



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



ANEXO I-A ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Objeto: Necessidade de promover a alienação de bens móveis e/ou imóveis pertencentes ao Município de São Geraldo/MG que se encontrem inservíveis, obsoletos, antieconômicos ou devidamente desafetados, assegurando a correta destinação do patrimônio público, a obtenção de resultados econômicos vantajosos e a observância dos procedimentos legais aplicáveis.

Considerando que a condução de leilões públicos exige habilitação específica, nos termos da legislação que regula a profissão de leiloeiro, e que o Município não dispõe, em seu quadro de pessoal, de profissional legalmente habilitado para o exercício dessa atividade, torna-se necessária a análise das formas disponíveis para viabilizar a execução regular, contínua e transparente desses certames.

A definição da solução a ser adotada, bem como da forma de contratação, será objeto de análise ao longo deste estudo, sendo posteriormente detalhada no Termo de Referência e no respectivo instrumento convocatório.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Descrição da necessidade da contratação, considerando o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público
(Inciso I do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021)

O Município de São Geraldo/MG, por meio do setor de patrimônio, identificou a existência de bens móveis e imóveis que, em razão de obsolescência, desgaste, desuso ou alteração de sua finalidade administrativa, tornaram-se inservíveis, antieconômicos ou passíveis de alienação, demandando a adoção de providências para sua adequada destinação.

A manutenção desses bens no acervo patrimonial gera custos indiretos à Administração, como despesas com guarda, controle e conservação, além de comprometer a eficiência da gestão patrimonial. Nesse contexto, torna-se necessário promover a alienação desses bens, em conformidade com a legislação vigente, assegurando transparência, economicidade e a correta gestão do patrimônio público.



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



Ressalta-se que a realização de leilões públicos para alienação de bens exige a condução por profissional legalmente habilitado, nos termos da legislação que regulamenta a atividade de leiloeiro oficial, não dispondo o Município, atualmente, de servidor ou empregado público com habilitação específica para o exercício dessa função. Assim, faz-se necessária a análise das alternativas disponíveis para viabilizar a execução regular, contínua e juridicamente segura desses procedimentos.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento das atividades administrativas do Município de São Geraldo/MG, especialmente no que se refere à gestão e à adequada destinação do patrimônio público.

Registra-se que o Município não elaborou o Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2025, em razão de circunstâncias administrativas que inviabilizaram sua formalização no prazo legal. Tal situação não impede a continuidade das contratações necessárias ao atendimento do interesse público, nos termos do disposto no art. 12 da Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se que a demanda ora analisada decorre de necessidade identificada no curso da gestão patrimonial do Município, sendo compatível com as diretrizes administrativas vigentes. As informações relativas a esta e às demais contratações serão devidamente registradas e disponibilizadas nos sistemas oficiais, assegurando-se a transparência, o controle e a rastreabilidade dos atos administrativos.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação:

A contratação está alinhada ao planejamento municipal e visa atender às necessidades da gestão patrimonial do Município, integrando-se às ações administrativas voltadas à racionalização, transparência e eficiência na administração dos bens públicos.

Os requisitos da potencial contratação devem ser compreendidos como aqueles necessários e suficientes para a identificação e a escolha da solução mais adequada ao atendimento da necessidade administrativa, não se confundindo com os requisitos de habilitação jurídica, técnica, fiscal ou econômico-financeira, os quais serão definidos oportunamente no instrumento convocatório e no Termo de Referência, nos termos do art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

A solução a ser adotada deverá possibilitar a realização de leilões públicos destinados à alienação de bens móveis e imóveis inservíveis, obsoletos, antieconômicos ou devidamente desafetados, observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, assegurando a adequada destinação do patrimônio público.

Como requisitos essenciais da contratação, a solução deverá:



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



- permitir a condução dos leilões por profissional legalmente habilitado para o exercício da atividade;
- assegurar a ampla divulgação dos certames, garantindo publicidade, transparência e competitividade;
- possibilitar a execução dos procedimentos com eficiência, observância de prazos e adequada prestação de contas à Administração;
- não gerar ônus financeiro direto ao Município, observada a forma de remuneração prevista na legislação específica;
- contribuir para a obtenção de resultados econômicos vantajosos e para a gestão responsável do patrimônio público.
- Os leiloeiros credenciados deverão possuir capacidade técnica e regularidade jurídica para a execução dos serviços, garantindo a ampla divulgação dos certames, a transparência dos processos e o cumprimento dos prazos estabelecidos.
- Os leiloeiros credenciados deverão atender aos requisitos legais para o exercício da atividade, conforme legislação específica, assegurando a regularidade e a adequada condução dos certames.
- O credenciamento é essencial para dar suporte às atividades da administração, promovendo eficiência administrativa e valorização dos bens públicos alienados.

