável.
- Destaca-se que o leiloeiro possui maior domínio técnico, experiência e aparato logístico do que seria viável às comissões permanentes de licitação ou ao corpo técnico do CRQ 9ª Região, reduzindo o custo operacional e garantindo segurança técnica e jurídica ao procedimento.
- Portanto, a contratação de leiloeiros oficiais, via credenciamento, apresenta-se como a solução mais vantajosa, eficiente e juridicamente segura para a alienação de bens imóveis e móveis inservíveis, em conformidade com a legislação vigente e boas práticas administrativas.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Devido à natureza e às características específicas desta contratação, não é possível estimar previamente a quantidade total de bens que serão submetidos a leilão ao longo da vigência contratual. A dinâmica da gestão patrimonial e a identificação de bens inservíveis, obsoletos ou ociosos ocorrem de forma contínua, conforme avaliação administrativa e critérios técnicos.

A título de informação, o CRQ 9ª Região já possui dois bens imóveis disponíveis para alienação por meio de leilão, situados nas cidades de Cascavel/PR e Maringá/PR, cuja venda já foi devidamente autorizada pela Diretoria e pela Plenária do Conselho.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** ,01

Conforme dispõe o §1º do art. 6º do Decreto nº 11.461, de 31 de março de 2023, combinado com o parágrafo único do art. 24 do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, a remuneração do leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação dos bens, sejam eles móveis ou imóveis.

Art. 6º, §1º, Decreto nº 11.461/2023 – “O credenciamento de que trata o caput observará, como parâmetro máximo da taxa de comissão a ser paga pelos arrematantes a todos os credenciados, o montante de cinco por cento do valor do bem arrematado.”

Art. 24, parágrafo único, Decreto nº 21.981/1932 – “ Os compradores pagarão obrigatoriamente cinco por cento sobre quaisquer bens arrematados.”

Dessa forma, a Administração não arcará com qualquer despesa relativa à remuneração do leiloeiro, a qual será paga exclusivamente pelo arrematante. Essa condição deverá constar expressamente do Edital de Chamamento Público, garantindo a conformidade legal e a transparência da contratação.

A única despesa eventualmente suportada pelo CRQ 9ª Região poderá se referir a custos administrativos específicos, como publicação de avisos ou extratos em diários oficiais ou imprensa oficial, quando exigido por norma. Tais despesas, contudo, não se vinculam à remuneração do contratado e não comprometem o orçamento da contratação.

Assim, a estimativa de valor da contratação é formalmente considerada como R\$ 0,00 (zero reais), do ponto de vista da despesa orçamentária direta da Administração, caracterizando uma contratação sem ônus financeiro para o CRQ 9ª Região, nos termos da legislação vigente.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Conforme os princípios da competitividade e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021, a possibilidade de parcelamento do objeto foi analisada, com base na viabilidade técnica e operacional da contratação pretendida.

No presente caso, a solução trata da contratação de Leiloeiros Oficiais por credenciamento, para realização de leilões públicos de bens móveis e imóveis pertencentes ao CRQ 9ª Região. A natureza do objeto, entretanto, não comporta fracionamento, tendo em vista que:

- Cada leilão será tratado como um evento autônomo e independente, a ser executado de forma integral por um único leiloeiro, desde a fase preparatória até a entrega dos bens arrematados;

- O modelo de credenciamento já possibilita a participação simultânea de diversos prestadores, promovendo ampla concorrência e diluição natural da demanda entre os leiloeiros credenciados;
- O fracionamento formal da contratação não se mostra viável nem necessário, pois a seleção dos leiloeiros ocorrerá caso a caso, conforme disponibilidade e conveniência administrativa, respeitando critérios objetivos definidos em edital;
- O parcelamento, nesse contexto, não traria ganho operacional, técnico ou econômico, e poderia gerar complexidade desnecessária à gestão contratual, prejudicando a celeridade e a eficiência do processo de alienação.

Dessa forma, justifica-se não aplicar o parcelamento do objeto, em razão da natureza técnica da solução e da forma de contratação por credenciamento, a qual já permite ampla participação e flexibilidade operacional, atendendo plenamente ao interesse público e aos princípios da nova Lei de Licitações.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A presente contratação está correlacionada e interdependente com o Processo Administrativo CRQ9 nº 0002/2025, que originou a Dispensa Eletrônica nº 90.002/2025, cujo objeto é a contratação de empresa especializada para prestação de serviços de avaliação imobiliária dos bens imóveis pertencentes ao CRQ 9ª Região, localizados nas cidades de Cascavel e Maringá.

A avaliação profissional dos imóveis constitui etapa essencial à definição do valor de mercado dos bens, servindo de base para a fixação dos valores mínimos de arremate no leilão, em conformidade com os princípios da legalidade, da eficiência e da boa gestão patrimonial.

