

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Contratação de leiloeiro público oficial, podendo atuar como pessoa física ou, se for o caso, organizado sob a forma de empresário individual, para realizar, mediante contrato específico, serviços de consultoria, assessoria, elaboração de laudo de avaliação e leilão simultâneo (presencial e eletrônico) ou somente eletrônico, de bens patrimoniais móveis em desuso (veículos, equipamentos, mobiliário e outros) e imóveis inservíveis de propriedade do Município de Balneário Piçarras (SC) e suas autarquias, cujas especificações detalhadas encontram-se no edital e seus anexos.

Diante da busca constante de recursos financeiros, bem como frente a busca de solução referente ao retorno dos serviços públicos em favor da coletividade, busca o Poder Executivo, através da autorização para desafetação e alienação dos respectivos bens imóveis, de sua propriedade ou de suas autarquias, buscar valores para investimentos junto à comunidade, ou ainda, para reinvestimentos nas autarquias quando for o caso, visando a sustentabilidade das mesmas.

Aliado a isso, a conhecida e recente crise econômica enfrentada nacionalmente implicou na expressiva diminuição da receita e capacidade de investimento por todos os entes federados, o que resulta, muitas vezes, na impossibilidade do Poder Executivo arcar diretamente com alguns investimentos importantes para nossa cidade, seja na área da Saúde, da Educação, e nas demais áreas que prestam serviço a toda coletividade.

Em relação as autarquias, o Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de Balneário Piçarras - IPRESP, como uma das autarquias do município, pretende, após autorização legislativa, vender imóveis que se encontram em desuso, como terrenos baldios localizados em sua maioria, no Bairro Itacolomi, norte do município, que vem constantemente sofrendo invasões, ocasionando transtornos e demandando ações imediatas. A alienação dos bens tem como objetivo, após aprovação do Conselho Administrativo o reinvestimento em outros ativos de menor risco e maior rentabilidade como por exemplo, salas ou edificações para fins comerciais, que não corram risco de invasão, ou ainda, o incremento da carteira de investimentos do RPPS, afim de obter maior rentabilidade e garantir a sustentabilidade do instituto.

Verifica-se também a existência de interesse público na alienação, uma vez que o IPRESP não disponibiliza de pessoal suficiente para a efetiva fiscalização dos imóveis, vez que os bens imóveis encontram-se em situação de desuso, sem qualquer utilização efetiva de natureza comum ou especial, e sem perspectivas para eventuais utilidades futuras.



A contratação de leiloeiro oficial visa também suprir a ausência de servidores habilitados e/ou qualificados neste Município para o exercício dessa atribuição, haja vista que a legislação Municipal não ter criado o cargo de Leiloeiro.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de 2026, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços têm natureza de serviços comuns, tendo em vista que tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, bem como de manutenção, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratação será realizada na modalidade pregão, na sua forma eletrônica, com adoção do critério de julgamento pelo MAIOR DESCONTO (sobre o percentual relativo a comissão), nos termos do art. 31, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Durante a execução dos serviços, o leiloeiro oficial deverá seguir as legislações municipais, estaduais e federais vigentes e também as normas técnicas que vigoram sobre o tipo de serviço executado.

Admite-se que o leiloeiro oficial possa exercer a atividade como pessoa física ou, alternativamente, organizado sob a forma de empresário individual, nos termos do art. 58 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52, de 29 de julho de 2022, que dispõe sobre o exercício das profissões de administrador de armazéns gerais, trapicheiro, leiloeiro oficial e tradutor e intérprete público.

Ressalta-se, contudo, que o exercício das funções é personalíssimo, conforme estabelece o art. 57 da referida Instrução Normativa, sendo vedado o exercício das atividades de leiloeiro por intermédio de pessoa jurídica. Ainda, o art. 47, inciso V, da mencionada norma estabelece, como requisito para habilitação, que o leiloeiro não integre sociedade de qualquer espécie ou denominação, e o art. 75, inciso I, alínea “a”, prevê como hipótese de destituição a integração em sociedade, reforçando o caráter individual da atividade.

Dessa forma, não se admite a participação de pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade empresária, uma vez que a legislação de regência impõe que a atividade seja exercida pessoalmente pelo leiloeiro oficialmente matriculado na Junta Comercial competente, garantindo-se a observância da regulamentação profissional, a segurança jurídica da contratação e a preservação da competitividade do certame.

