



TERMO DE REFERÊNCIA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

1 – DO OBJETO E DO OBJETIVO

OBJETO: CHAMAMENTO PÚBLICO TEM POR OBJETO A SELEÇÃO DE PROPOSTA PARA A OUTORGA DE TERMO PRECÁRIO DE PERMISSÃO DE USO DE PRÉDIOS PÚBLICOS DESAFETADOS E SEM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA PELA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL.

OBJETIVO: PROMOVER A ADEQUADA UTILIZAÇÃO DE BENS PÚBLICOS DESAFETADOS E ATUALMENTE SEM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, POR MEIO DA SELEÇÃO DE PROPOSTAS QUE ASSEGUREM O USO SOCIAL, COMUNITÁRIO OU ECONÔMICO DESSES IMÓVEIS, GARANTINDO SUA PRESERVAÇÃO, CONSERVAÇÃO E APROVEITAMENTO EM BENEFÍCIO DA COLETIVIDADE, COM VISTAS À EFICIÊNCIA NA GESTÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL.

2 – DA JUSTIFICATIVA

A presente proposta de Chamamento Público tem como escopo a seleção de interessados para a outorga de Termo Precário de Permissão de Uso de prédios públicos municipais que se encontram formalmente desafetados e, no momento, sem destinação específica definida pela Administração Pública. Tal medida justifica-se, em primeiro plano, pelo dever constitucional e legal imposto ao Poder Público de garantir a boa governança, a economicidade e a eficiência na gestão do seu patrimônio, especialmente no tocante aos bens públicos subutilizados ou em condição de abandono físico e funcional.

É recorrente na estrutura patrimonial da Administração Pública a existência de bens imóveis desafetados – ou seja, que deixaram de ser destinados a um uso público direto – e que, apesar de incorporados ao domínio privado do ente, não se encontram alocados em políticas públicas definidas ou não fazem parte de estratégias administrativas de curto ou médio prazo. Em tais casos, a inércia quanto à destinação funcional desses imóveis compromete a efetividade do uso do bem público e representa um passivo ao erário, tendo em vista a necessidade de destinação de recursos para conservação mínima, vigilância e prevenção contra deterioração, invasão ou vandalismo.

Diante disso, a outorga precária de uso, mediante procedimento público transparente e aberto à participação da sociedade civil e de entes privados com





interesse social ou coletivo, mostra-se como alternativa eficaz e estratégica. A utilização produtiva desses espaços por terceiros permite, por um lado, a preservação estrutural e funcional do bem imóvel e, por outro, o fomento de atividades que podem trazer impactos positivos para o desenvolvimento local, seja no âmbito social, educacional, cultural, econômico ou comunitário.

Além disso, a opção pela Permissão de Uso em caráter precário e gratuito se mostra juridicamente adequada, por sua natureza unilateral, revogável e não onerosa, permitindo que o Município mantenha o controle sobre o bem público e possa reverter a cessão a qualquer tempo, caso haja necessidade de retomada para fins de interesse público superior. Trata-se, assim, de um instrumento de uso flexível e de baixa rigidez contratual, que resguarda a supremacia do interesse público e assegura a reversibilidade da medida, sem prejuízo para o patrimônio público.

O procedimento de Chamamento Público, por sua vez, é o meio idôneo para garantir a impessoalidade, a publicidade e a isonomia na seleção dos permissionários, evitando a escolha arbitrária e proporcionando que a Administração possa avaliar, de forma objetiva, as propostas mais alinhadas com os interesses coletivos, os princípios da administração pública e os critérios previamente estabelecidos em edital.

É oportuno destacar, ainda, que a medida está alinhada com os princípios da função social da propriedade pública, da eficiência administrativa e da transparência na gestão patrimonial, sendo compatível com práticas modernas de governança e sustentabilidade patrimonial adotadas por diversos entes federativos. Além disso, possibilita ao Município ampliar sua rede de parcerias institucionais e comunitárias, envolvendo organizações da sociedade civil, coletivos culturais, iniciativas de economia solidária, microempreendedores e outras entidades, promovendo o uso socialmente relevante de imóveis públicos inativos.

Portanto, a realização do Chamamento Público para Permissão de Uso de prédios públicos desafetados e sem destinação específica se impõe como medida racional, legalmente amparada e estrategicamente vantajosa, assegurando não apenas a proteção e manutenção do patrimônio público municipal, mas também a ampliação de sua utilidade social, econômica e institucional em benefício da coletividade.

