

## CONSELHO REGIONAL DE BIOMEDICINA - PA

## Termo de Referência 20/2026

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
20/2026	389112-CONSELHO REGIONAL DE BIOMEDICINA - PA	CAMILA LINS SILVA	06/05/2026 14:57 (v 0.4)
Status			
CONCLUIDO			

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
I - alienação e concessão de direito real de uso de bens/Alienação		Nº 2026.001-00-CRBM-4

## 1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a formalização da realização de leilão público eletrônico para a alienação de bem imóvel de propriedade do Conselho Regional de Biomedicina – 4ª Região(CRBM-4), autorizado pelo Egrégio Plenário do CRBM-4, na 388ª Reunião Plenária Ordinária, de 21 de maio de 2025, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

## 2. DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL E VALOR MÍNIMO

2.1 Imóvel localizado na Travessa 3 de Maio, nº 1128, Bairro de São Brás, Belém - PA. Prédio com 2 pavimentos com área construída de 189,21m² e terreno com 355,10m². 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. Matrícula 162 do 2º RI de Belém - PA. Obs.: Desocupado. Sem fiação elétrica interna.

2.2 VALOR DO IMÓVEL/LAUDO DE AVALIAÇÃO (NBR n.º 14.653-1, 14.653-2 da ABNT e LEI 6.530/78): R\$ 742.013,56(se tezentos e quarenta e dois mil, treze reais, cinquenta e seis centavos)

## 3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

3.1. Em levantamento realizado pela gestão administrativa da Autarquia, foi identificada a existência de 01(um) imóvel pertencente ao próprio CRBM-4, com poderio de retorno econômico de relevante monta. De igual modo, o imóvel em questão encontra-se ocioso e em franco desuso, sofrendo depreciação em seu valor de avaliação a cada ano que passa e, além disso, o imóvel dominical, pela sua própria natureza constitutiva e extensão, necessita da contratação de serviços onerosos, como vigilância, capina, limpeza e até mesmo intervenções de engenharia, como benfeitorias necessárias, a exemplo de cercamento, guaritas, etc., avultando-se no curso do tempo uma vez que, quanto maior é a inércia em promover-lhe a destinação real, maiores são os prejuízos causados ao CRBM-4.

3.2. Corroborando com a necessidade acima descrita, cumpre-nos salientar ainda acerca da autorização de alienação já proferida por parte do Egrégio Plenário do CRBM-4, na 388ª Reunião Plenária, de 21 de maio de 2025, concernente ao imóvel descrito, inclusive providenciado a avaliação imobiliária mercadológica que faz parte deste processo de licitação.

3.3 Deste modo, a problemática ora discutida é motivada pela necessidade de otimização da gestão patrimonial do CRBM-4, bem como pela geração de receita destinada a aquisição de uma nova sede bem mais estruturada para funcionamento do CRBM-4, o qual proporcionará melhor atendimento ao profissional biomédico, a sociedade em geral e de melhores condições de trabalho ao corpo funcional do CRBM-4.

3.4. Conforme o Auto de Hasta Público Extrajudicial de Leilão Negativo, datado de 25/02/2026, anexo a este expediente, a Sra. Leiloeira comunicou ao CRBM-4 que, o referido Leilão foi declarado negativo, pois não houve licitantes. Mediante a essa situação, sugeriu-se a realização de Segundo Leilão Público do imóvel identificado, com aplicação de um deságio sobre o valor mínimo de arrematação do Primeiro Leilão Público, buscando mais uma vez a alienação do imóvel no formato de Leilão Público, o que foi acatado por parte da Presidência do CRBM-4. Assim, o assunto foi levado a apreciação do Egrégio Plenário do CRBM-4, pautado na Sessão Plenária Ordinária nº 399, sendo aprovado a aplicação do deságio de 15%(quinze por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel.

### **3.5 Otimização da Gestão Patrimonial**

3.5.1 A alienação do imóvel inservível é uma estratégia para racionalizar o uso dos ativos do CRBM-4, eliminando custos de manutenção, permitindo assim, que o CRBM-4 concentre seus recursos em ativos que promovam maior eficiência e eficácia na prestação dos serviços públicos e, proporcionando condições de aquisição de nova sede para melhor estruturar o funcionamento do CRBM-4.

### **3.6. Geração de Receita**

3.6.1 A venda do imóvel inservível proporcionará uma significativa arrecadação de recurso financeiro, que será aplicado na aquisição de nova sede ao CRBM-4. Assim, o objetivo é assegurar que a receita oriunda do leilão contribua diretamente para esse fim de melhoria da estrutura de atendimento do CRBM-4.