Para prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que



atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título de qualificação técnica, nos termos do art. 62, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021:

- a)** Atestado de capacidade técnica ou declaração emitida por pessoa jurídica de direito público ou privado, com identificação do emitente e do cargo que ocupa, comprovando a realização de serviços compatíveis com o objeto da presente licitação, consistentes na realização de leilões públicos;
- b)** Certidão de registro de leiloeiro oficial, emitida pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC.

Considerando que os bens móveis e imóveis objeto da alienação encontram-se situados no Estado de Santa Catarina, e que o objeto contempla a possibilidade de realização de leilão presencial ou simultâneo (presencial e eletrônico), aplica-se a regra geral prevista no art. 70 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52, de 29 de julho de 2022, segundo a qual a escolha deve recair em leiloeiro matriculado na unidade federativa onde se localiza o bem.

Embora a referida norma faculte a livre escolha no caso de leilão exclusivamente eletrônico, a presente contratação não se limita a essa modalidade, podendo envolver atos presenciais relacionados à alienação dos bens, tais como visitação, sessões públicas ou demais providências administrativas.

Dessa forma, exige-se matrícula ativa na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, a fim de assegurar a regularidade do exercício profissional, a adequada fiscalização da atividade pela autoridade competente e maior segurança jurídica na execução contratual

Ademais, tendo em vista que a presente contratação tem por objeto o exercício de atividade profissional de natureza personalíssima, regulamentada pela Instrução Normativa DREI/ME nº 52, de 29 de julho de 2022, e que a função de leiloeiro oficial deve ser exercida diretamente pelo profissional matriculado na Junta Comercial competente, não se caracteriza ambiente concorrencial típico entre estruturas empresariais de portes distintos.

Ainda que se admita a atuação sob a forma de empresário individual, essa condição não desnatura o caráter pessoal da atividade, nem implica estrutura societária ou organização empresarial complexa que justifique a aplicação do tratamento diferenciado previsto na Lei Complementar nº 123/2006.

Dessa forma, a aplicação dos benefícios destinados a microempresas e empresas de pequeno porte poderia gerar desequilíbrio entre profissionais que exercem a mesma atividade sob regime jurídico essencialmente pessoal, razão pela qual não se aplica, ao presente certame, o tratamento diferenciado e favorecido previsto nos arts. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/2006, preservando-se os princípios da isonomia e da competitividade.



4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Neste sentido, seque memória de cálculo:

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Percentual Máximo de Comissão
1	<p>Contratação de leiloeiro público oficial, podendo atuar como pessoa física ou, se for o caso, organizado sob a forma de empresário individual, para realizar, mediante contrato específico, serviços de consultoria, assessoria, elaboração de laudo de avaliação e leilão simultâneo (presencial e eletrônico) ou somente eletrônico, de bens patrimoniais móveis em desuso (veículos, equipamentos, mobiliário e outros) e imóveis inservíveis de propriedade do município de Balneário Piçarras (SC) e suas autarquias.</p> <p>Obs.: Leiloeiro regularmente registrado na junta comercial do estado de Santa Catarina – JUCESC.</p>	Serviço	1	5%

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

De acordo com a Lei nº 14.133/2021:

Art. 31. O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado pela autoridade competente da Administração, e regulamento deverá dispor sobre seus procedimentos operacionais. § 1º Se optar pela realização de leilão por intermédio de leiloeiro oficial, a Administração deverá selecioná-lo mediante credenciamento ou licitação na modalidade pregão e adotar o critério de julgamento de maior desconto para as comissões a serem cobradas, utilizados como parâmetro máximo os percentuais definidos na lei que regula a referida profissão e observados os valores dos bens a serem leiloados.

§ 2º O leilão será precedido da divulgação do edital em sítio eletrônico oficial, que conterà:

I - a descrição do bem, com suas características, e, no caso de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;

II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado;

III - a indicação do lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes;



IV - o sítio da internet e o período em que ocorrerá o leilão, salvo se excepcionalmente for realizado sob a forma presencial por comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;

V - a especificação de eventuais ônus, gravames ou pendências existentes sobre os bens a serem leiloados.

§ 3º Além da divulgação no sítio eletrônico oficial, o edital do leilão será afixado em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração e poderá, ainda, ser divulgado por outros meios necessários para ampliar a publicidade e a competitividade da licitação.

§ 4º O leilão não exigirá registro cadastral prévio, não terá fase de habilitação e deverá ser homologado assim que concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo licitante vencedor, na forma definida no edital.