3 – DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO





O presente Termo de Referência tem por objeto a seleção de propostas visando à celebração de Termo Precário de Permissão de Uso de imóveis públicos pertencentes ao Município de Mata de São João, situados na sede do Município, atualmente desafetados e sem destinação administrativa específica. A permissão de uso, a ser formalizada por instrumento próprio, poderá se dar a título gratuito ou oneroso, de forma precária, conforme avaliação da conveniência pública e da proposta apresentada, visando a ocupação qualificada dos imóveis por pessoas jurídicas interessadas em implantar ou expandir atividades econômicas de natureza comercial, produtiva ou de prestação de serviços.

Trata-se de medida estratégica de política urbana e econômica, voltada à revitalização do centro da cidade, ao fortalecimento do comércio local, à geração de emprego e renda e à reabilitação de edificações públicas ociosas. O uso produtivo desses imóveis será condicionado à compatibilidade com a natureza e estrutura de cada bem, com exigência de apresentação de plano de ocupação contendo justificativas técnicas, cronograma de execução, estimativas de impacto social e proposta de contrapartida institucional.

Os imóveis foram avaliados tecnicamente pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, que apresentou laudos com descrição física, condições de conservação, possibilidades de uso e estimativas de valor locativo mensal, com base nos critérios de mercado e nas características construtivas. A seguir, as informações técnicas resumidas:

1.	Antigo	Prédio	do	CAPS
Endereço: Rua Alfredo Garcês, nº 35 – Centro – Mata de São João/BA				
Área	construída:		130,00	m ²
Características técnicas: edificação térrea em alvenaria, cobertura em telha cerâmica, piso cerâmico, divisórias internas em alvenaria, três ambientes principais, dois sanitários, pequeno depósito e sala técnica. Apresenta pintura interna e externa em estado regular, cobertura em boas condições, instalações elétricas funcionais, hidráulica com necessidade				





de ajustes pontuais.

Situação de uso: desocupado, sem pendências estruturais impeditivas, vocacionado para atividades administrativas ou de atendimento ao público.

Valor locativo estimado: R\$ 2.400,00/mês

2. Galpão ao lado da Escola Municipal Nadir Ribeiro dos Santos

Endereço: Rua Bom Jesus, s/n – Sede – Mata de São João/BA

Área construída: 200,00 m² (aproximadamente)

Características técnicas: estrutura simples de galpão, piso cimentado sem revestimento, paredes em alvenaria sem reboco, cobertura metálica tipo shed com estrutura tubular, pé-direito alto, espaço amplo e sem compartimentações, acesso por portão metálico deslizante.

Situação de uso: desocupado, apto para uso imediato mediante pequenas adequações. Indicado para logística, armazenamento, produção artesanal ou atividades que demandem espaço fabril.

Valor locativo estimado: R\$ 3.000,00/mês.

3. Subsolo da Escola Municipal Cecília Matos de Oliveira

Endereço: Anexo inferior da Escola Cecília Matos de Oliveira – Centro –

Mata de São João/BA

Área construída: 152,00 m²

Características técnicas: pavimento inferior com acesso independente, subdividido em quatro ambientes por divisórias em alvenaria, dois sanitários, piso em cerâmica, ventilação restrita por janelas altas, instalações elétricas e hidráulicas regulares. Iluminação natural limitada, cobertura do pavimento superior com laje impermeabilizada.

Situação de uso: necessita revisão elétrica e melhorias em ventilação. Indicado para centros de capacitação, atividades administrativas, coworking, clínicas e outros usos de média complexidade.

Valor locativo estimado: R\$ 1.500,00/mês.

4. Antigo Prédio da Universidade Aberta do Brasil – UAB
Endereço: Rua Luiz Antônio Garcez, nº 140 – Centro – Mata de São João/BA

Área construída total: 540,00 m² (pavimento térreo e superior)

Características técnicas: prédio de dois pavimentos em alvenaria estrutural, com diversas salas climatizadas, banheiros em ambos os pavimentos, auditório com capacidade para aproximadamente 80 pessoas, copa/cozinha, recepção, área administrativa, piso em cerâmica, cobertura em telha cerâmica com estrutura de madeira, instalações elétricas e lógicas em rede estruturada, sistema de segurança instalado.

Situação de uso: bom estado de conservação, pronto para ocupação.

Ideal para instituições educacionais, centros empresariais, clínicas multidisciplinares ou polos de inovação.