Portanto, a execução adequada dessa contratação preliminar é condição necessária para viabilizar o correto desenvolvimento do procedimento de leilão, sendo ambas as iniciativas complementares e integradas dentro do planejamento de desmobilização de ativos do Conselho.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Embora não esteja inserida na proposta orçamentária pelo fato de não se configurar como uma despesa, a contratação em estudo se encontra devidamente programada e alinhada com o planejamento do CRQ9ª Região para o exercício 2025.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação de Leiloeiros Oficiais para a condução de leilões públicos eletrônicos trará os seguintes **benefícios institucionais, operacionais e estratégicos** ao CRQ 9ª Região:

- **Eficiência na gestão patrimonial**, ao permitir a alienação de bens imóveis e móveis ociosos, obsoletos ou inservíveis, com racionalização do espaço físico e eliminação de custos de manutenção desnecessários;
- **Maior celeridade e segurança jurídica** no processo de desmobilização de ativos, com apoio de profissionais especializados e experientes na condução de leilões públicos;
- **Transparência e ampla concorrência**, garantidas pela realização de leilões na forma eletrônica, com publicidade adequada e acessibilidade nacional aos interessados;
- **Melhoria da governança patrimonial**, por meio de mecanismos planejados e tecnicamente embasados de desfazimento de bens;
- **Redução de riscos administrativos e operacionais**, com a delegação de etapas técnicas, documentais e operacionais a profissionais devidamente credenciados e regulados;
- **Promoção da sustentabilidade**, com reaproveitamento indireto de bens por terceiros, evitando acúmulo ou descarte inadequado de recursos públicos.

Dessa forma, a contratação contribuirá diretamente para a concretização dos princípios da **eficiência, economicidade, transparência e interesse público**, previstos na Lei nº 14.133/2021.

### 13. Providências a serem Adotadas

Para viabilizar a contratação pretendida, deverão ser adotadas as seguintes providências:

**1. Elaboração do Termo de Referência (TR)**

Elaborar o Termo de Referência conforme os requisitos da **IN SEGES nº 81/2022**, com base nas informações consolidadas neste ETP, detalhando as condições operacionais, jurídicas e técnicas do serviço de leilão a ser prestado.

**2. Definição e publicação do Edital de Chamamento Público**

Preparar e publicar edital de credenciamento com base nos parâmetros definidos nos **Decretos nº 11.461/2023, 11.878/2024** e na **Lei nº 14.133/2021**, observando a ampla divulgação e publicidade.

**3. Designação de Servidores Responsáveis**

Designar servidores responsáveis pela **análise da documentação de habilitação** dos interessados e, posteriormente, pelo acompanhamento da execução contratual e da prestação dos serviços.

**4. Providenciar a publicação dos atos administrativos obrigatórios**

Realizar a publicação do extrato do contrato e dos resultados dos certames, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

### 14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação pretendida – credenciamento de Leiloeiros Oficiais para a alienação de bens imóveis e móveis inservíveis – não apresenta impactos ambientais diretos relevantes, considerando que se trata de uma atividade de natureza administrativa, sem geração significativa de resíduos ou interferência física no meio ambiente.

Entretanto, a medida pode ser considerada positiva do ponto de vista ambiental, na medida em que:

- Estimula o reaproveitamento de bens públicos por terceiros, evitando descarte prematuro ou armazenamento prolongado de itens obsoletos ou antieconômicos;
- Contribui para a redução de passivos ambientais indiretos, ao liberar espaços físicos ociosos e ao possibilitar a destinação adequada de bens que seriam, de outra forma, descartados;
- Favorece o uso racional de recursos públicos e materiais, em conformidade com o princípio da sustentabilidade previsto na Lei nº 14.133/2021.

Em relação aos bens móveis eventualmente classificados como inservíveis e que não apresentem valor comercial, o CRQ 9ª Região observará as normas pertinentes quanto à destinação ambientalmente adequada, incluindo eventual doação para fins sociais ou destinação para reciclagem, quando viável, conforme os princípios da logística reversa e da gestão ambiental sustentável.

### 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

#### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante das análises realizadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de Leiloeiros Oficiais, por meio de credenciamento, para a alienação de bens imóveis e móveis inservíveis do CRQ 9ª Região, é tecnicamente viável, juridicamente adequada, operacionalmente possível e vantajosa sob o ponto de vista do CRQ 9ª Região .

A solução:

- Observa os princípios da eficiência, economicidade, legalidade, transparência e sustentabilidade;

- Está em conformidade com as exigências legais previstas na Lei nº 14.133/2021, nos Decretos nº 11.461/2023, 11.878 /2024 e no Decreto nº 21.981/1932;
- Conta com oferta suficiente de profissionais habilitados no mercado, conforme levantamento realizado;
- Apresenta-se como a alternativa mais adequada e segura para alcançar os resultados esperados, com custo operacional nulo para a Administração.

Assim, declara-se a viabilidade da contratação pretendida, recomendando-se o prosseguimento das fases subsequentes do planejamento da contratação, com a elaboração do Termo de Referência, Edital de Chamamento Público e demais providências necessárias.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**NATALIA MIYUKI WASSANO BARROSO**

Equipe de Apoio

**CLEITON KIST**

Integrante Requisitante

**DANIELA APARECIDA ALVES DE ALMEIDA SANTOS**

Integrante técnico