

CONSELHO REGIONAL DE BIOMEDICINA - PA

Estudo Técnico Preliminar 1/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: Nº 2026.001-00-CRBM-4

2. Descrição da necessidade**2.1. JUSTIFICATIVA/OBJETIVO DA AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO:**

a) O presente expediente tem por finalidade justificar a alienação do bem imóvel pertencente ao patrimônio do CRBM-4, considerando critérios de economicidade, eficiência administrativa, segurança institucional e interesse público, nos termos que regem a Administração Pública;

b) Visando uma gestão eficiente dos recursos patrimoniais imobiliários, bem como, à arrecadação de recursos financeiros com o objetivo de investir na aquisição de um imóvel que abrigue as instalações de uma sede moderna e apropriada, que atenda às necessidades institucionais, visando um melhor atendimento ao profissional Biomédico e a sociedade em geral, além de proporcionar uma nova e eficaz destinação ao imóvel público identificado, o qual se encontra em desuso e, para tanto, utiliza-se a alienação como um dos instrumentos para o alcance dos objetivos desta Autarquia. Verifica-se que o referido imóvel encontra-se ocioso, sem destinação pública efetiva ou previsão concreta de utilização futura que justifique a manutenção de sua posse. A permanência do bem no patrimônio público, nessas condições, não atende ao princípio da eficiência, uma vez que não gera benefício à coletividade nem contribui para a execução das atividades institucionais do órgão. Além disso, a manutenção do imóvel tem se mostrado onerosa, demandando a realização contínua de despesas com vigilância, conservação predial, reparos estruturais, tributos incidentes e demais custos operacionais, sem a correspondente contraprestação em termos de utilidade pública. Tal cenário afronta o princípio da economicidade, ao impor gastos recorrentes ao erário sem retorno proporcional;

c) Por conseguinte, verifica-se que necessita o Poder Executivo de mecanismos mais ágeis, nos limites da lei, para administrar os bens de seu patrimônio imobiliário, direcionando os recursos efetivamente àqueles projetos e políticas que estejam afetados a uma finalidade pública fim, no caso específico, o CRBM-4 pretende ampliar a melhoria de condições de fiscalização da profissão de Biomédico em sua jurisdição, investindo na aquisição de uma sede nova, mais estruturada, a qual atenderá com mais qualidade a sociedade em geral, proporcionando ainda, melhorias ao corpo funcional no desempenho do atendimento das demandas oriundas de ações fiscalizatórias;

d) Cumpre assinalar que no caso em comento os valores obtidos através da alienação serão destinados à execução de compra de uma sede nova, mais ampla e bem estruturada ao CRBM-4;

e) O bem público dominical passível de alienação por este CRBM-4, consta devidamente descrito aqui: **TRAVESSA 03 DE MAIO Nº 1128, BAIRRO SÃO BRAZ, CEP: 66063-388, BELÉM, PARÁ, REGISTRADO NO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELÉM, SOB O Nº R.9/162F, LIVRO Nº 2.** Composição do imóvel: Primeiro Pavimento: quarto, cozinha com área de ventilação, área de serviço, vaga de garagem (pátio) e quintal; Segundo Pavimento: sala, suíte, quarto com varanda, quarto com janela em alumínio e vidro, hall com porta de vidro, banheiro inacabado e área de serviço e, sem fiação elétrica interna e;

f) Ressalte-se, ainda, a insegurança do local, fator que agrava substancialmente a inviabilidade de manutenção do imóvel. Embora o bem estivesse sob guarda o mesmo foi alvo de ações de vandalismo e invasão por indivíduos desocupados, que culminaram no saque de fios elétricos e na deterioração das instalações. Esses eventos evidenciam a vulnerabilidade do imóvel e a insuficiência das medidas de proteção existentes, mesmo com dispêndio

de recursos públicos. Tal contexto demonstra que o imóvel não reúne condições mínimas de segurança para abrigar, no futuro, conselheiros e colaboradores no exercício de suas atividades, expondo-os a riscos à integridade física e patrimonial, além de potencial responsabilidade administrativa e civil para a Administração. Por fim, considerando que a Administração deve atender o interesse público de modo eficiente, não pode ela se valer de bens desgastados, e obsoletos, cujo desempenho seja aquém daquele que é esperado para atender a sociedade, como bem aduz a Lei Federal nº 8.987/95, que incita a prestação de serviços públicos adequados, ou seja, de boa qualidade. Se faz necessária a formulação deste Estudo Técnico Preliminar.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Presidência	Dr. Márcio Vinicius Cardoso Ferreira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Poderão participar do Leilão pessoas físicas absolutamente capazes para os atos da vida civil, inscritas no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, e pessoas jurídicas de direito privado inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, desde que não estejam cumprindo sanção administrativa, nos termos do art. 156, inciso II e IV, da Lei de Licitações.

