ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

Edital de Chamamento Público nº 04/2026

Credenciamento nº 03/2026

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Objeto

1.1.1. Credenciamento de leiloeiros oficiais matriculados na JUCESC para a realização, sob demanda, de leilões de bens móveis inservíveis e de bens imóveis dominicais do Município de Alfredo Wagner/SC.

1.1.2. O objeto compreende a prestação, sem exclusividade, dos serviços de organização, preparação, elaboração da minuta do edital, divulgação, condução e prestação de contas de leilões públicos destinados à alienação de bens móveis inservíveis, ociosos, antieconômicos ou irrecuperáveis e de bens imóveis dominicais que não cumpram função administrativa ou social, de propriedade do Município, na forma simultânea (eletrônica e presencial), conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos.

1.2. Quadro descritivo do objeto

Item	Unid.	Descrição	Quant.
01	Serviço	Serviços de leiloeiro oficial, para bens móveis e imóveis, compreendendo vistoria e loteamento dos bens, apoio técnico opinativo à avaliação, elaboração de catálogo e registro fotográfico, divulgação complementar, disponibilização de plataforma eletrônica de leilão, condução da sessão pública, lavratura de ata e autos de arrematação, cobrança da comissão dos arrematantes, acompanhamento do recolhimento do produto da arrematação e prestação de contas	Sob demanda

1.2.1. O objeto não comporta quantificação prévia por unidades de fornecimento. O número de credenciados é ilimitado e o número de certames é estimado em até 2 (dois) por exercício, na forma do item 5 do Estudo Técnico Preliminar, sem que essa estimativa vincule a Administração ou gere direito subjetivo aos credenciados.

1.2.2. A relação individualizada dos bens, sua descrição, avaliação e o preço mínimo de arrematação serão definidos a cada certame pela comissão de avaliação e desfazimento e constarão do edital do respectivo leilão, na forma do art. 31, *caput* e § 2º, da Lei nº 14.133/2021. Tratando-se de bem imóvel, observar-se-ão, cumulativamente, os requisitos do item 4.13 deste Termo de Referência.

1.3. Natureza do objeto

1.3.1. Trata-se de serviço técnico profissional de natureza personalíssima, privativo de leiloeiro oficial matriculado, prestado sob demanda e de forma não continuada, encerrando-se cada contratação com a conclusão do certame e a aprovação da prestação de contas.

1.3.2. A contratação não gera despesa para o Município e produz receita de capital, sendo a remuneração do contratado suportada exclusivamente pelos arrematantes, na forma do item 7 deste Termo de Referência.

1.4. Vigência do credenciamento e dos contratos

1.4.1. O credenciamento vigorará por prazo indeterminado, enquanto perdurar o interesse público e vigorar o respectivo edital de chamamento público, mantido permanentemente aberto o recebimento de solicitações, na forma do art. 79, parágrafo único, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, admitida sua revogação motivada a qualquer tempo, sem direito a indenização.

1.4.2. Não haverá recadastramento periódico. A atualização documental será exigida do credenciado apenas por ocasião de sua convocação, como condição para a assinatura do contrato.

1.4.3. Cada contrato decorrente do credenciamento terá vigência de 120 (cento e vinte) dias, contados de sua assinatura, ou até a aprovação da prestação de contas do respectivo certame, o que ocorrer por último, admitida prorrogação de prazo mediante justificativa e termo aditivo, na forma do art. 107 da Lei nº 14.133/2021. Subsistem ao término da vigência as obrigações de guarda de documentos, de sigilo e de proteção de dados pessoais.

1.5. Vedação de direcionamento e de restrições indevidas

1.5.1. As exigências deste Termo de Referência restringem-se ao mínimo necessário à garantia do cumprimento das obrigações, sendo vedada qualquer exigência que restrinja indevidamente o caráter aberto do credenciamento.

1.5.2. Não se exige, para o credenciamento, sede, domicílio, filial ou representação no Município ou na região, nem atestado de capacidade técnica, tempo mínimo de exercício profissional ou quantidade mínima de leilões realizados, por se tratar de procedimento sem competição, em que a matrícula perante a Junta Comercial constitui a própria habilitação legal para o exercício do ofício.

1.5.3. A exigência de matrícula perante a JUCESC está fundamentada no item 6.1 do Estudo Técnico Preliminar e não exclui profissionais de outras unidades da federação, que poderão obter matrícula suplementar na forma do art. 46, § 1º, da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022 e requerer o credenciamento a qualquer tempo.

1.6. Regime e forma de execução

1.6.1. A execução será indireta, por empreitada por preço unitário correspondente ao percentual de comissão, prestada pessoalmente pelo credenciado convocado, sob demanda, mediante contrato específico para cada certame.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação decorre do Documento de Formalização de Demanda do Gabinete do Prefeito e do Estudo Técnico Preliminar que instruem o Chamamento Público, os quais integram este Termo de Referência para todos os fins, na forma do art. 6º, XXIII, "b", da Lei nº 14.133/2021.

2.2. Em síntese, o Município mantém em seu acervo bens móveis classificados como inservíveis, ociosos, antieconômicos ou irrecuperáveis, cuja permanência gera custos de guarda, ocupação de espaço físico, depreciação acelerada e responsabilidade patrimonial sem contrapartida de interesse público. A alienação por leilão recompõe a receita municipal e cumpre o dever de boa gestão dos bens públicos. Mantém, igualmente, bens imóveis dominicais que não cumprem função administrativa nem social, cuja titularidade impõe despesas de conservação, tributos e responsabilidade civil sem retorno correspondente, além de sujeitá-los à deterioração e à ocupação irregular, conforme o item 2 do Estudo Técnico Preliminar.

2.3. A condução do certame exige profissional legalmente habilitado, e o Município não dispõe, em seu quadro funcional, de servidor matriculado como leiloeiro oficial nem de plataforma eletrônica de leilão, o que afasta a alternativa prevista na parte final do *caput* do art. 31 da Lei nº 14.133/2021.

2.4. O art. 31, § 1º, da Lei nº 14.133/2021 oferece duas vias para a seleção do leiloeiro oficial: o credenciamento ou a licitação na modalidade pregão pelo critério de maior desconto. Optou-se pelo credenciamento, conforme fundamentação do item 6 do Estudo Técnico Preliminar, por inexistir diferenciação objetiva de preço ou qualificação entre profissionais submetidos a idêntico regime jurídico e remuneração tabelada em norma federal, e por ser a comissão integralmente suportada pelo arrematante, de modo que eventual desconto não reduziria despesa pública.

2.5. A opção encontra reforço no art. 6º do Decreto Federal nº 11.461/2023, que, ao regulamentar o art. 31 da Lei nº 14.133/2021 no âmbito federal, determina que a seleção do leiloeiro oficial se dará mediante credenciamento, observado como parâmetro máximo da taxa de comissão paga pelos arrematantes a todos os credenciados o montante de 5% (cinco por cento).