### **3.7 Fomento ao Desenvolvimento Urbano e Econômico**

3.6.1 A destinação do imóvel visa também a estimular o crescimento urbano planejado e sustentável do Município de Belém, resolvendo problema de déficit de moradia e, ainda, o imóvel poderá também se utilizado para novos projetos que promovam o desenvolvimento econômico, atraindo investimentos e gerando empregos locais. Essa iniciativa busca integrar planejamento urbano com desenvolvimento econômico, respeitando as diretrizes do plano diretor municipal de Belém/PA.

### **3.7 Transparência e Eficiência**

3.7.1 A opção pelo Leilão Público, autorizado pelo Egrégio Plenário do CRBM-4 e amparado pela Lei nº 14.133/2021, garante que o processo de alienação seja conduzido com máxima transparência, isonomia e competitividade. Essa modalidade de licitação permite que o processo seja amplamente divulgado, assegurando a participação de um maior número de interessados e valorização justa do bem imóvel.

### **3.8 Condução Especializada**

3.8.1 A execução do leilão será realizada por leiloeiro especializado, contratado por este CRBM-4, o que assegura a condução técnica e profissional do certame, evitando riscos e garantindo a segurança jurídica do processo.

### **3.9 Destinação do Recurso**

3.9.1 O recurso arrecadado com a alienação será destinado a aquisição de nova sede ao CRBM-4, mais ampla e moderna, para melhor atendimento do profissional biomédico, à sociedade e melhoria de trabalho ao corpo funcional do CRBM-4. Essa destinação está alinhada com os objetivos de promover uma administração pública eficiente, transparente e voltada para o desenvolvimento sustentável.

## **4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

- 4.1. Poderão participar do processo licitatório qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei 14.133/2021, dentre outros requisitos constantes em Edital, as quais deverão ter pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes no edital.
- 4.2. A forma de pagamento do valor do bem imóvel, dentre outras disposições, deverá obedecer aos limites estabelecidos na legislação utilizada e serão pormenorizados no Edital do certame.
- 4.3. O bem imóvel 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, bem como do local em que se encontra.
- 4.4. Considerando o disposto no art. 31, §4º, da Lei nº 14.133/2021 não haverá fase de habilitação.
- 4.5. O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico (via internet), através de plataforma online, devidamente indicada no Edital.
- 4.6. O processo licitatório de leilão público deverá ser realizado por leiloeiro especializado/contratado, com comprovada capacidade técnica para operacionalizar leilões públicos na modalidade eletrônica.
- 4.7. O imóvel a ser alienado já passou por uma avaliação técnica e financeira conduzida por profissional qualificado, assegurando a determinação de preço mínimo baseado em critérios objetivos e justos.
- 4.8. As avaliações poderão ser atualizadas no máximo até 1 (um) ano antes da data do leilão para refletir as condições atuais de mercado.
- 4.9. Havendo a necessidade de realizar visitas para conhecimento pleno das condições e peculiaridades do bem imóvel de alienação ou havendo a necessidade de sanar eventuais dúvidas, o (s) interessado(s) deverá(ão) entrar em contato diretamente com o(a) Leiloeiro(a).
- 4.10. As eventuais despesas relacionadas às visitas ocorrerão às expensas do interessado/requerente.

## **5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

5.1. A solução final para a alienação de imóvel foi estabelecida através da realização de um leilão público na modalidade eletrônica. Essa abordagem foi escolhida para maximizar a transparência, a competitividade e a eficiência econômica do processo, assegurando que o bem público seja alienado pelo maior valor de mercado possível.

### **5.2. Exigências Relacionadas aos Insumos**

5.2.1. 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.

### **5.3. Garantia e Manutenção**

5.3.1 O bem imóvel a ser leiloado terá sua documentação verificada e regularizada(caso seja necessário a regularização), garantindo a procedência e a legalidade da alienação.

5.3.2. Até o momento da alienação, o bem imóvel, será mantido em condições adequadas para inspeção pelos potenciais compradores, assegurando que a venda ocorra de forma transparente e sem viciação do processo.

### **5.4 Justificativa Técnica e Econômica**

5.4.1. 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.

5.4.2. 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.

## 5.5 Demais requisitos

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

5.5.2 O bem imóvel 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, bem como do local em que se encontra.

5.5.3 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.

5.5.4 Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação. O comprador declara estar ciente das condições de venda. Após a arrematação, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência do arrematante quanto ao imóvel /lote arrematado.

5.5.5 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.

5.5.6 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.

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

## 6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1 A execução do objeto será realizada por Leiloeiro especializado/contratado pelo CRBM-4, o qual será responsável pela organização, divulgação e condução do leilão público na modalidade eletrônica.