4.1.1 É expressamente vedada à participação, direta ou indireta de colaboradores e conselheiros do CRBM-4.

4.1.2 Não poderão participar e, especialmente, arrematar em leilão pessoas físicas e ou jurídicas que se encontrem sob: falência; recuperação judicial ou extrajudicial; liquidação judicial ou extrajudicial; concurso de credores; dissolução; bem como as que tenham sido declaradas inidôneas pela Administração Pública, direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal ou que estejam cumprindo sanção de suspensão temporária de participação em licitação ou impedidas de contratar, inclusive aquelas que tenham deixado de efetuar o repasse de comissão ao Leiloeiro Público Oficial, ou que estão impedidos nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.2 Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, sendo que o usuário será responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

4.3 Para estar apto a ofertar lances para a aquisição dos bens expostos, o interessado deverá ser capacitado para contratar, nos termos da legislação em vigor. Menores de 18 (dezoito) anos não serão admitidos a participar do leilão.

4.4 Os interessados em participar do leilão deverão estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como com seu endereço atualizado. O Usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para a alienação do bem imóvel de propriedade do CRBM-4, foi realizada uma análise de mercado com o intuito de identificar as soluções mais adequadas e vantajosas para o processo. A opção escolhida foi a modalidade de leilão, realizada de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.

5.2. Avaliação das Alternativas de Mercado:

5.2.1 Obrigatoriedade da Modalidade: A alienação de bens imóveis do CRBM-4 é regulamentada pelo inciso XL do art. 6º da Lei 14.133/2021, que determina o leilão como a modalidade obrigatória para esse tipo de alienação. Diante disso, não há alternativas legais viáveis para a escolha de outra modalidade.

5.2.2. Vantajosidade Econômica: O leilão público é reconhecido por sua eficiência em maximizar o retorno econômico para a Administração, uma vez que possibilita a participação de um amplo público de interessados, aumentando a competitividade e potencializando a arrecadação de recursos.

5.2.3. Ganhos de Eficiência Administrativa: A modalidade de leilão eletrônico, proporciona economia de tempo e recursos materiais, além de reduzir a necessidade de pessoal envolvido diretamente no processo, devido à automação e à digitalização dos procedimentos.

5.2.4. Consulta a Contratações Similares: Foram analisados exemplos de alienações semelhantes realizadas por outros órgãos, que confirmaram a eficácia do leilão como método de alienação de bens públicos. Essas análises evidenciaram que o leilão é uma prática consolidada e bem-sucedida para a venda de ativos públicos.

5.2.5. Incorporação de Tecnologias: A utilização de plataformas digitais para a condução de leilões eletrônicos incorpora tecnologias que asseguram maior transparência, segurança, impessoalidade e controle do processo, atendendo às exigências de modernização e eficiência administrativa.

5.2.6. Consulta Pública: Considerou-se a possibilidade de realizar consultas públicas com potenciais participantes e especialistas do setor, para coletar contribuições que pudessem aprimorar a condução do leilão, embora a obrigatoriedade da modalidade tenha limitado a necessidade de explorar outras soluções.

5.3. Conclusão da Análise:

5.3.1 A análise de mercado confirmou que o leilão é a solução mais vantajosa para a Administração, considerando os critérios de conveniência, economicidade e eficiência. A modalidade assegura a melhor relação custo-benefício, dentro do marco legal vigente

6. Descrição da solução como um todo

6.1 Conforme Lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei de Licitações nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos.

6.2 Em virtude das justificativas apresentadas no item do levantamento de mercado deste Estudo Técnico Preliminar, a alienação do imóvel, deverá ser realizada através da modalidade Leilão. Caberá aos interessados vistoriar o bem imóvel a ser apreçoado no dia e horário a ser estipulado pelo Edital.

6.3 Exigências Relacionadas aos Insumos:

6.2.1 Plataforma de Leilão Eletrônico: Será utilizada uma plataforma eletrônica segura e certificada, que permita a participação remota de licitantes, ampliando o alcance do leilão e garantindo a integridade dos lances.

6.3 Justificativa Técnica e Econômica

6.3.1 Justificativa Técnica: A escolha pela modalidade de leilão eletrônico está amparada pela exigência legal e pela capacidade dessa solução em garantir um processo de alienação transparente, competitivo e seguro. O uso da tecnologia digital se alinha com as boas práticas de modernização administrativa, promovendo maior alcance e participação.

6.3.2 Justificativa Econômica: O leilão é reconhecido por sua eficácia em maximizar o retorno econômico dos ativos públicos. A modalidade escolhida otimiza a arrecadação de recursos financeiros para o CRBM-4, ao mesmo tempo em que racionaliza custos operacionais e administrativos, como a redução de pessoal necessário e a economia de tempo.