2.6. Aplicam-se ainda à contratação: o Decreto Federal nº 21.981/1932 e o Decreto Federal nº 22.427/1933; a Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022; a Nota Técnica n. TC-12/2024 do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina, amparada nos Prejulgados n. 614 e n. 2.381 daquela Corte; e o Decreto Municipal nº 4908/2023.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução compreende a instituição de cadastro permanente de leiloeiros oficiais, com contratação sob demanda a cada desfazimento, composta por:

a) Chamamento público permanentemente aberto, processado por meio eletrônico;

b) Definição da ordem de convocação por sorteio público, com rodízio sequencial;

c) Convocação e contratação, por inexigibilidade de licitação, do credenciado da vez;

d) Preparação do desfazimento e avaliação dos bens pela comissão municipal, admitido apoio técnico opinativo do contratado;

e) Realização do leilão na forma simultânea, na plataforma do contratado, precedido de edital elaborado pelo leiloeiro, revisado e publicado pela Administração; e

f) Prestação de contas, recolhimento do produto da arrematação, homologação, transferência dos bens e baixa patrimonial.

3.2. O ciclo de vida da solução contempla a manutenção do cadastro por prazo indeterminado, a contratação eventual a cada desfazimento e o descredenciamento, a pedido ou de ofício, nas hipóteses previstas no item 8.4.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Pessoalidade do ofício

4.1.1. Somente poderão credenciar-se pessoas físicas matriculadas como leiloeiros oficiais.

4.1.2. É vedada a participação de pessoas jurídicas, sociedades de qualquer espécie ou denominação, empresas organizadoras de leilão e consórcios, ainda que constituídos por leiloeiro matriculado, por ser pessoal o exercício das funções de leiloeiro em pregões e hastas públicas, não podendo exercê-las por intermédio de pessoa jurídica, nos termos do art. 57 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022.

4.1.3. As atividades-meio e acessórias — apoio, guarda, logística, divulgação e organização da leiloaria, inclusive por meio de plataforma digital — poderão ser exercidas por empresas organizadoras de leilão contratadas pelo credenciado, por sua conta e risco, o que não afasta sua responsabilidade pessoal e direta, na forma do art. 60 da mesma Instrução Normativa.

4.1.4. A vedação **não impede** que o leiloeiro esteja registrado como empresário individual, faculdade assegurada pelo art. 58 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022, desde que o objeto do registro seja restrito à atividade de leiloaria. Nessa hipótese, o credenciamento e o contrato serão firmados em nome da pessoa física do leiloeiro matriculado, identificada por seu CPF, à qual permanece vinculada a responsabilidade pessoal e direta pela condução do certame, podendo o CNPJ decorrente do registro ser utilizado, quando cabível, para fins cadastrais, fiscais e de comprovação de regularidade, na forma do item 8.2. A fundamentação desta admissão consta do item 6.2 do Estudo Técnico Preliminar.

4.1.5. O registro como Empresário Individual, o enquadramento como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte e a opção por qualquer regime tributário não conferem ao credenciado tratamento diferenciado, preferência de contratação ou vantagem na ordem de convocação de que trata o item 8.3, observada a fundamentação do item 6.2 do Estudo Técnico Preliminar.

4.2. Habilitação profissional

4.2.1. O credenciado deverá manter matrícula ativa e regular perante a JUCESC, com recadastramento em dia e caução vigente, na forma dos arts. 46 a 55 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022.

4.2.2. O credenciado comunicará ao Município, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, qualquer suspensão, cancelamento, destituição ou irregularidade de sua matrícula, bem como a instauração de processo administrativo disciplinar perante a Junta Comercial.

4.3. Requisitos da plataforma eletrônica de leilão

4.3.1. O credenciado disponibilizará, por sua conta e risco, plataforma eletrônica própria ou licenciada para a realização do leilão, comprovada por declaração de titularidade ou instrumento de licenciamento vigente, que deverá, no mínimo:

a) Registrar os lances em ordem cronológica inalterável, com identificação do licitante e marcação de data e hora;

b) Manter trilha de auditoria e registro de eventos da sessão, com integridade verificável;

c) Operar com certificado de segurança e conexão criptografada, atendendo aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança do art. 86 da instrução normativa DREI/ME Nº 52/2022;

d) Permitir o acompanhamento público da disputa em tempo real;

e) Disponibilizar canais de atendimento de fácil acesso para esclarecimento de dúvidas, na forma do art. 85 da mesma instrução normativa;

f) Divulgar as imagens dos bens ofertados, na forma do art. 84;

g) Gerar relatório final da sessão e permitir a extração da íntegra dos registros de lances; e

h) Manter os dados do certame disponíveis e recuperáveis pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

4.3.2. A plataforma de realização do leilão não se confunde com a plataforma eletrônica utilizada pelo Município para o processamento do credenciamento, cujos custos e operação não são de responsabilidade do credenciado.

4.4. Forma de realização da sessão

4.4.1. O leilão será realizado na forma simultânea (eletrônica e presencial), modalidade expressamente prevista no art. 81 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022, cabendo ao contratado a realização e a compatibilização das sessões e ao Município apenas a cessão de local adequado, com condições de acesso, acomodação, acessibilidade, energia elétrica e conectividade.

4.4.2. A recepção de lances será aberta com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data designada para o início do leilão, na forma do art. 87 da mesma Instrução Normativa.

4.4.3. Na execução da sessão simultânea observar-se-á que:

a) Todos os lances, inclusive os ofertados presencialmente, serão imediatamente registrados na plataforma, com identificação do ofertante e marcação de data e hora, preservando-se a integridade da trilha de auditoria e a isonomia entre participantes remotos e presenciais;

b) A condução da sessão é pessoal e indelegável do contratado, na forma do art. 57 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022 e dos Arts. 11 e 12 do Decreto Federal nº 21.981/1932, sendo vedada a atuação de preposto conduzindo sessão paralela à do leiloeiro;

c) O contratado disporá, no local da sessão presencial, de sistema audiovisual e de sonorização que permita a todos os presentes acompanhar a apresentação dos lotes e a evolução dos lances registrados na plataforma, definido em conjunto com a Administração com antecedência mínima de 3 (três) dias da realização do leilão;

d) Antes do início do ato, o contratado dará conhecimento das condições da venda, da forma de pagamento e de entrega dos bens, de seu estado e qualidade e dos ônus e gravames existentes, na forma dos Arts. 74, xi, e 78 da mesma instrução normativa; e

e) O contratado exibirá, ao iniciar o leilão, sua carteira de exercício profissional ou declaração de habilitação com data de expedição atual, na forma do art. 74, X.

4.5. Remuneração e vedação de cobranças

4.5.1. O contratado aceitará, como condição de adesão ao credenciamento, a comissão fixada no item 7 deste Termo de Referência, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga exclusivamente pelo arrematante.

4.5.2. É vedada a cobrança, de licitantes ou arrematantes, de qualquer valor a título de cadastro, habilitação, utilização de plataforma, emissão de documento, taxa administrativa, reembolso de despesas ou qualquer outra rubrica, sob pena de suspensão nos termos do art. 75, inciso II, alíneas "a" e "b", da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022, além das sanções previstas no item 13.

4.6. Requisitos regulatórios e vedações

4.6.1. O contratado observará integralmente o Decreto Federal nº 21.981/1932, o Decreto Federal nº 22.427/1933 e a Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022, em especial as obrigações do art. 74 e as proibições e impedimentos dos arts. 75 e 76, e não poderá incorrer nas condições impeditivas do art. 14 da Lei nº 14.133/2021.