Assim, considerando a possibilidade de o processo ser realizado através de leiloeiro oficial ou servidor designado, durante o levantamento de mercado, analisou-se a forma como outros órgãos realizam contratações para atender demandas similares, procurando verificar dentre as soluções existentes qual melhor se compatibiliza com as necessidades e realidade da Prefeitura Municipal de Balneário Piçarras. Também se levou em consideração a Nota Técnica nº 12/2024, do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina, o qual orienta acerca da contratação de leiloeiros.

Em primeiro momento, pode-se concluir que a designação de servidor pode ser considerada menos onerosa, uma vez que o mesmo já é remunerado devido ao seu vínculo com a Administração. Contudo, por outro lado, além da expertise, os serviços de leiloeiro oficial podem dar mais visibilidade à alienação, culminando no recebimento de mais propostas e em um resultado mais vantajoso.

Dessa forma, considerando a chance de maior retorno econômico para a Administração, em caso de contratação do leiloeiro oficial, entende-se ser essa a melhor solução.

Após análise das alternativas para esta contratação, chegou-se à conclusão de que a solução mais adequada é efetuar a contratação através de Pregão Eletrônico, fundamentada na Lei 14.133/2021.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a pesquisa de preço realizada, verificou-se a aplicação dos valores nos processos de licitação pesquisados no Banco de Preços.

No que se refere ao percentual da Comissão do Leiloeiro, o Decreto nº 21.981/1932 prevê que:

Art. 24. A taxa da comissão dos leiloeiros será regulada por convenção escrita que, sobre todos ou alguns dos efeitos a vender, eles estabelecerem com os comitentes. Em falta de estipulação prévia, regulará a taxa de 5% (cinco por cento), sobre moveis,



mercadorias, joias e outros efeitos e a de 3 % (três por cento), sobre bens imóveis de qualquer natureza. (Redação dada pelo Decreto nº 22.427, de 1933) Parágrafo único. Os compradores pagarão obrigatoriamente cinco por cento sobre quaisquer bens arrematados.

No entanto, a Lei nº 14.133/2021 prevê que:

Art. 31. O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado pela autoridade competente da Administração, e regulamento deverá dispor sobre seus procedimentos operacionais. § 1º Se optar pela realização de leilão por intermédio de leiloeiro oficial, a Administração deverá selecioná-lo mediante credenciamento ou licitação na modalidade pregão e adotar o critério de julgamento de maior desconto para as comissões a serem cobradas, utilizados como parâmetro máximo os percentuais definidos na lei que regula a referida profissão e observados os valores dos bens a serem leiloados.

Ademais, considerando, ainda, a Decisão acerca do processo @REP 21/00488591, que trata de representação interposta por leiloeiros oficiais perante o Tribunal de Contas de Santa Catarina, informando supostas irregularidades no Processo Licitatório nº 35/2021, da Prefeitura de Guarujá do Sul,

“Não há ilegalidade no edital que estabelece percentual de comissão inferior aos 5,00% previstos no parágrafo único do art. 24 do Decreto n. 21.981/32, pois é contrária à lógica constitucional da contratação por meio de licitação, da escolha da proposta mais vantajosa e da ampla competitividade o estabelecimento de um percentual mínimo de comissão devida.”

Dessa forma, define-se como valor da contratação o percentual sobre o valor homologado, referente a comissão a ser paga ao Leiloeiro pelo arrematante, e define-se, ainda, como critério de julgamento, o maior desconto sobre o percentual máximo de 5%, referente a comissão.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conclui-se que a solução viável no momento estipulada pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021) é a realização de Pregão Eletrônico para a contratação do serviço de leiloeiro oficial para alienação de bens móveis e veículos inservíveis do Município de Balneário Piçarras.

A referida lei em seu artigo 6º, inciso XLI estipula que leilão é a "modalidade de licitação obrigatória para aquisição de bens e serviços comuns, cujo critério de julgamento poderá ser de maior desconto;".

Se optar pela realização de leilão por intermédio de leiloeiro oficial, a Administração deverá selecioná-lo mediante licitação na modalidade pregão e adotar o critério de julgamento de maior



desconto para as comissões a serem cobradas, utilizados como parâmetro máximo os percentuais definidos na lei que regula a referida profissão e observados os valores dos bens a serem leiloados.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não há possibilidade de parcelamento, por se tratar de objeto indivisível, consistente na contratação de leiloeiro oficial para execução integral dos serviços.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

A viabilidade da contratação de um leiloeiro oficial para a realização de alienação de bens móveis e veículos inservíveis se verifica por oferecer benefícios substanciais para a Administração Pública, garantindo economicidade com avaliação adequada, transparência pela maior visibilidade, eficácia com o retorno financeiro otimizado, eficiência e efetividade ao economizar recursos e confiabilidade ao ter experiência profissional.