6.4 Os lances efetuados são irretratáveis e geram obrigação contratual, na forma de promessa de compra, a qual deverá ser paga nas condições previstas no edital, após a confirmação da arrematação.

6.5 O bem será ofertado e vendido no estado e nas condições em que se encontra, não sendo aceito quaisquer argumentações posteriores decorrentes do desconhecimento das suas condições.

6.6 Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação. O comprador deve declarar estar ciente das condições de venda. Após a arrematação, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência do arrematante quanto ao bem arrematado.

6.7 O arrematante receberá o bem imóvel no estado físico em que se encontra, correndo por conta do arrematante toda e qualquer despesa relativa à formalização da transferência de sua propriedade junto aos órgãos competentes.

6.8 Não serão aceitas, posteriormente à arrematação, reclamações, devoluções, pedidos de restituição de quantias ou abatimento de preço, qualquer que seja o motivo alegado pelo comprador, e também não poderão alegar para qualquer fim de direito, desconhecimento destas condições de venda.

6.9 É proibido ao Arrematante vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento, transferência do bem imóvel

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 A estimativa de quantidade é de 1 (um) bem imóvel, situado no endereço TRAVESSA 03 DE MAIO Nº 1128, BAIRRO SÃO BRAZ, CEP: 66063-388, BELÉM, PARÁ, REGISTRADO NO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELÉM, SOB O Nº R.9/162F, LIVRO Nº 2.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 872.957,13

8.1 Foi realizado o laudo de avaliação técnica, com corretor de imóveis credenciado no CRECI-PA, parte integrante do processo de licitação, que estabeleceu o valor de mercado do imóvel, sendo este o critério adotado para delimitar o valor do imóvel que pretendemos realizar no leilão, cujo preço mínimo estimado foi aprovado por parte do Egrégio Plenário do CRBM-4, por meio da Sessão Plenária Ordinária nº 388º Reunião Plenária, de 21 de maio de 2025, conforme abaixo:

8.2 VALOR DO IMÓVEL/LAUDO DE AVALIAÇÃO (NBR n.º 14.653-1, 14.653-2 da ABNT e LEI 6.530/78): **R\$ 872.957,13 (oitocentos e setenta e dois mil, novecentos e cinquenta e sete reais, treze centavos)**, laudo de avaliação parte integrante deste processo licitatório.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Não se torna viável o parcelamento em função da licitação, ser na modalidade de leilão que contempla o maior lance ofertado e através de carta de arrematação, objetivando a maior vantajosidade para este ente público.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não há contratações correlatas e/ou interdependentes a esse processo licitatório.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A alienação pretendida encontra-se alinhada com o Planejamento Anual do CRBM-4.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A utilização de plataforma para a realização do Leilão eletrônico, permite que pessoas físicas e jurídicas em qualquer lugar que estejam, conheçam os lotes virtualmente, ampliando assim a participação e a quantidade de lances e, conseqüentemente, a possibilidade do bem leiloado atingir maior valor de arrematação.

12.2 Com o valor arrecadado com a alienação do bem imóvel, o CRBM-4 poderá adquirir uma nova sede, melhorando desta forma a estrutura geral de atendimento ao profissional Biomédico e a sociedade em geral.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 O leilão deverá ser realizado de forma eletrônica e, o processo será conduzido por leiloeiro público, haja vista que o CRBM-4 não dispõe de empregado com tal expertise. Informamos que já foi realizado o credenciamento de leiloeiro(a), para tanto.

13.2 O arrematante deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação do bem imóvel, diretamente ao Comitente/Vendedor, no prazo de 2 (dois) dias úteis após a arrematação para a conta corrente de titularidade do CRBM-4.

13.3 O Arrematante/Comprador arcará com todas as despesas cartorárias, escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações e todas as despesas que vencerem a partir da data da arrematação.

13.4 Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Comitente/Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteuticas não declaradas ao tempo da alienação, em um prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias da data da arrematação.

13.5 O arrematante deverá realizar o pagamento da comissão do leiloeiro no importe de 5% sobre o valor da arrematação no dia da confirmação do arremate.

13.6 Apenas será outorgada a escritura pública após a quitação total do valor do bem e, a transferência do bem imóvel será realizada através de Escritura Pública de Compra e Venda.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Não se vislumbram impactos ambientais com a alienação do imóvel.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 Conforme informações aqui expostas, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão de forma online, conforme previsto na Lei de Licitações, para alienar o bem imóvel mencionado na tabela do item 6 deste ETP.

15.2 O edital deverá seguir os critérios expostos no Termo de Referência, que regulamentará os procedimentos da licitação na modalidade - leilão.

16. Responsáveis

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

JOSE ROCHA DA COSTA JUNIOR

Assessoria da Presidência