4.6.2. É expressamente vedado ao contratado adquirir, para si ou para pessoas de sua família, direta ou indiretamente, por interposta pessoa, preposto ou empregado, bem de cuja venda tenha sido incumbido, ainda que a pretexto de destinação a consumo particular.

4.7. Proteção de dados pessoais (LGPD)

4.7.1. No tratamento dos dados pessoais de licitantes e arrematantes, o contratado atuará como operador, obrigando-se a utilizá-los exclusivamente para a execução do contrato, com controle de acesso por perfis, registro de operações e vedação de compartilhamento, cessão, comercialização ou uso para finalidade diversa, na forma da Lei nº 13.709/2018.

4.7.2. O dever de sigilo subsiste após a extinção do contrato. O contratado comunicará ao Município, imediatamente, qualquer incidente de segurança envolvendo dados tratados em razão do certame.

4.8. Sustentabilidade

4.8.1. O contratado fará constar dos catálogos e das condições de venda a responsabilidade do arrematante pela destinação ambientalmente adequada dos bens e de seus componentes, em especial pneus, baterias, óleos, fluidos e resíduos eletroeletrônicos, observada a Lei nº 12.305/2010 e a logística reversa aplicável, bem como a obrigação de retirada dos bens no prazo fixado no edital do leilão.

4.8.2. Tratando-se de bem imóvel, o contratado fará constar do catálogo e das condições de venda a existência de passivo ambiental conhecido, de área de preservação permanente, de restrição ambiental ou urbanística e da eventual necessidade de licenciamento para o uso pretendido, transferindo-se ao arrematante a responsabilidade pela regularização a partir da imissão na posse.

4.9. Vistoria dos bens

4.9.1. O contratado realizará vistoria dos bens no local de guarda ou, tratando-se de imóvel, no local de sua situação, acompanhado de representante da comissão de avaliação e desfazimento, no prazo definido no item 5.2, ocasião em que poderá propor o loteamento e apresentar parecer técnico opinativo sobre valores praticados no mercado de leilões.

4.9.2. A vistoria não transfere ao contratado a guarda dos bens, que permanece com o Município até a efetiva retirada pelos arrematantes. Tratando-se de imóvel, a vistoria não transfere ao contratado a posse nem a responsabilidade pela conservação ou pela vigilância do bem, que permanecem com o Município até a imissão do arrematante na posse.

4.10. Subcontratação, preposto e substituição

4.10.1. É vedada a subcontratação, a cessão ou a transferência, total ou parcial, do objeto, ressalvada a contratação, pelo credenciado e sob sua exclusiva responsabilidade, das atividades-meio de que trata o item 4.1.

4.10.2. A atuação de preposto somente será admitida em caso de moléstia ou impedimento ocasional, comprovado, mediante comunicação à Junta Comercial e prévia ciência do Município, devendo o preposto atender aos requisitos do art. 47 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022.

4.10.3. Não havendo preposto habilitado, o contratado poderá, nos leilões já anunciados, ser substituído por outro leiloeiro credenciado, mediante prévia comunicação à Junta Comercial e concordância escrita do Município, na forma do art. 69 da mesma Instrução Normativa, sob pena de nulidade do leilão.

4.11. Garantia contratual

4.11.1. Não será exigida a garantia do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, considerando que o Município não realiza qualquer desembolso e que o produto da arrematação é recolhido diretamente à conta municipal, na forma do item 5.6, permanecendo íntegra a caução prestada pelo contratado perante a JUCESC, que responde pelos saldos e produtos de leilões, nos termos do art. 55 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022.

4.11.2. Fica ressalvada à Administração, em caráter excepcional e mediante decisão motivada, a faculdade de exigir garantia complementar em razão do valor dos bens de determinado certame, na forma do art. 51, § 3º, da mesma Instrução Normativa, observado que:

a) A exigência deverá constar expressamente do instrumento de convocação do respectivo certame, sendo vedada sua imposição após a convocação do credenciado;

b) O valor não excederá 5% (cinco por cento) do valor de avaliação dos bens do certame, observado o art. 98 da lei nº 14.133/2021; e

c) A modalidade será de livre escolha do contratado, entre as previstas no art. 96, § 1º, da lei nº 14.133/2021.

4.11.3. A previsão tem caráter acautelatório e não será utilizada como regra, destinando-se a resguardar a Administração em certames de valor expressivo ou na hipótese de recebimento intermediado de que trata o item 5.6.

4.12. Manutenção das condições de habilitação

4.12.1. O contratado manterá, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas para o credenciamento, na forma do art. 92, inciso XVI, da Lei nº 14.133/2021.

4.13. Requisitos específicos dos certames que envolverem bens imóveis

4.13.1. Nos certames que tiverem por objeto bens imóveis, o Município providenciará, como condição prévia à autorização do leilão: a autorização legislativa exigida pelo art. 76, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, ressalvadas as hipóteses de dispensa do § 1º do mesmo artigo; a comprovação da natureza dominical do bem e, quando necessária, sua prévia desafetação; e a obtenção da certidão de matrícula atualizada e das certidões de ônus reais e de tributos incidentes.

4.13.2. O edital do respectivo leilão observará o art. 31, § 2º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, com a descrição da situação e das divisas do imóvel e remissão à matrícula e aos números de registro, bem como a indicação expressa de ônus, gravames, litígios, ocupações, restrições ambientais ou urbanísticas e eventual necessidade de licenciamento para o uso pretendido.

4.13.3. A elaboração da minuta do edital do leilão de imóvel pelo contratado observará o disposto no item 5.3, a partir dos elementos e documentos fornecidos pela Administração, à qual compete, com exclusividade, a verificação da regularidade dominial e a decisão sobre a alienação.

4.13.4. A comissão de 5% (cinco por cento) prevista no item 7 é devida pelo arrematante também na arrematação de bens imóveis, na forma do § 2º do art. 80 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022, não se aplicando a taxa de 3% (três por cento) do § 1º do mesmo artigo, por se tratar de comissão devida pelo comitente, cuja cobrança é vedada nas alienações de bens públicos.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Local de execução

5.1.1. A disputa ocorrerá em ambiente eletrônico, na plataforma do contratado, com ponto de participação presencial em local cedido pelo Município. A vistoria, a visitação pública e a retirada dos bens ocorrerão nos locais de guarda indicados no edital de cada leilão.

5.2. Prazos de execução

5.2.1. Salvo prazo diverso fixado no instrumento de convocação:

a) Assinatura do contrato: até 5 (cinco) dias úteis da convocação;

b) Vistoria e apresentação da proposta de loteamento e do eventual parecer opinativo: até 10 (dez) dias úteis da assinatura;

c) Entrega da minuta do edital do leilão: até 5 (cinco) dias úteis do recebimento do laudo de avaliação e dos demais elementos fornecidos pela Administração;

d) Resposta a pedidos de esclarecimento e apresentação de subsídios técnicos a impugnações: até 2 (dois) dias úteis do recebimento;

e) Realização do leilão: até 60 (sessenta) dias da assinatura do contrato;

f) Abertura da recepção de lances: no mínimo 5 (cinco) dias antes da data designada para o início do leilão;

g) Apresentação do relatório final e da prestação de contas: até 5 (cinco) dias úteis do encerramento da sessão.