6.2 O modelo adotado visa ampliar a participação de interessados, promover maior competitividade e garantir transparência ao processo licitatório, conforme princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

6.3 A sessão pública de lances ocorrerá na data determinada no Edital.

6.4 A realização do leilão ocorrerá com lances eletrônicos, em sistema integrado em tempo real, garantido igualdade de condições entre os participantes.

6.5 Realizada a sessão pública, na qual restará vencedor o licitante que oferecer o maior lance/oferta para o item objeto de alienação, transcorrido prazo sem a interposição de recurso, será procedida a homologação do processo licitatório.

6.6 O valor da arrematação total deverá ser pago pelo licitante vencedor no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, contados da liberação dada pelo Comitente/Vendedor, o seu lance, a importância equivalente a totalidade do valor do arremate ao Comitente/Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, conforme dispõe o parágrafo único do art. 24 do Decreto-lei nº 21.981/32.

6.7 O licitante vencedor será convocado para, imediatamente após a realização do leilão, proceder com a assinatura do Contrato Administrativo.

6.8 O bem imóvel será adquirido no estado em que se encontra. Qualquer averbação em decorrência da existência de benfeitorias e/ou outros, será de responsabilidade do adquirente.

6.9 Se ficar configurada a desistência do vencedor e não efetuando no prazo determinado os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância do prazo fixado para formalização da escritura, o CRBM-4 reserva-se ao direito de vender o imóvel por meio de licitação pública, em data futura ou convocar o próximo classificado.

6.10 No caso de convocação do próximo classificado, os licitantes remanescentes, obedecida a ordem de classificação, serão convocados para manifestarem o interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive preço, propostas pelo primeiro classificado.

6.11 O próximo licitante terá o mesmo prazo, contado a partir da caracterização da desistência do classificado anteriormente, para contratar nas mesmas condições e valor constantes da proposta do 1º (primeiro) classificado.

6.12. Serão da responsabilidade do adquirente

a) Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;

b) Iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, e demais encargos que se fizerem necessários;

c) Custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso;

d) O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação;

e) Apresentação da escritura/contrato registrado no Registro de Imóveis e do protocolo de averbação na Prefeitura da jurisdição do imóvel;

f) Incide sobre a transação o ITBI que deverá ser recolhido, pelo PROMITENTE COMPRADOR, nos termos estabelecidos pela legislação municipal e;

g) A regularização da edificação junto aos órgãos competentes é de responsabilidade do arrematador.

## **7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

7.1. O Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. As comunicações entre o CRBM-4 e o ARREMATANTE devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, por meio de e-mail e whatsapp, informados pelo arrematante no preâmbulo do contrato, que se responsabilizará por comunicar ao CRBM-4 em caso de eventual alteração.

7.3. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o(s) fiscal(is) atuará(ão) tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

7.4. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo(s) fiscal(is) do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

## **8. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO**

8.1. O licitante vencedor ter o prazo máximo de 2(dois) dias úteis, contados da liberação dada pelo Comitente/Vendedor, o seu lance, a importância equivalente a totalidade do valor do arremate ao Comitente/Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao(à) Leiloeiro(a), conforme dispõe o parágrafo único do art. 24 do Decreto-lei nº 21.981/32.

8.2. Incide sobre a transação o ITBI que deverá ser recolhido pelo PROMITENTE COMPRADOR, nos termos estabelecidos pela legislação municipal.

8.3. O pagamento pelo bem imóvel será a vista, conforme prazo estipulado no item 8.1..

8.4. O recolhimento do valor devido será realizado diretamente em conta indicada pelo CRBM-4, e o(a) Leiloeiro(a) responsável pelo leilão prestará apoio técnico no controle do pagamento, repasse e registro, nos termos do contrato firmado.

## **9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO VENCEDOR**

9.1. Considerando o disposto no art. 31, §4º, da Lei nº 14.133/2021, no processo de leilão não há fase de habilitação.

9.2. A definição de licitante vencedor dar-se-á para aquele que oferecer o maior lance/oferta para o item objeto de alienação.

9.3. O critério de julgamento será o de MAIOR LANCE/ OFERTA.

9.5. O modo de disputa será ABERTO.

9.6. O leilão ocorrerá na forma eletrônica, com adjudicação ao licitante que apresentar o maior lance válido, desde que respeitado o valor mínimo de avaliação previsto no edital.

9.7. Em caso de lances de mesmo valor registrados simultaneamente, prevalecerá aquele que tiver sido ofertado primeiro, conforme registrado no sistema eletrônico, conforme as regras previstas no edital.