Tais requisitos são indispensáveis para que a Administração alcance os objetivos pretendidos, promovendo eficiência administrativa, transparência dos atos e valorização dos bens públicos a serem alienados, em consonância com o interesse público.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação

Em observância ao inciso IV do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve apresentar estimativa fundamentada das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, de modo a garantir o uso racional dos recursos públicos e possibilitar economia de escala.

No caso específico, a estimativa de quantidades não se traduz em número fixo de serviços a serem executados, mas na necessidade de disponibilização contínua de profissionais legalmente habilitados para a condução de leilões públicos, sempre que identificada a existência de bens passíveis de alienação.

Dessa forma, a adoção de solução que permita a contratação conforme a demanda efetivamente verificada ao longo do período de vigência do instrumento mostra-se mais adequada ao interesse público, evitando contratações superdimensionadas ou subdimensionadas e assegurando a racionalidade no uso dos recursos públicos.

Registra-se, ainda, que a execução dos leilões ocorrerá de forma eventual e conforme necessidade administrativa, não havendo consumo pré-determinado, sendo os registros patrimoniais, os levantamentos realizados pelo setor de patrimônio e os históricos de alienações anteriores os principais elementos de suporte para a estimativa qualitativa da demanda.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



Fundamentação

Conforme o inciso V do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, o planejamento das contratações públicas deve incluir levantamento de mercado detalhado, com o objetivo de analisar as alternativas disponíveis e apresentar justificativa técnica e econômica robusta para a escolha da solução a ser adotada.

O levantamento de mercado indicou a existência de leiloeiros oficiais com atuação regional e nacional, devidamente registrados nas Juntas Comerciais e especializados na realização de leilões públicos presenciais e eletrônicos. O modelo de credenciamento é amplamente adotado pela Administração Pública, permitindo a contratação de múltiplos profissionais habilitados, sem exclusividade, assegurando ampla concorrência e evitando a dependência de um único prestador. Os leiloeiros atuam mediante remuneração por comissão, incidente sobre o valor arrecadado em cada leilão, sem gerar custos diretos à Administração. Essa sistemática garante economicidade e eficiência, pois a remuneração está condicionada ao sucesso da venda, eliminando despesas fixas ou riscos de insucesso financeiro para a administração.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (art. 18, inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21).

Em observância ao disposto no inciso VI do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, registra-se que a contratação pretendida, na modalidade de credenciamento de leiloeiros públicos oficiais, não implicará despesa direta para o Município de São Geraldo/MG.

A remuneração do leiloeiro oficial ocorre por meio de comissão incidente sobre o valor obtido com a alienação dos bens, a qual é suportada pelo arrematante, conforme previsão da legislação que regulamenta a atividade profissional, especialmente o Decreto nº 21.981/1932 e suas alterações. Dessa forma, não há pagamento direto de valores pelo Município à pessoa credenciada.

Considerando a natureza da contratação, não se aplica a estimativa de preço nos moldes tradicionais, uma vez que não há valor unitário ou global a ser contratado pela Administração. A estimativa econômica da contratação está vinculada ao potencial de arrecadação decorrente da alienação dos bens, variável conforme a quantidade, o tipo, o estado de conservação e o valor de mercado dos bens a serem leiloados.

Ressalta-se que o modelo adotado assegura a economicidade da contratação, pois a Administração somente se beneficia do serviço quando há êxito na alienação dos bens, inexistindo riscos financeiros ou despesas antecipadas. As informações patrimoniais existentes e os registros de



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



alienações anteriores, quando houver, constituem os principais elementos de referência para a avaliação econômica da demanda.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: Em observância ao inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, esta fundamentação detalha a solução contratada em sua totalidade, abrangendo não apenas as especificações técnicas e funcionais dos serviços, mas também as obrigações relacionadas à manutenção e assistência técnica necessárias para garantir a continuidade e a eficácia da solução ao longo do tempo.

Em atendimento ao disposto no inciso VII do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, este item descreve a solução selecionada em sua totalidade, considerando suas características operacionais, jurídicas e econômicas, bem como a forma pela qual atenderá à necessidade administrativa identificada.

A análise das alternativas demonstrou que a solução mais adequada para viabilizar a alienação de bens móveis e imóveis inservíveis ou devidamente desafetados é a contratação de profissionais legalmente habilitados para a condução de leilões públicos, nos termos da legislação vigente que regulamenta a atividade de leiloeiro oficial.