Valor locativo estimado: 5.000,00/mês.

A escolha dos permissionários observará critérios objetivos de pontuação, priorizando propostas com maior capacidade de fomentar o comércio e serviços locais, potencial de geração de empregos formais, nível de investimento e contrapartidas sociais. As empresas deverão apresentar plano de uso compatível com a destinação do imóvel, cronograma de implantação e demonstração de viabilidade técnica da proposta.

O processo de seleção ocorrerá por meio de Chamamento Público, assegurando igualdade de condições, impessoalidade e legalidade no acesso ao uso dos bens públicos.

4 – DO VALOR TOTAL DO CONTRATO.

A formação do valor de locação mensal de cada imóvel foi realizada com base em laudos técnicos de avaliação elaborados pela Secretaria de Obras, utilizando como metodologia a comparação com valores praticados no mercado imobiliário local. Para isso, foram consideradas:

A. Antigo prédio do CAPS

- **Área construída:** aproximadamente 120 m²
- **Valor do m² de locação mensal utilizado na avaliação:** R\$ 20,00
- **Cálculo:** 120 m² × R\$ 20,00/m² = R\$ 2.400,00/mês
- **Projeção anual (12 meses):** R\$ 28.800,00

- **Critério utilizado:** Comparação com imóveis similares da região central, com padrão construtivo simples, porém conservado, considerando uso administrativo e boa acessibilidade.

B. Galpão ao lado da Escola Nadir Ribeiro dos Santos

- **Área construída:** cerca de 200 m²
- **Valor do m² de locação mensal considerado:** R\$ 15,00
- **Cálculo:** 200 m² × R\$ 15,00/m² = R\$ 3.000,00/mês
- **Projeção anual (12 meses): R\$ 36.000,00**
- **Critério utilizado:** Aplicou-se valor por metro quadrado compatível com galpões em zona urbana, com estrutura simples, cobertura metálica, piso industrial e possibilidade de uso logístico/comercial.

C. Subsolo da Escola Cecília Matos de Oliveira

- **Área útil estimada:** 100 m²
- **Valor do m² de locação mensal adotado:** R\$ 15,00
- **Cálculo:** 100 m² × R\$ 15,00/m² = R\$ 1.500,00/mês
- **Projeção anual (12 meses): R\$ 18.000,00**
- **Critério utilizado:** Avaliação baseada no uso parcial do imóvel (subsolo), com limitações de iluminação e ventilação natural, compensadas pela localização urbana e possibilidade de utilização para fins de armazenamento ou serviços administrativos.

D. Prédio da antiga Universidade Aberta do Brasil – UAB

- **Área total construída:** 250 m²
- **Valor do m² de locação mensal aplicado:** R\$ 20,00
- **Cálculo:** 250 m² × R\$ 20,00/m² = R\$ 5.000,00/mês
- **Projeção anual (12 meses): R\$ 60.000,00**
- **Critério utilizado:** Estrutura em boas condições, com salas amplas, banheiros, acessibilidade e localização central. Valor fundamentado em imóveis de padrão educacional ou institucional com infraestrutura comparável no centro da cidade.

Total estimado de receitas anuais com base nas permissões de uso onerosas: R\$ 142.800,00

5- DA VALIDADE DA PROPOSTA

Validade das propostas a serem recepcionadas de cada proponente interessado deve ser de, no mínimo, 90 dias.

6- DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado mediante ordem/transferência bancária para a conta corrente de titularidade da Locadora.

7. DAS OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DA CONTRATADA

A permissionária, ao firmar o Termo Precário de Permissão de Uso, assume a responsabilidade legal, técnica e operacional pelo cumprimento integral das obrigações aqui estipuladas, as quais decorrem diretamente dos princípios da legalidade, eficiência, supremacia do interesse público, função social da propriedade pública e do dever de boa-fé objetiva na execução dos atos administrativos:

I – Quanto à proposta de utilização do imóvel:

1.1. A permissionária deverá apresentar proposta vinculante, contendo **Plano de Utilização do Imóvel**, nos termos definidos no edital, com descrição precisa da atividade econômica a ser desempenhada, projeção de empregados diretos e indiretos, cronograma de implantação, contribuições esperadas ao comércio e à economia local, bem como justificativas que demonstrem compatibilidade com a natureza pública do bem e com o interesse coletivo.