5.2.2. Os prazos acima poderão ser alterados, para mais ou para menos, por critério da Administração, desde que a alteração seja comunicada ao credenciado antes da assinatura do contrato.

5.3. Etapas de execução

5.3.1. A execução observará as seguintes etapas:

a) **Convocação e contratação** — o credenciado da vez será convocado pela plataforma e/ou por e-mail, apresentará a documentação atualizada (caso necessário) e assinará o contrato, formalizado por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, instruída na forma do art. 72;

b) **Vistoria e loteamento** — o contratado vistoriará os bens com a comissão de avaliação e desfazimento e apresentará proposta de loteamento e estratégia de venda;

c) **Avaliação** — a comissão fixará o valor de avaliação e o preço mínimo de arrematação, podendo solicitar apoio técnico do contratado, cujo parecer é opinativo e não vinculante, cabendo à comissão acolhê-lo, ajustá-lo ou rejeitá-lo por decisão motivada, exigindo-se motivação específica na hipótese de acolhimento integral;

d) **Edital do leilão** — o contratado elaborará a minuta do edital, no prazo do item 5.2, a partir dos elementos fornecidos pela Administração, observado o conteúdo mínimo do art. 31, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, dela constando a descrição dos bens, o valor de avaliação, o preço mínimo, as condições e o prazo de pagamento, a comissão do leiloeiro, o local de guarda, o sítio e o período do leilão, o prazo de retirada dos bens e a especificação de eventuais ônus, gravames ou pendências.

A minuta será submetida à análise da Administração, que poderá aprová-la, determinar ajustes ou promovê-los diretamente, cabendo à autoridade competente a assinatura e ao Município a publicação, na forma do item 5.4. A aprovação pela Administração não elide a responsabilidade do contratado pela exatidão técnica da minuta que elaborou;

e) **Esclarecimentos e impugnações** — o contratado prestará, no prazo do item 5.2, os esclarecimentos solicitados pelos interessados quanto ao conteúdo do edital do leilão e fornecerá subsídios técnicos às impugnações, cuja decisão compete à Administração, na forma do art. 164 da Lei nº 14.133/2021;

f) **Divulgação** — na forma do item 5.4;

g) **Visitação** — o contratado organizará a visitação pública dos bens, em datas e horários divulgados no edital, franqueado o acesso pelo Município;

h) **Sessão** — realização do leilão na forma do item 4.4, observando-se que o leilão não exigirá registro cadastral prévio dos licitantes nem terá fase de habilitação, nos termos do art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021;

i) **Encerramento e homologação** — encerrada a fase de lances e superada a fase recursal, o contratado lavrará a ata e os autos de arrematação, e a Administração homologará o certame após a efetivação do pagamento pelo licitante vencedor;

j) **Prestação de contas** — na forma do item 5.6; e

k) **Entrega dos bens e baixa** — a entrega dos bens aos arrematantes será autorizada pelo Município após a confirmação do pagamento, seguindo-se a baixa patrimonial.

5.4. Divulgação e repartição de custos

5.4.1. Incumbem ao Município, às suas expensas: o fornecimento ao contratado dos elementos necessários à elaboração da minuta do edital; a análise e a aprovação da minuta; a assinatura do edital pela autoridade competente; sua divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no sítio eletrônico oficial e no Diário Oficial; e sua afixação em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração, na forma do art. 31, §§ 2º e 3º, da Lei nº 14.133/2021.

5.4.2. A elaboração da minuta pelo contratado não lhe transfere a titularidade do ato: o edital do leilão é ato administrativo do Município, que responde por seu conteúdo perante terceiros, sem prejuízo da responsabilidade técnica do contratado prevista no item 5.3.1, alínea "d", e das sanções do item 13.

5.4.3. Incumbe ao contratado, às suas expensas e por sua conveniência, a divulgação complementar destinada a ampliar a competitividade: catálogos, registro fotográfico, publicação em jornal, portais especializados, mídias sociais, mala direta e prospecção ativa de interessados, observado o art. 74, inciso IX, da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022.

5.4.4. Todo o material publicitário será submetido previamente ao Município, que poderá determinar sua correção ou retirada em caso de divergência com o edital, uso indevido de brasão ou identidade visual municipal, ou informação capaz de induzir os interessados a erro.

5.4.5. As despesas de que trata o item anterior são assumidas voluntariamente pelo contratado como estratégia de maximização de resultado, em conformidade com o § 2º do art. 42 do Decreto Federal nº 21.981/1932, que atribui à parte vendedora as despesas de anúncios, reclamos e propaganda, não configurando obrigação contratual autonomamente sancionável, ressalvado o dever de conferir tratamento diligente e isonômico a todos os lotes, independentemente de seu valor ou liquidez.

5.5. Condução da sessão

5.5.1. A sessão será conduzida pessoalmente pelo contratado, na data e horário definidos pela Administração, vedada a realização de mais de dois leilões no mesmo dia em locais distantes entre si, na forma do art. 75, inciso IV, alínea "b", da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022.

5.6. Prestação de contas e repasse

5.6.1. Pagamentos apartados. O arrematante efetuará dois pagamentos distintos, na forma e no prazo definidos no edital do leilão: **(a)** o valor da arrematação, diretamente ao Município, mediante guia, boleto ou depósito na conta bancária de titularidade municipal indicada no edital; e **(b)** a comissão de 5% (cinco por cento), diretamente ao contratado. É vedada a intermediação, a retenção ou o trânsito do produto da arrematação em conta do contratado.

5.6.2. Prazo de pagamento pelo arrematante. O edital do leilão fixará o prazo de pagamento, que não excederá 3 (três) dias úteis contados da comunicação da arrematação e do envio dos dados de pagamento pelo contratado, sob pena de desfazimento da arrematação e das sanções ali previstas.

5.6.3. Entrega dos bens. Nenhum bem será entregue antes da comprovação do pagamento integral e de sua compensação, cabendo ao Município autorizar a retirada.

5.6.3.1. Tratando-se de bem imóvel, a transferência da propriedade far-se-á mediante escritura pública de compra e venda outorgada pelo Município, ou instrumento equivalente admitido em lei, após a homologação do certame e a comprovação do pagamento integral, correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas de escritura, de registro, o ITBI e os demais tributos e emolumentos incidentes na transmissão, bem como as obrigações tributárias e condominiais a partir da imissão na posse.

5.6.4. Recebimento intermediado. Excepcionalmente, se o funcionamento da plataforma exigir o recebimento intermediado, a hipótese constará expressamente do instrumento de convocação e observará, cumulativamente: a exigência da garantia complementar do item 4.11; o repasse ao Município em até 2 (dois) dias úteis da compensação; e o encaminhamento dos comprovantes ao fiscal no mesmo prazo, observado, em qualquer caso, o limite máximo de 10 (dez) dias fixado pelo art. 74, inciso XV, da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022.

5.6.5. O contratado apresentará, no prazo do item 5.2, relatório circunstanciado contendo:

a) Ata da sessão; relação dos lotes arrematados, com identificação dos arrematantes e respectivos valores;

b) Autos de arrematação;

c) Comprovantes de recolhimento;

d) Íntegra dos registros de lances extraídos da plataforma;

e) Relação dos lotes não arrematados; e

f) Demonstrativo das comissões recebidas.