Como alternativa inicial, avaliou-se a possibilidade de realização de concurso público ou processo seletivo para provimento de cargo ou emprego público de leiloeiro, hipótese que demandaria prazo elevado para implementação, além de gerar vínculo permanente com o Município, encargos trabalhistas e custos continuados, mostrando-se incompatível com a natureza eventual da demanda. Outra alternativa considerada foi a adoção de modelo que permitisse a atuação de profissionais externos habilitados, sem vínculo empregatício, acionados conforme a efetiva necessidade administrativa. Nesse contexto, a solução baseada no credenciamento de leiloeiros públicos oficiais permite a contratação de forma paralela e não excludente, assegurando flexibilidade, continuidade e impessoalidade na execução dos serviços.

O credenciamento possibilita que os leiloeiros sejam convocados somente quando houver demanda, com remuneração vinculada ao êxito da alienação dos bens, por meio de comissão incidente sobre o valor arrecadado, sem geração de ônus financeiro direto ao Município e sem a criação de obrigações trabalhistas.

Diante das alternativas analisadas, a solução baseada no credenciamento de leiloeiros públicos oficiais mostra-se a mais vantajosa, por atender aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, oportunidade e interesse público, garantindo a adequada gestão do patrimônio municipal e a execução regular dos procedimentos de alienação.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da Portaria Municipal nº 31/2023).

O credenciamento de leiloeiros públicos oficiais supre adequadamente a lógica do parcelamento, ao permitir a contratação paralela e não excludente de múltiplos profissionais habilitados, possibilitando o atendimento da demanda conforme sua ocorrência, com flexibilidade, eficiência e sem fracionamento artificial do objeto.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: Em conformidade com o inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, este documento delineia os resultados que se pretende alcançar através da contratação proposta, destacando a busca pela economicidade e pelo melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. Adicionalmente, estabelece-se como meta a promoção da efetividade e do desenvolvimento social sustentável.

Com a implementação do credenciamento de leiloeiros públicos oficiais, pretende-se assegurar a adequada destinação dos bens móveis e imóveis inservíveis ou devidamente desafetados, promovendo a eficiência na gestão do patrimônio público e a obtenção de resultados econômicos vantajosos para o Município.

A solução adotada visa garantir economicidade, ao eliminar custos diretos para a Administração, bem como otimizar o aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, assegurando transparência, agilidade e regularidade na realização dos leilões. Ademais, contribui para a sustentabilidade administrativa, ao evitar a manutenção de bens ociosos e estimular sua reinserção no mercado de forma legal e controlada.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Nos termos do art.18, inciso X da Lei 14.133/2021, como providência prévia à contratação, faz-se necessária a constituição de Comissão de Credenciamento, a ser formalmente designada por ato administrativo, responsável pela condução do procedimento, análise da documentação apresentada, julgamento dos pedidos de credenciamento e adoção das demais providências inerentes ao processo, conforme as disposições do edital e da legislação vigente.

A formação da Comissão é medida indispensável para assegurar a regularidade, a transparência e a impessoalidade do procedimento, bem como para garantir a adequada instrução do processo e a observância dos princípios que regem a Administração Pública.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Fundamentação: Em observância ao inciso XI do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, informa-se que, após análise detalhada do escopo e das necessidades específicas da contratação, NÃO foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes à presente contratação. O credenciamento de leiloeiros públicos oficiais possui natureza autônoma e independe da celebração de outros contratos administrativos para sua execução.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS



MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

A realização de leilões para a alienação de bens móveis e imóveis inservíveis configura prática alinhada aos princípios da sustentabilidade e da gestão ambientalmente responsável. A destinação adequada desses bens evita o descarte irregular, reduz a necessidade de armazenamento prolongado e promove a reutilização e a reinserção dos materiais no ciclo produtivo.

Dessa forma, a contratação contribui para a redução de impactos ambientais, para o uso racional de recursos naturais e para a adoção de práticas sustentáveis no âmbito da Administração Pública, em consonância com as diretrizes de contratações sustentável.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Diante das análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida é tecnicamente viável, juridicamente adequada e economicamente vantajosa, atendendo ao interesse público e aos princípios que regem a Administração Pública.

O credenciamento de leiloeiros públicos oficiais mostra-se compatível com a natureza da demanda, assegurando flexibilidade, eficiência, transparência e ausência de ônus financeiro direto para o Município, além de contribuir para a adequada gestão do patrimônio público e para a adoção de práticas sustentáveis.

São Geraldo/MG, 18 de dezembro de 2025.

Guilherme Christian Bhering Viana
Assessor Patrimonial
Responsável pela Solicitação e Gestor do Contrato