Fundamento: Esta exigência decorre da necessidade de **comprovar ex ante a viabilidade da utilização produtiva do bem público**, nos termos do art. 11, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, e do dever de motivação do ato administrativo (art. 20 da LINDB), sendo a proposta aprovada o documento base para o acompanhamento da execução.

1.2. A execução fiel do plano proposto constitui obrigação contratual da permissionária, sendo vedada qualquer alteração substancial da atividade declarada, sob pena de revogação motivada do termo.



Fundamento: O princípio da vinculação ao instrumento convocatório exige que as condições apresentadas e aceitas como critérios de julgamento da proposta sejam efetivamente cumpridas, nos termos do art. 5º, caput, da Lei nº 14.133/2021.

II – Quanto à instalação e funcionamento da atividade:

2.1. A permissionária deverá iniciar o funcionamento da atividade no imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da publicação do termo, salvo caso fortuito ou força maior devidamente comprovados.

Fundamento: A ausência de uso efetivo fere o princípio da função social do bem público (art. 5º, XXIII da CF/88), caracterizando desvio de finalidade e ineficiência administrativa (art. 11 da Lei nº 14.133/2021).

2.2. A permissionária deverá operar em conformidade com a legislação municipal, estadual e federal aplicável, obtendo, às suas expensas, **todas as licenças e alvarás** exigidos pelo exercício regular da atividade.

Fundamento: O cumprimento de obrigações legais é requisito para a regularidade da atuação econômica e decorre diretamente do dever jurídico de conformidade com normas de segurança, saúde e ordem urbanística.

III – Quanto à conservação do imóvel e encargos operacionais:

3.1. A permissionária obriga-se a **manter, zelar e conservar integralmente** o imóvel, suas instalações, acessos e áreas comuns, respondendo por sua integridade física e estrutural, bem como pelo cumprimento das normas técnicas de uso e segurança.

Fundamento: Esta obrigação deriva do caráter precário da permissão e do dever de guarda e preservação dos bens públicos por parte dos usuários (arts. 116 e 125 da Lei nº 14.133/2021), bem como da responsabilidade objetiva por danos causados ao patrimônio da Administração (art. 37, §6º da CF).





3.2. A permissionária será integralmente responsável pelas despesas de operação do imóvel, inclusive contas de consumo (água, energia, telefone, internet), tributos incidentes (IPTU, TFLF etc.), seguros, encargos trabalhistas e previdenciários de sua equipe, e qualquer outro custo decorrente da atividade.

Fundamento: O uso precário do bem público não transfere à Administração o ônus de manutenção ou operação da atividade privada exercida no local, em observância à **onerosidade das permissões de uso** e ao dever de eficiência (art. 11 da Lei nº 14.133/2021).

IV – Quanto à função social, fomento econômico e contrapartidas sociais:

4.1. A permissionária deverá assegurar que sua atuação contribua efetivamente para os objetivos de **fomento ao comércio, diversificação de serviços e dinamização econômica do centro urbano**, conforme declarado em sua proposta.

Fundamento: A concessão de uso precário de imóvel público deve cumprir função social e econômica, sendo o interesse público o fundamento da delegação do uso, conforme jurisprudência administrativa e o art. 6º da Lei nº 14.133/2021.

4.2. A permissionária compromete-se a:

I – **gerar e manter empregos formais**, com comprovação anual via GFIP, eSocial ou folha de pagamento;

II – participar, no mínimo semestralmente, de **ações sociais, culturais, ambientais ou educacionais promovidas pelo Município**, comprovando sua efetiva contribuição ao território;

III – implantar **campanhas internas de estímulo ao consumo local**, voltadas a seus empregados, colaboradores e clientes;

IV – **cadastrar vagas de emprego no SINE Municipal**, nos níveis médio, técnico e superior.





Fundamento: Tais obrigações constituem contrapartidas mínimas previstas expressamente no Anexo III do edital e estão vinculadas ao interesse público da medida, além de se correlacionarem com a concessão de benefícios financeiros, configurando incentivo fiscal indireto com condicionantes, nos moldes do art. 26 da Lei Complementar nº 101/2000 (LRF).

V – Quanto à contraprestação financeira:

5.1. A permissionária deverá recolher mensalmente o valor estabelecido no termo como **preço público pela ocupação do imóvel**, por meio de DAM – Documento de Arrecadação Municipal, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da utilização.

Fundamento: O uso de bem público desafetado, ainda que precário, pode ser oneroso conforme avaliação de conveniência e oportunidade do ente público, conforme art. 116, §2º da Lei nº 14.133/2021.