## **10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES**

10.1. O arrematante deverá se comprometer a cumprir integralmente as condições previstas no edital do leilão e no contrato administrativo, respeitando as normas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021. Qualquer descumprimento poderá resultar em penalidades, incluindo a rescisão do contrato.

10.2. O arrematante deve efetuar o pagamento do valor arrematado conforme as condições expressas no edital. Este pagamento pode ser realizado à vista, com desconto, ou parcelado, conforme as opções previstas, devendo observar rigorosamente os prazos estipulados para cada modalidade.

10.3. Todas as despesas adicionais decorrentes da transação são de responsabilidade do arrematante. Isso inclui, mas não se limita, as taxas de transferência, ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos cartorários, e quaisquer outros encargos necessários para a formalização e registro da transferência de propriedade.

10.4. O arrematante deve providenciar a transferência formal do bem imóvel adquirido junto aos órgãos competentes, realizando todos os procedimentos necessários para regularizar o imóvel ou bem móvel em seu nome.

10.5. O bem imóvel adquirido nas condições em que se encontra, conforme descrito no edital. O arrematante reconhece que está ciente das condições do bem imóvel no momento da arrematação e concorda em não apresentar reclamações ou pedidos de devolução posteriormente.

10.6. O arrematante tem o direito e a responsabilidade de realizar visitas e inspeções prévias ao bem imóvel, se assim desejar, para certificar-se das condições do mesmo. Quaisquer custos associados a estas visitas são de responsabilidade exclusiva do arrematante.

10.7. Até a completa transferência e formalização da propriedade, o arrematante está encarregado de qualquer manutenção necessária do bem imóvel, garantindo que estes permaneçam em condições adequadas durante o processo de regularização.

10.8. É proibido ao arrematante ceder, permutar, vender ou negociar os bens adquiridos antes da efetiva transferência de propriedade e quitação de todas as obrigações financeiras junto ao CRBM-4.

10.9. O não cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato, especialmente no que diz respeito ao pagamento e à transferência de propriedade, poderá acarretar em penalidades, nos termos da Lei de Licitações e ademais legislações aplicáveis.

10.10. No bem imóvel arrematado o arrematante deve assegurar que todas as atividades relacionadas ao uso e ocupação do solo estejam em conformidade com as regulamentações ambientais e urbanísticas vigentes, respeitando o Plano Diretor do Município de Belém e demais normativas aplicáveis.

10.11. O arrematante concorda em manter confidenciais todas as informações sensíveis obtidas durante o processo de leilão, exceto quando a divulgação for requerida por lei ou regulamento, garantindo que qualquer publicidade sobre a aquisição esteja de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo CRBM-4.

## **11. ESTIMATIVA DO VALOR**

11.1 O valor mínimo e inicial do lote é R\$ 742.013,56(setecentos e quarenta e dois mil, treze reais, cinquenta e seis centavos).

## **12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

12.1 Não se aplica ao presente objeto.

## **13. DAS PENALIDADES E SANÇÕES**

13.1 O arrematante que deixar de cumprir suas obrigações contratuais, especialmente no que diz respeito ao pagamento do bem imóvel arrematado e à efetivação da transferência de propriedade, estará sujeito a penalidades, nos termos da Lei de Licitações e, além de outras sanções administrativas previstas em legislação.

13.2. O arrematante que incorrer em descumprimento grave das obrigações poderá ser suspenso temporariamente de participar em licitações e contratar com a administração pública pelo período de até dois anos, nos termos do art. 156, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

13.3. Em casos de fraude ou má-fé comprovada, o arrematante poderá ser declarado inidôneo para licitar e contratar com a administração pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, conforme o art. 156, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

13.4. O arrematante inadimplente deverá arcar com todos os custos adicionais incorridos pelo CRBM-4 em decorrência de sua inadimplência, incluindo, mas não se limitando, aos custos judiciais, honorários advocatícios e despesas administrativas necessárias para a resolução do contrato, conforme estipulado no Termo de Referência.

13.5. A aplicação das penalidades previstas neste Termo de Referência será precedida de processo administrativo, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa ao arrematante, conforme os princípios estabelecidos no art. 151 da Lei nº 14.133/2021.

13.6. O arrematante penalizado terá o direito de interpor recurso administrativo no prazo de cinco dias úteis a contar da notificação da penalidade, conforme previsto na legislação vigente, cabendo à autoridade competente revisar a decisão, respeitando os princípios da administração pública.

13.7. As penalidades aplicadas serão registradas no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF) e em outros sistemas equivalentes, conforme o disposto na legislação federal, garantindo a transparência e a publicidade das sanções impostas.

## **14. 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**

Assessor Presidencia