Os benefícios a serem alcançados com a presente contratação incluem, entre outros, a redução do custo operacional na gestão dos bens inservíveis; na mitigação nos riscos de furto dos bens; na redução nos custos de controle e segurança; na prevenção ao perdimento do bem por deterioração ou danos; no reaproveitamento do bem para outros fins, garantindo assim o prolongamento do seu ciclo de vida útil e especialmente na redução no impacto ambiental.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A secretaria designará um Fiscal de Contrato qualificado para acompanhar a execução do contrato. Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do edital;
- b) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- c) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante nota técnica com os ajustes indicados;
- d) publicação e divulgação do edital e anexos;
- e) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- f) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- g) assinatura e publicação do contrato.



11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os bens/serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impactos ambientais relacionados a esta contratação.

13. ANÁLISE DE RISCO

Essa análise permite a identificação, avaliação e gerenciamento dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da gestão contratual. Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e contingências, bem como a identificação de responsáveis por ação.

Após a identificação e classificação, deve-se executar uma análise qualitativa e quantitativa dos riscos. A análise quantitativa dos riscos consiste na classificação conforme a relação entre a probabilidade e o impacto. Essa classificação resultará no nível do risco e direcionará as ações relacionadas aos riscos durante a fase de planejamento e gestão do contrato.

A tabela a seguir apresenta uma síntese dos riscos de planejamento e de gestão dos serviços identificados e classificados neste documento.

Risco	Probabilidade	Impacto
1 - Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado.	Baixa	Alto
2 - Fornecimento de materiais/serviço sem qualidade.	Baixa	Alto
3 - Incapacidade de empresa vencedora em executar o contrato.	Baixa	Alto
4 – Falta de clareza quanto aos serviços/materiais a serem executados.	Baixa	Alto
5 - Licitação deserta ou fracassada.	Baixa	Alto

Tendo em vista que o mapeamento de riscos descreverá e avaliar as ameaças que possam vir a comprometer o sucesso e o objetivo da contratação, bem como definir de que formas devem ser tratadas, ela permeará todo processo de Contratação.



RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO E DA EXECUÇÃO

Risco 1	Estimativa de preço em desacordo com os preços praticados no mercado
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Disputa de preço deserta
Ação Preventiva	Realizar adequada pesquisa de mercado, através da levantamento no Portal de Compras Públicas
Ação de Contingência	No caso de licitação deserta, avaliar a possibilidade de proceder à contratação direta por dispensa de licitação.
Risco 2	Fornecimento de materiais/serviço sem qualidade.
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Prejuízos financeiros e risco à qualidade dos materiais.
Ação Preventiva	Exigência de amostra e qualificação técnica do serviço.
Ação de Contingência	Devolução ou substituição dos materiais de baixa qualidade e aplicação de sanções.
Risco 3	Incapacidade de empresa vencedora em executar o contrato.
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Atraso na execução do contrato
Ação Preventiva	Sanções e os requisitos de qualidade que sejam condizentes com a importância dos serviços a serem prestados.
Ação de Contingência	Gestão/Fiscalização do contrato com aplicação de sanções previstas quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, cancelar contrato e adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.
Risco 4	Falta de clareza quanto aos serviços/materiais a serem executados.
Probabilidade	Média
Impacto	Alto
Dano	Possível interferência na qualidade do serviço entregue.
Ação Preventiva	Especificar o serviço de forma concisa e coerente com o que o mercado pode oferecer.
Ação de Contingência	Esclarecer dúvidas e incoerências, conforme questionamentos que venham a surgir no processo de disputa de preço.
Risco 5	Licitação deserta ou fracassada.
Probabilidade	Baixa
Impacto	Alto
Dano	Não realizar a licitação tendo que republicar o edital e abrir novo prazo para a realização do processo licitatório.



Ação Preventiva	Encaminhar termo de referência durante a fase de cotação de preços para a maior quantidade de possíveis interessados em participar da licitação.
Ação de Contingência	Republicação do Edital observando requisitos que poderiam ter provocado a desistência de possíveis empresas interessadas.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Balneário Piçarras/SC, 19 de janeiro de 2026.

Marcio da Rosa

Secretário de Administração e Gestão Interna