5.2. O valor será anualmente **reajustado pelo INPC**, garantindo a atualização monetária e a preservação do valor de referência, conforme expressamente estabelecido no termo de permissão.

5.3. A permissionária poderá requerer **desconto de até 75% sobre o valor mensal**, mediante comprovação cumulativa de metas fixadas no edital. Para o primeiro ano, exige-se o cumprimento de ao menos dois dos requisitos já na instalação da atividade.

Fundamento: A concessão de descontos vinculados a metas de desempenho decorre da natureza indutora da política pública de uso do espaço público e está subordinada à avaliação anual de mérito administrativo, com base no princípio da eficiência e no retorno social do bem cedido (art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/2021).

VI – Quanto à fiscalização e reversibilidade:





6.1. A permissionária deverá **permitir o acesso irrestrito de agentes públicos** ao imóvel, para fins de fiscalização, vistoria, auditoria ou acompanhamento do cumprimento das condições pactuadas.

Fundamento: Esta prerrogativa está fundamentada no poder-dever de autotutela da Administração Pública e no art. 116, §3º, da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Ao final da permissão, ou em caso de revogação motivada, a permissionária deverá **devolver o imóvel nas mesmas condições em que foi recebido**, livre de pessoas e bens, sem qualquer direito à indenização por benfeitorias realizadas sem autorização expressa.

Fundamento: Esta obrigação decorre do regime jurídico dos bens públicos e da vedação à aquisição de direitos reais sobre imóveis públicos por ocupação (art. 100 do Código Civil), além de atender à regra de extinção da permissão de uso.

VII – Das sanções e penalidades:

7.1. O descumprimento de qualquer obrigação contratual sujeitará a permissionária, sem prejuízo das sanções civis e criminais, às seguintes penalidades administrativas:

I – advertência escrita;

II – multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor mensal do preço público, desconsiderando o desconto eventualmente aplicado;

III – revogação unilateral e imediata da permissão;

IV – impedimento de participar de novos chamamentos públicos por até 2 (dois) anos.

Fundamento: As penalidades estão previstas no instrumento convocatório e encontram amparo no art. 156 da Lei nº 14.133/2021, sendo aplicáveis





mediante regular processo administrativo, nos termos do Decreto Municipal nº 257/2022.

8. DAS OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DA CONTRATANTE

Compete à Administração Pública Municipal promover a ampla publicidade do edital de chamamento público no Diário Oficial do Município, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico oficial da Prefeitura, assegurando transparência, impessoalidade e acesso universal, em conformidade com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021 e com os princípios da publicidade e eficiência da Administração Pública.

A Administração deverá realizar, por meio de seus órgãos técnicos competentes, o levantamento e a avaliação técnica dos imóveis públicos desafetados a serem objeto da permissão de uso, com base no dever de planejamento e na necessidade de assegurar o uso racional do patrimônio público. Este levantamento deve incluir, no mínimo, a estimativa de valor de locação conforme mercado local, descrição técnica e dimensional das edificações, condições estruturais, instalações elétricas e hidráulicas, e, quando possível, registro fotográfico atualizado. Tal obrigação decorre do princípio da economicidade e visa a instrução adequada do processo administrativo, conforme previsto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e nas boas práticas de gestão patrimonial.

É obrigação da Administração formalizar a outorga da permissão mediante Termo Precário de Permissão de Uso, nos termos da minuta anexa ao edital (Anexo IV), garantindo a vinculação entre o instrumento e a proposta vencedora, conforme previsto no edital e nos princípios da legalidade e vinculação ao instrumento convocatório (art. 5º da Lei nº 14.133/2021).

Compete à Administração definir, com base em laudo técnico, se a permissão será concedida a título gratuito ou oneroso, bem como estipular o valor mensal do preço público, observando-se critérios objetivos de avaliação de mercado,





em respeito ao princípio da razoabilidade e à vedação de enriquecimento sem causa da Administração. Em caso de permissão onerosa, o valor deverá ser atualizado anualmente conforme o INPC, nos termos do edital.

Caberá à Administração, por meio da Secretaria de Administração e Finanças, emitir mensalmente o Documento de Arrecadação Municipal (DAM) correspondente ao valor pactuado, com vencimento até o 5º dia útil do mês subsequente ao de referência. Esta obrigação visa assegurar o fluxo arrecadatário e o controle financeiro da permissão, conforme estabelecido na cláusula 3.2 do Termo Precário.