5.6.6. Na hipótese de o arrematante não efetuar o pagamento no prazo estipulado, o contratado adotará as medidas cabíveis e comunicará o fato ao fiscal do contrato em até 2 (dois) dias úteis, na forma do art. 74, inciso XIII, da mesma Instrução Normativa.

5.7. Bens não arrematados

5.7.1. Os lotes não arrematados permanecerão sob a guarda do Município, cabendo à comissão de avaliação e desfazimento propor sua destinação subsequente — novo leilão, doação a entidades sem fins lucrativos ou inutilização com descarte ambientalmente adequado —, sem que disso decorra qualquer direito ou remuneração ao contratado. Tratando-se de imóvel, a destinação subsequente observará necessariamente as hipóteses e as condições dos arts. 76 e seguintes da Lei nº 14.133/2021 e a autorização legislativa aplicável.

5.8. Conduta na execução

5.8.1. O contratado e seus auxiliares observarão as normas de segurança, acesso e conduta aplicáveis às dependências municipais, respondendo por danos causados ao Município, a licitantes, a arrematantes ou a terceiros, por si ou por seus prepostos e auxiliares.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. Gestão e fiscalização

6.1.1. A gestão e a fiscalização serão exercidas por gestor e fiscal designados por portaria ou instrumento congênere, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021. Compete ao fiscal acompanhar a execução, conferir e atestar a prestação de contas, registrar ocorrências e determinar a regularização de faltas; compete ao gestor coordenar a fase contratual, decidir sobre pleitos e instruir eventuais processos de penalização e de alteração contratual.

6.1.2. A comissão de avaliação e desfazimento, designada por portaria, é responsável pelo levantamento, classificação, loteamento, avaliação e fixação do preço mínimo dos bens, não se confundindo com a fiscalização do contrato.

6.2. Comunicações

6.2.1. As comunicações entre as partes serão formais, por escrito ou por e-mail institucional, admitindo-se tratativas operacionais por outros meios com posterior registro. O contratado informará, na assinatura do contrato, telefone e endereço eletrônico para comunicações e convocações.

6.3. Registro de ocorrências

6.3.1. O fiscal manterá registro das ocorrências relacionadas à execução, determinando o que for necessário à sua regularização. As decisões e providências que ultrapassarem sua competência serão

encaminhadas ao gestor e, conforme o caso, à autoridade superior, em tempo hábil para a adoção das medidas cabíveis.

6.4. Recebimento do objeto

6.4.1. O recebimento observará o art. 140 da Lei nº 14.133/2021, da seguinte forma:

a) Recebimento provisório: em até 5 (cinco) dias úteis da apresentação do relatório final e da prestação de contas, mediante conferência preliminar pelo fiscal;

b) Recebimento definitivo: em até 10 (dez) dias úteis do recebimento provisório, condicionado à verificação da regularidade da sessão, da integralidade dos documentos, da conformidade dos valores recolhidos e da entrega dos registros da plataforma.

6.4.2. Constatadas desconformidades, o contratado será notificado para saná-las em até 5 (cinco) dias úteis, sem ônus ao Município, reiniciando-se a contagem dos prazos de recebimento. O recebimento não exclui a responsabilidade civil e ético-profissional do contratado pela perfeita execução do objeto, na forma do art. 140, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

7. REMUNERAÇÃO DO CONTRATADO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. Comissão

7.1.1. O contratado perceberá comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação de cada lote, paga obrigatoriamente pelo arrematante, no ato ou na forma e prazo definidos no edital do leilão, nos termos do parágrafo único do art. 24 do Decreto Federal nº 21.981/1932 e do § 2º do art. 80 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022.

7.1.2. O percentual é fixado por este Termo de Referência como condição padronizada de contratação, uniforme para todos os credenciados, em atendimento ao art. 79, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, observado o parâmetro máximo do art. 31, § 1º, da mesma Lei.

7.1.3. A comissão não integra o valor da arrematação e não é deduzida do produto da venda pertencente ao Município.

7.1.4. Na hipótese de alteração da norma federal que fixa ou limita o percentual da comissão — notadamente o art. 24 do Decreto Federal nº 21.981/1932, o art. 80 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022 ou o parâmetro máximo do art. 31, § 1º, da Lei nº 14.133/2021 —, o percentual previsto neste Termo de Referência será adequado ao novo comando normativo, independentemente de novo chamamento público, observado que:

a) A adequação será formalizada por apostilamento e divulgada por aviso publicado no sítio eletrônico oficial e no Portal Nacional de Contratações Públicas, com comunicação a todos os credenciados;

b) O percentual adequado aplicar-se-á exclusivamente aos certames cujo edital de leilão seja publicado após a entrada em vigor da alteração, vedada a incidência sobre certames em curso ou já realizados;

c) Em nenhuma hipótese o percentual excederá o teto fixado pela legislação vigente ao tempo do certame; e

d) Ao credenciado que não concordar com o novo percentual é assegurado o descredenciamento a pedido, sem qualquer ônus ou penalidade.

7.2. Ausência de desembolso pelo Município

7.2.1. Nada é devido pelo Município a título de comissão, honorários, remuneração, reembolso de despesas, ajuda de custo, taxa de sucesso ou indenização, a qualquer tempo ou título, em conformidade com o § 2º do art. 42 do Decreto Federal nº 21.981/1932 e com a orientação da Nota Técnica n. TC-12/2024 do TCE/SC, amparada no Prejulgado n. 614 daquela Corte, segundo a qual a remuneração do leiloeiro se dá única e exclusivamente por parte do arrematante.

7.3. Hipóteses de não incidência

7.3.1. Não haverá comissão devida, nem qualquer contraprestação, ressarcimento ou indenização, nas hipóteses de leilão deserto, fracassado, suspenso, revogado ou anulado, nem quando a arrematação não se perfectibilizar.

7.3.2. Desfeita a arrematação por culpa do arrematante, a comissão eventualmente recebida não será restituída. Desfeita por vício do procedimento, erro nas publicações ou ato imputável ao contratado, a comissão será por ele integralmente devolvida ao arrematante, sem ônus para o Município.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONTRATADO

8.1. Credenciamento e inexigibilidade

8.1.1. A seleção dar-se-á por credenciamento, procedimento auxiliar previsto nos arts. 78, inciso I, e 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, na hipótese de contratação paralela e não excludente, em condições padronizadas, sem caráter competitivo e sem limite de número de credenciados.

8.1.2. As contratações decorrentes serão formalizadas por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, instruída a cada convocação na forma do art. 72.

8.1.3. O chamamento será processado integralmente por meio eletrônico, em plataforma indicada no edital, com divulgação no PNCP e no sítio eletrônico oficial, e recebimento contínuo de solicitações.

8.2. Documentação de habilitação

8.2.1. Serão exigidos, exclusivamente:

a) Documento oficial de identificação com foto e CPF;

b) Certidão de matrícula e regularidade de leiloeiro oficial, expedida pela JUCESC, com emissão não superior a 60 (sessenta) dias, comprovando matrícula ativa, recadastramento em dia e caução vigente;

c) Certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, inclusive contribuições previdenciárias;

d) Certidões de regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal do domicílio;

e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);

f) Certificado de Regularidade do FGTS, somente se possuir empregados;

g) Declaração de titularidade da plataforma de leilão ou instrumento de licenciamento vigente, com indicação do endereço eletrônico;

h) Declaração de que não foi punido com pena de destituição do ofício em qualquer unidade da federação ou, se o foi, de que decorreram mais de 5 (cinco) anos, na forma dos arts. 47, inciso VII, e 98 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022; e

i) Declarações de que trata o Anexo I deste Termo de Referência.