A Administração poderá aplicar desconto de até 75% sobre o preço público mensal, desde que a permissionária atenda cumulativamente aos requisitos de interesse social e econômico definidos no edital e no Anexo III, como geração de empregos, apoio a eventos municipais, campanhas de incentivo ao consumo local e responsabilidade socioambiental. A verificação do cumprimento desses critérios caberá à Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Emprego e Renda, conforme cláusula 3.3 do Termo de Permissão e fundamentação no interesse público qualificado.

Deverá a Administração designar formalmente o gestor e o fiscal do contrato de permissão, conforme determina o art. 117 da Lei nº 14.133/2021, com competência para acompanhar, verificar e atestar o cumprimento das obrigações pactuadas, inclusive promovendo inspeções técnicas periódicas ou extraordinárias nos imóveis, conforme previsto no edital e na cláusula quarta do Termo de Permissão de Uso.

Compete à Administração adotar providências para assegurar que a utilização do imóvel pela permissionária esteja de acordo com os parâmetros urbanísticos, ambientais e de segurança. Para tanto, deverá fornecer orientações e viabilizar, junto às secretarias competentes, a regularização da atividade, quando envolver emissão de alvarás, licenças e laudos técnicos, conforme previsto na cláusula quarta do Termo.





É responsabilidade da Administração fiscalizar o cumprimento das contrapartidas previstas no termo, inclusive avaliando, anualmente, a permanência do direito à fruição de descontos sobre o preço público. Esta verificação deverá ser feita com base em documentos comprobatórios formais (folhas de pagamento, GFIP, termos de parceria, registros no SINE, etc.), como forma de assegurar a efetividade da política pública de fomento à economia local.

A Administração deverá garantir o contraditório e a ampla defesa à permissionária, em caso de descumprimento contratual, instaurando processo administrativo para apuração de responsabilidade, conforme previsto no Decreto Municipal nº 257/2022. Dentre as penalidades aplicáveis estão advertência, multa proporcional, revogação da permissão e impedimento de contratar com o Município, em conformidade com a cláusula sexta do Termo de Permissão.

A Administração poderá revogar a permissão de uso a qualquer tempo por razões de interesse público superveniente, devidamente motivado, ou rescindi-la por descumprimento das obrigações contratuais, inadimplência reiterada ou encerramento das atividades da permissionária. O poder-dever de autotutela decorre dos arts. 65 e 137 da Lei nº 14.133/2021 e encontra-se respaldado nas cláusulas quinta e sexta do Termo de Permissão.

A Administração deverá manter controle patrimonial atualizado sobre os bens públicos objeto da permissão, anotando a destinação, vigência, responsável legal e eventuais prorrogações ou extinções, de modo a assegurar a rastreabilidade do uso do patrimônio público e a adequada prestação de contas à sociedade.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

O Termo de Permissão de Uso Precário terá vigência indeterminada, a partir da data de sua publicação no Diário Oficial do Município, enquanto permanecer o interesse público que gerou a outorga em permissão de uso.



10. QUAL A SECRETARIA RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS?

FISCALIZAÇÃO:

A fiscalização caberá à Anderson Sá Laudano, Gerente de Serviços Públicos Sede, Matrícula: 7706; sendo a sua suplente a Yoná Almeida Cruz, Assessor Técnico II, Matrícula: 21188.

GERENCIAMENTO:

A Gestão do contrato caberá à Orleans Vinicius Santos Souza, Coordenador de Material e Patrimônio, Matrícula: 8331; sendo a sua suplente a Ducileide Mota Dos Santos Gonçalves, Subcoordenadora De Controle De Documentos Patrimonial, Matrícula: 6668.

Mata de São João/BA, 18 de junho de 2025.

Elaborado por:

Joedson Gomes de Santana
Coordenador/SECAF
Matricula: 8334



ANÁLISE DE RISCO QUANTO A DISPENSA DE LICITAÇÃO QUE VISA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1 – DO OBJETO E DO OBJETIVO

OBJETO: APOIO A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE SEGURANÇA PÚBLICA, NO MUNICÍPIO VISANDO À PRESERVAÇÃO DA ORDEM PÚBLICA, DA INCOLUMIDADE DAS PESSOAS E DO PATRIMÔNIO EM GERAL, BEM COMO À GARANTIA DA DEFESA CIVIL, DENTRO DO ESFORÇO DO GOVERNO DO ESTADO DE INTERIORIZAÇÃO DOS SERVIÇOS POLICIAIS POR MEIO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

OBJETIVO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER A CLÁUSULA TERCEIRA, ALÍNEA "H" DO TERMO DE CONVÊNIO CELEBRADO ENTRE O ESTADO DA BAHIA E O MUNICÍPIO DE MATA DE SÃO JOÃO.

2 – DA JUSTIFICATIVA QUANTO A NECESSIDADE APRESENTADA

Em virtude do município de Mata de São João firmar Termo de Convênio com a Secretaria de Segurança Pública do Governo do Estado da Bahia, com o objetivo de apoiar a prestação dos serviços de segurança pública, neste município, visando à preservação da ordem pública, da incolumidade das pessoas e do patrimônio em geral, bem como à garantia da defesa civil. Resta evidenciado na cláusula terceira, alínea h, do referido convênio, a obrigação de disponibilizar imóvel ou alojamento para abrigar efetivo policial que venha a residir no Município.

Considerando este Convênio e diversos fatores como: um local amplo, centralizado, de fácil acesso, arejado, e que oferece certo nível de conforto e segurança, leva-nos a escolher este local como o mais apropriado para este fim destinado. Além de satisfazer as necessidades da Administração Pública e da Secretaria de Segurança Pública.

Considerando que o Município de Mata de São João tem apresentado indesejável índice de criminalidade em suas diversas regiões do Litoral, o que demonstra nossa preocupação em promover o policiamento ostensivo que previna a criminalidade.

Devemos destacar também que no Litoral do Município possui um número cada vez mais elevados de turista e visitantes que despertam o interesse de



marginais que vêm nessa região uma oportunidade de perpetrar seus delitos com vantagens.

Diante das situações aqui apontada podemos verificar a necessidade da disponibilização de instalações existentes no Litoral, de modo a contarmos com essa liderança em horários estendidos de trabalho, como a madrugada.

3 – DO ATENDIMENTO À LEI 14.133/21 E A RECOMENDAÇÃO 01/22 – CGM.

ANÁLISE DE RISCO DA FASE DE PLANEJAMENTO DE INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO

RISCO: A não formalização do edital de chamamento público para concessão precária de uso dos imóveis públicos desafetados acarreta diversos riscos administrativos relevantes, especialmente diante da necessidade de assegurar a função social e o aproveitamento racional do patrimônio público. A ausência desse instrumento impede o adequado gerenciamento dos bens imóveis ociosos, favorecendo sua deterioração física e estrutural, bem como sua ocupação irregular, o que gera custos adicionais ao Município com manutenção, segurança ou futura requalificação dos espaços. Além disso, compromete-se a transparência e a segurança jurídica do processo, uma vez que a destinação desses bens ocorreria de forma não isonômica, sem critérios objetivos, o que pode gerar questionamentos por órgãos de controle interno e externo. Soma-se a isso a perda de oportunidade de receita acessória e de contrapartidas financeiras ou operacionais por parte dos interessados, o que representa prejuízo potencial ao erário. A omissão na publicação do edital também interfere negativamente na execução da política de gestão patrimonial do Município, limitando a efetividade do planejamento estratégico voltado ao uso produtivo dos ativos públicos. Assim, a não publicação do edital representa um risco direto à legalidade, à eficiência e à economicidade da administração pública, além de comprometer a concretização do interesse público na gestão de bens públicos desafetados.

PROBABILIDADE DE OCORRER: () Baixa (X) Média (X) Alta

Considerando os riscos administrativos associados à não publicação do edital de chamamento público para concessão de uso dos imóveis públicos desafetados, é possível afirmar que a probabilidade de ocorrência de tais riscos varia entre média e alta, a depender da natureza de cada um. A deterioração física dos imóveis, por exemplo, apresenta alta probabilidade, uma vez que a ausência de uso e de manutenção regular tende a acelerar a perda da integridade estrutural e funcional das edificações. Da mesma forma, a ocupação irregular dos espaços por terceiros, sem autorização administrativa

formal, é um risco altamente provável, especialmente em contextos urbanos onde há déficit de imóveis acessíveis ou terrenos disponíveis. Já a falta de transparência e a fragilização da legalidade do processo, embora vinculadas a fatores institucionais e de controle, também apresentam probabilidade elevada, tendo em vista que a inexistência de um edital público pode ser interpretada como omissão frente aos princípios da publicidade, impessoalidade e eficiência. Quanto à perda de receita acessória ou de eventuais contrapartidas econômicas, o risco é de ocorrência média, pois depende do interesse da iniciativa privada em ocupar os espaços mediante compromisso de compensação ou manutenção. Por fim, o comprometimento do planejamento estratégico da política patrimonial municipal apresenta igualmente uma probabilidade média de ocorrência, refletindo os impactos cumulativos da inércia administrativa na organização, uso racional e valorização do patrimônio público. Assim, a não formalização do edital não apenas expõe a administração a riscos legais e operacionais de alta probabilidade, como também compromete sua capacidade de planejamento, controle e efetivação do interesse público.