8.2.2. **Sendo o interessado registrado como empresário individual**, apresentará, cumulativamente aos documentos acima, a prova de inscrição no CNPJ e a certidão de regularidade perante a Fazenda Municipal da sede quando a esta estiver vinculada sua inscrição de contribuinte, mantida em qualquer caso a certidão conjunta federal em nome do CPF.

8.2.3. Não se admite, para este credenciamento, o enquadramento do leiloeiro como microempreendedor individual, permanecendo o credenciamento e o contrato firmados em nome da pessoa física do leiloeiro matriculado, na forma do item 4.1. O eventual enquadramento como microempresa ou empresa de pequeno porte não produz efeitos sobre a habilitação nem sobre a ordem de convocação, aplicando-se apenas, no que couber, a regularização fiscal tardia prevista no art. 43, § 1º, da Lei Complementar nº 123/2006, observada a fundamentação do item 6.2 do Estudo Técnico Preliminar.

8.2.4. A consulta pelo agente de contratação a sítios oficiais emissores constitui meio legal de prova, na forma do art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

8.3. Ordem de convocação: sorteio e rodízio

8.3.1. A ordem de convocação será definida por sorteio público, seguido de rodízio sequencial entre os credenciados aptos. É vedada a utilização de ordem cronológica de protocolo, antiguidade de matrícula ou qualquer outro critério de preferência, conforme fundamentação do item 6 do ETP.

8.3.2. A lista será permanente e dinâmica, sem novo sorteio geral a cada leilão, tendo como diretriz mínima do rodízio: aqueles que conduzirem o certame ou que ingressarem após o sorteio inicial assumirão posição final da lista, de acordo com a data de deferimento do credenciamento ou encerramento do leilão.

8.3.3. O edital de chamamento público disciplinará a convocação e a sessão de sorteio, o desempate entre ingressos ou retornos simultâneos, os prazos e efeitos da perda da vez, o tratamento de documentação vencida na convocação, e a publicidade e atualização da lista.

8.4. Descredenciamento

8.4.1. O descredenciamento ocorrerá a pedido, mediante comunicação com 30 (trinta) dias de antecedência, ressalvada a conclusão de certame em curso; ou de ofício, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nas hipóteses de perda, suspensão, cancelamento ou destituição da matrícula; de perda de requisito de habilitação não regularizada; das recusas sucessivas de que trata o item 8.3; de descumprimento de obrigação contratual; da prática de ato previsto no art. 155 da Lei nº 14.133/2021; ou da cobrança de valores vedados pelo item 4.5.

8.5. Condição para a contratação

8.5.1. A assinatura do contrato fica condicionada à apresentação da documentação atualizada, à comprovação de matrícula ativa e regular perante a JUCESC e à inexistência de impedimento registrado no CEIS, no CNEP e no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa do CNJ.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. A contratação não gera desembolso para o Município, razão pela qual não há valor estimado a ser apurado na forma usual do art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

9.2. A contraprestação não decorre de composição de mercado, mas de percentual fixado em norma federal, adotado como parâmetro máximo pelo próprio art. 31, § 1º, da Lei nº 14.133/2021 e reproduzido pelo art. 6º, § 1º, do Decreto Federal nº 11.461/2023, sendo integralmente suportada pelos arrematantes.

9.3. O produto esperado da arrematação será apurado a cada certame, no laudo da comissão de avaliação e desfazimento, e constará do edital do respectivo leilão, na forma do art. 31, § 2º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. Não há despesa a ser empenhada, sendo inaplicável a indicação de dotação orçamentária.

10.2. O produto das alienações será classificado como receita de capital, na rubrica orçamentária correspondente à alienação de bens móveis indicada pelo setor de contabilidade, conforme a classificação vigente no exercício em que ocorrer o ingresso, observada a destinação do art. 100 da Lei nº 14.133/2021 e o art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000.

10.3. A eventual alteração da codificação em razão de mudança de exercício, de plano de contas ou de normas de contabilidade pública não repercute neste Termo de Referência nem no credenciamento, dispensando aditamento.

11. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Referência, no contrato e na legislação de regência, o contratado obriga-se a:

a) Exercer pessoalmente as funções, na forma dos itens 4.1 e 4.10;

b) Manter matrícula ativa e regular perante a JUCESC e comunicar qualquer alteração no prazo do item 4.2;

c) Manter, durante toda a execução, as condições de habilitação exigidas;

d) Disponibilizar e custear a plataforma eletrônica com os requisitos do item 4.3;

e) Realizar a vistoria e apresentar proposta de loteamento nos prazos fixados;

f) Submeter-se à avaliação fixada pela comissão municipal, abstendo-se de divulgar valores não homologados;

g) Elaborar a minuta do edital do leilão no prazo fixado, responder aos pedidos de esclarecimento e prestar subsídios técnicos às impugnações, na forma do item 5.3.1, alíneas “d” e “e”;

h) Submeter previamente ao Município o material publicitário do leilão;

i) Cumprir e fazer cumprir as condições do edital do leilão;

j) Conduzir a sessão na data e horário definidos, na forma dos itens 4.4 e 5.5;

k) Cobrar a comissão exclusivamente dos arrematantes, no percentual fixado, abstendo-se de qualquer cobrança adicional;

l) Adotar as medidas cabíveis em caso de inadimplemento do arrematante e comunicá-las ao fiscal;

m) Prestar contas e promover o repasse na forma do item 5.6;

n) Escriturar e manter os livros obrigatórios do ofício, na forma do art. 74, incisos I a III, da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022;

o) Indicar, no edital, no sítio eletrônico e em quaisquer atos de divulgação do leilão, seu nome e número de matrícula, na forma do art. 74, inciso XXIII, da mesma Instrução Normativa;

p) Fornecer às autoridades judiciais e administrativas as informações requisitadas;

q) Observar a LGPD e o dever de sigilo, na forma do item 4.7;

r) Responder por danos causados ao Município, a licitantes, a arrematantes ou a terceiros; e

s) Não incorrer nas vedações do item 4.6.

t) Nos certames que envolverem bens imóveis, observar os requisitos do item 4.13, fazendo constar do catálogo, da divulgação e do edital do leilão a matrícula, as divisas, os ônus, gravames, ocupações e restrições informados pela Administração, abstendo-se de prestar aos interessados qualquer informação dominial não fornecida pelo Município.

12. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

12.1. Sem prejuízo das demais previstas neste Termo de Referência, no contrato e na legislação de regência, o Município obriga-se a:

a) Designar, por portaria, a comissão de avaliação e desfazimento e o gestor e fiscal do contrato;

b) Concluir o levantamento patrimonial e fornecer a relação dos bens, com a documentação disponível, informando expressamente eventuais ônus, gravames e pendências;

c) Fixar o valor de avaliação e o preço mínimo de arrematação;

d) Fornecer ao contratado, em tempo hábil, os elementos necessários à elaboração da minuta do edital do leilão;

e) Analisar e aprovar a minuta do edital, assiná-lo por sua autoridade competente e promover sua publicação, arcando com os custos das publicações oficiais, na forma do item 5.4;

f) Decidir os pedidos de esclarecimento e as impugnações relativas ao edital do leilão, com os subsídios técnicos prestados pelo contratado;

g) Ceder local adequado para a sessão presencial simultânea;

h) Franquear o acesso aos locais de guarda para vistoria e visitação;

i) Indicar a conta bancária destinada ao recolhimento do produto da arrematação;

j) Acompanhar e fiscalizar a execução, prestando as informações e esclarecimentos necessários;

k) Homologar o certame, autorizar a entrega dos bens e promover a baixa patrimonial;

l) Comunicar ao contratado, por escrito, as irregularidades constatadas, concedendo prazo para saneamento.

m) Nos certames que envolverem bens imóveis, obter a autorização legislativa do art. 76, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, comprovar a natureza dominical do bem e promover, quando necessária, sua desafetação, bem como fornecer ao contratado a certidão de matrícula atualizada, as certidões de ônus e tributos e a identificação das divisas e da situação do imóvel; e

n) Outorgar ao arrematante a escritura pública de compra e venda do imóvel, ou instrumento equivalente, após a homologação do certame e a confirmação do pagamento, e autorizar a imissão na posse.

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Espécies

13.1.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto, ou pela prática das infrações do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, o contratado estará sujeito, garantidos o contraditório e a ampla defesa, às sanções de advertência, multa, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, na forma dos arts. 156 a 163 da mesma Lei, aplicáveis isolada ou cumulativamente com a multa.

13.2. Base de cálculo das multas

13.2.1. Considerando que a contratação não gera desembolso para o Município e que, por isso, inexiste "valor do contrato" sobre o qual incidir, as multas observarão a seguinte estrutura, extraída da prática dos credenciamentos catarinenses de leiloeiros:

a) **Infrações de prazo e de conduta procedimental** — multa em valor fixo, diária ou única, por não guardarem relação com o resultado financeiro do certame;

b) **Infrações que atingem o resultado econômico da alienação ou o patrimônio público** — multa percentual sobre o valor total arrematado no certame ou, não havendo arrematação, sobre o valor de avaliação total dos bens.

13.3. Multas em valor fixo

Infração	**Multa**
Atraso injustificado na entrega da minuta do edital do leilão	R$ 200,00 (duzentos reais) por dia útil, limitado a 10 (dez) dias úteis, após o que o credenciado será substituído pelo seguinte da lista
Atraso injustificado na resposta a pedidos de esclarecimento ou na apresentação de subsídios técnicos a impugnações	R$ 200,00 (duzentos reais) por dia útil; se a omissão inviabilizar a realização do leilão na data prevista, R$ 3.000,00 (três mil reais)
Atraso injustificado na apresentação do relatório final e da prestação de contas	R$ 200,00 (duzentos reais) por dia útil, limitado a 10 (dez) dias úteis
Descumprimento dos requisitos da plataforma ou impossibilidade de realização da etapa eletrônica ou presencial por culpa do contratado	R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)
Delegação da condução do certame a terceiro, ainda que parcial, fora das hipóteses do item 4.10	R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), sem prejuízo do descredenciamento

Infração	Multa
Cobrança de licitantes ou arrematantes de qualquer valor além da comissão, em desacordo com o item 4.5	R$ 2.000,00 (dois mil reais) por ocorrência

13.3.1. Os valores fixos acima serão atualizados anualmente pela variação do IPCA/IBGE, mediante apostilamento, e sua aplicação não afasta as demais sanções cabíveis.

13.4. Multas percentuais e infrações graves

a) Inexecução parcial do objeto: multa de 10% (dez por cento) sobre a base de cálculo do item 13.2, "b";

b) Inexecução total, inclusive a não realização do leilão por fato imputável ao contratado: multa de 15% (quinze por cento) sobre a base de cálculo do item 13.2, "b";

c) Cobrança indevida de que trata a última linha do item 13.3, quando reiterada ou de valor expressivo: além da multa fixa, devolução integral dos valores aos prejudicados, extinção contratual, descredenciamento e comunicação à JUCESC para apuração da infração ao art. 75, inciso II, da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022;

d) Não recolhimento ou atraso no repasse do produto da arrematação, na hipótese excepcional de recebimento intermediado: multa de 10% (dez por cento) sobre o valor retido, com atualização monetária e juros legais, extinção contratual, descredenciamento, execução da garantia complementar e comunicação à Junta Comercial para os fins do art. 55 da mesma Instrução Normativa;

e) Aquisição, direta ou indireta, de bem do leilão que conduzir, em violação ao item 4.6: infração gravíssima, sujeitando o contratado à multa de 15% (quinze por cento) sobre a base de cálculo, ao descredenciamento, à nulidade da arrematação e à comunicação à Junta Comercial e ao Ministério Público;

f) Violação do dever de sigilo ou uso indevido de dados pessoais, em desacordo com o item 4.7: multa de 10% (dez por cento) sobre a base de cálculo, sem prejuízo da extinção contratual e da responsabilização civil, penal e perante a Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

13.4.1. Inexistindo arrematação e laudo de avaliação aprovado, as multas percentuais deste item serão convertidas no valor fixo de R$ 3.000,00.

13.5. Dosimetria e procedimento

13.5.1. Na aplicação das sanções serão considerados a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos causados à Administração e a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme o art. 156, § 1º, da Lei nº 14.133/2021. O processo de responsabilização observará os arts. 157 a 163 da mesma Lei.

13.5.2. As sanções aplicadas pelo Município não excluem a competência disciplinar da Junta Comercial, à qual serão comunicadas as infrações que constituam ilícito profissional, na forma dos arts. 88 e 100 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022.

14. MATRIZ DE RISCOS

14.1. Sem prejuízo das demais disposições deste Termo de Referência, ficam alocados entre as partes os seguintes riscos principais da contratação:

Risco	**Alocação**	**Tratamento**
Indisponibilidade, instabilidade ou falha da plataforma eletrônica durante a sessão	Contratado	Suspensão da sessão e remarcação sem ônus ao Município; repetição dos atos prejudicados; multa em caso de culpa
Leilão deserto ou fracassado por ausência de interessados ou por superavaliação dos bens	Município	Ausência de comissão e de qualquer indenização ao contratado; reavaliação dos lotes e nova destinação pela comissão
Inadimplemento do arrematante após a adjudicação	Município	Adoção das medidas do item 5.6 pelo contratado; desfazimento da arrematação e nova oferta do lote, sem direito a comissão
Vícios, ônus, gravames ou pendências documentais dos bens não informados no edital	Município	Indicação expressa no edital do leilão, na forma do art. 31, § 2º, V, da Lei nº 14.133/2021; responsabilidade do Município perante o arrematante
Divergência entre a avaliação da comissão e o parecer opinativo do contratado	Município	Decisão motivada da comissão prevalece; ausência de responsabilidade do contratado pelo resultado do certame
Perda, suspensão ou destituição da matrícula durante a execução	Contratado	Comunicação imediata, substituição na forma do item 4.10 ou extinção contratual e descredenciamento
Custos de divulgação complementar superiores ao retorno obtido	Contratado	Assumidos voluntariamente, na forma do item 5.4, sem direito a reembolso

Risco	Alocação	Tratamento
Danos a bens públicos ou de terceiros durante a visitação e a sessão	Contratado	Reparação integral, inclusive por atos de auxiliares e prepostos
Abandono de bens arrematados e não retirados	Município	Prazo máximo de retirada e penalidade ao arrematante, fixados no edital do leilão
Ausência ou insuficiência de autorização legislativa, de desafetação ou de regularidade dominial do imóvel	Município	Condição prévia à autorização do certame, na forma do item 4.13; suspensão ou anulação do leilão sem direito a comissão ou indenização ao contratado
Ocupação, litígio, ônus real ou restrição ambiental ou urbanística do imóvel não informados no edital	Município	Indicação expressa no edital do leilão, na forma do art. 31, § 2º, incisos I e V, da Lei nº 14.133/2021; responsabilidade do Município perante o arrematante
Recusa ou demora do arrematante na lavratura da escritura e no registro	Município	Prazo e penalidade fixados no edital do leilão; desfazimento da arrematação, sem direito a comissão

14.2. Os riscos não expressamente alocados serão suportados pela parte que tiver melhores condições de gerenciá-los, observadas a legislação e a distribuição de obrigações deste Termo de Referência.

15. REAJUSTE

15.1. Não se aplica reajuste. A remuneração do contratado corresponde a percentual fixado em norma federal, incidente sobre o valor da arrematação apurado a cada certame, de modo que a contraprestação acompanha automaticamente a variação dos valores de mercado dos bens alienados, inexistindo preço nominal sujeito à corrosão inflacionária.

15.2. A eventual variação do próprio percentual, decorrente de alteração da legislação federal, não constitui reajuste, e sim adequação normativa, processada na forma e com as limitações do item 7.1 deste Termo de Referência.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Integram este Termo de Referência, independentemente de transcrição, o Anexo I – Modelo de Declarações e Compromisso do Leiloeiro, bem como o Estudo Técnico Preliminar e o Documento de Formalização de Demanda que instruem o processo.

16.2. O credenciamento não gera direito subjetivo à contratação, não assegura quantitativo mínimo de certames e não estabelece vínculo empregatício, societário ou de exclusividade entre as partes.

16.3. Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei nº 14.133/2021, do Decreto Federal nº 21.981/1932, da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022, do Decreto Municipal nº 4908/2023, do edital e dos princípios que regem a Administração Pública. Fica eleito o foro da comarca de Bom Retiro/SC para dirimir as questões decorrentes desta contratação.

Alfredo Wagner – SC, agosto de 2026.

GILMAR SANI:84815264953

GILMAR SANI:84815264953
C=BR, CN=GILMAR SANI:84815264953, O=ICP-Brasil, OU=AC SyngularID Multipla
Eu concordo com os termos definidos por minha assinatura neste documento

Gilmar Sani
Prefeito Municipal

gov.br
Documento assinado digitalmente
BEATRIZ SILVESTRI ONOFRE
Data: 28/08/2026 10:09:35-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Beatriz Silvestri Onofre
Secretária Municipal de Administração

ANEXO I – MODELO DE DECLARAÇÕES E COMPROMISSO DO LEILOEIRO

Ao Município de Alfredo Wagner – SC

Ref.: Chamamento Público nº 04/2026 – Credenciamento

[Nome completo], leiloeiro oficial matriculado na JUCESC sob o nº [•], portador do RG nº [•] e do CPF nº [•], residente e domiciliado em [•], para os fins do item 8.2 do Termo de Referência, DECLARA, sob as penas da lei, e se COMPROMETE, de forma irrevogável, a:

a) Exercer pessoalmente as funções de leiloeiro, não as delegando nem as exercendo por intermédio de pessoa jurídica, ressalvadas as hipóteses de preposto e de contratação de atividades-meio, na forma dos arts. 57 e 60 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022;

b) Manter matrícula ativa e regular perante a JUCESC, com recadastramento em dia e caução vigente, comunicando ao Município, em até 5 (cinco) dias úteis, qualquer suspensão, cancelamento, destituição ou instauração de processo disciplinar;

c) Manter, durante toda a vigência do credenciamento e da execução contratual, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para o credenciamento, na forma do art. 92, inciso XVI, da Lei nº 14.133/2021, comunicando ao Município qualquer fato que as altere;

d) Aceitar a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga exclusivamente pelo arrematante, como única e integral remuneração, nada podendo exigir do Município a qualquer título, inclusive nas hipóteses de leilão deserto, fracassado, suspenso, revogado ou anulado;

e) Não cobrar de licitantes ou arrematantes qualquer valor a título de cadastro, habilitação, utilização de plataforma, emissão de documento, taxa administrativa, reembolso de despesas ou qualquer outra rubrica;

f) Disponibilizar plataforma eletrônica de leilão que atende integralmente aos requisitos do item 4.3 do Termo de Referência, acessível em _____, da qual é (___) titular ou (___) licenciado, conforme documento anexo;

g) Não integrar sociedade de qualquer espécie ou denominação, ressalvada a hipótese do parágrafo único do art. 75 da Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022, e admitido o registro como empresário individual com objeto restrito à leiloaria, na forma do art. 58 da mesma Instrução Normativa, nem exercer o comércio, direta ou indiretamente, em seu ou alheio nome;

h) Não adquirir, para si ou para pessoas de sua família, direta ou indiretamente, bem de cuja venda seja incumbido;

i) Não ter sido punido com pena de destituição do ofício de leiloeiro em qualquer unidade da federação ou, se o foi, que decorreram mais de 5 (cinco) anos;

j) Não estar cumprindo sanção de impedimento de licitar e contratar ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, aplicada por qualquer ente federativo, nem possuir registro no Cadastro

Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) ou no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade do Conselho Nacional de Justiça, comprometendo-se a comunicar ao Município a superveniência de qualquer dessas situações;

k) Não incorrer nas condições impeditivas do art. 14 da Lei nº 14.133/2021, nem ser agente público do Município de Alfredo Wagner/SC, cônjuge, companheiro ou parente até terceiro grau de agente público que atue neste processo;

l) Atender aos requisitos de habilitação e responsabilizar-se pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, na forma do art. 63, inciso I, da Lei nº 14.133/2021;

m) Não empregar menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menor de 16 anos, salvo na condição de aprendiz a partir dos 14 anos, na forma do art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal;

n) Cumprir, quando aplicável em razão da existência de empregados, as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social previstas em lei e em normas específicas, na forma do art. 63, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, declarando, na hipótese de não possuir empregados, a inaplicabilidade da exigência;

o) Observar a Lei nº 13.709/2018 no tratamento de dados pessoais de licitantes e arrematantes, guardando sigilo que subsistirá após a extinção do contrato; e

p) Estar ciente de que o eventual registro como empresário individual, o enquadramento como microempresa ou empresa de pequeno porte e a opção por qualquer regime tributário não lhe conferem tratamento diferenciado, preferência de contratação ou vantagem na ordem de convocação; e

q) Estar ciente de que o credenciamento não gera direito subjetivo à contratação nem assegura quantitativo mínimo de certames, e de que a ordem de convocação decorre exclusivamente de sorteio público com rodízio.

[Local], [data].

_____

[Nome e assinatura do leiloeiro]

[Matrícula JUCESC / CPF]