IMPACTO SE OCORRER: () Baixa () Média (x) Alta

O impacto decorrente da ocorrência dos riscos associados à não publicação do edital de chamamento público é, em sua maioria, classificado como alto, considerando as consequências diretas sobre o patrimônio público, a legalidade dos atos administrativos e a eficiência da gestão. A deterioração dos imóveis desafetados, por exemplo, implica perda significativa do valor patrimonial, aumento de custos com futuras reformas e comprometimento da possibilidade de uso adequado no futuro, o que representa impacto direto sobre os recursos públicos e sobre a integridade física dos bens. A ocupação irregular, por sua vez, pode gerar litígios judiciais, necessidade de reintegração de posse e danos ao erário, além de criar precedentes de descontrole sobre o uso de bens públicos, o que compromete a autoridade da administração. No campo jurídico-administrativo, a ausência de processo seletivo formal, transparente e isonômico pode resultar em apontamentos por órgãos de controle, responsabilização de agentes públicos e nulidade de eventuais permissões informais ou inadequadas. Já a não obtenção de receitas acessórias ou a não redução de despesas mediante cessão de encargos ao permissionário pode representar perda de oportunidade fiscal, especialmente em contextos de restrição orçamentária. Além disso, a omissão no aproveitamento de imóveis públicos impacta negativamente a política de gestão patrimonial, reduz a eficiência na alocação de ativos e fragiliza a imagem institucional da Administração perante a sociedade. Em síntese, os impactos potenciais da não adoção do edital são amplos e expressivos, afetando aspectos financeiros, operacionais, jurídicos e estratégicos da gestão pública municipal.



AÇÕES DE CONTROLE QUE VISEM MITIGAR O RISCO/ AÇÃO DE CONTINGÊNCIA:

A fim de mitigar o risco relacionado à não publicização do objeto do Chamamento Público, que poderia comprometer os princípios da publicidade, da transparência e da ampla concorrência, bem como expor a Administração a questionamentos administrativos e jurídicos, devem ser adotadas ações de controle voltadas à garantia da adequada divulgação do procedimento. Entre as ações preventivas recomendadas, destaca-se a formalização do planejamento de comunicação institucional, com definição prévia dos canais e prazos de publicação, incluindo a obrigatoriedade de divulgação no Diário Oficial do Município, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico oficial da Prefeitura. É essencial, ainda, registrar nos autos do processo os comprovantes de publicação, como capturas de tela, cópias digitalizadas ou links autenticáveis, assegurando a rastreabilidade e a integridade da informação. Recomenda-se também a designação formal de servidor responsável por acompanhar e verificar a efetivação das publicações, bem como a utilização de meios complementares de divulgação, como murais institucionais, redes sociais oficiais e comunicação direta com associações comerciais locais, a fim de ampliar o alcance e prevenir alegações de desconhecimento do edital. Como ação de contingência, na hipótese de identificação de falha ou omissão na publicização, a Administração poderá promover a republicação do edital, com readequação dos prazos inicialmente estabelecidos, mediante justificativa formal nos autos e despacho de saneamento que ratifique as fases eventualmente impactadas. Essas medidas, articuladas e documentadas, contribuem para reduzir a probabilidade e os impactos decorrentes da ausência de publicidade adequada, assegurando a legalidade, a eficiência e a regularidade do processo administrativo.

REALIZADO POR: Joedson Gomes de Santana – Matrícula: 8334.

Mata de São João/BA, 18 de junho de 2025.

Elaborado por:

SETOR DE COMPRAS DA SECAF
JOEDSON GOMES DE SANTANA
Coordenador/SECAF
Matrícula: 8334





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A5BC-E5D2-AEDF-89E7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JOEDSON GOMES DE SANTANA (CPF 076.XXX.XXX-21) em 25/06/2025 15:11:01 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://matadesaojoao.1doc.com.br/verificacao/A5BC-E5D2-AEDF-89E7>