

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O objeto do presente procedimento consiste no credenciamento destinado à prospecção do mercado imobiliário no âmbito do Município de Lajedinho/BA, com a finalidade de permitir que todo interessado que preencha os requisitos estabelecidos neste Edital possa disponibilizar à Administração Pública imóvel para locação, destinado à concessão do benefício eventual de aluguel social a famílias em situação de vulnerabilidade social, conforme especificações constantes neste Termo de Referência, sendo a remuneração estabelecida com base nos valores previamente fixados pela Administração.

1.2. Com a locação ora proposta, pretende-se constituir cadastro permanente de imóveis disponíveis no território do Município de Lajedinho/BA, aptos a atender às demandas da política pública de assistência social, possibilitando à Administração Municipal a disponibilização de moradia temporária, por meio do benefício eventual de aluguel social, às famílias em situação de vulnerabilidade ou risco social.

1.3. A medida destina-se especialmente ao atendimento de famílias afetadas por situações de emergência, calamidade pública, precariedade habitacional ou outras circunstâncias que comprometam a dignidade, a segurança e a estabilidade habitacional, assegurando à Administração resposta célere, contínua e compatível com as diretrizes da política pública socioassistencial.

1.4. O credenciamento será realizado em regime não exclusivo e sob demanda, permitindo a habilitação de todos os interessados que atendam aos requisitos técnicos e legais previstos no Edital, com vistas à formação de banco de imóveis aptos à contratação administrativa conforme a necessidade da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social.

1.5. A execução do objeto observará os princípios da dignidade da pessoa humana, da proteção social, da continuidade do serviço público e da supremacia do interesse público, em consonância com as diretrizes da Lei nº 8.742/1993 (Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS), da legislação municipal pertinente e das normas que regem o Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a efetividade das ações da política pública de assistência social no âmbito do Município de Lajedinho/BA, especialmente no que se refere à concessão do benefício eventual de aluguel social, destinado ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social ou risco habitacional.

2.2. A moradia constitui direito social fundamental, previsto no art. 6º da Constituição Federal, sendo dever do Poder Público adotar medidas administrativas e políticas públicas voltadas à proteção social de famílias que se encontrem em situações excepcionais de vulnerabilidade, risco pessoal ou social.

2.3. Nesse contexto, compete ao Município, por intermédio da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social, executar ações destinadas à proteção social de famílias em situação de vulnerabilidade, inclusive mediante a concessão de benefícios eventuais, nos termos da Lei nº 8.742/1993 – Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS).

2.4. No âmbito local, a Lei Municipal nº 288, de 20 de agosto de 2019, que dispõe sobre o Sistema Único de Assistência Social do Município de Lajedinho/BA, estabelece, em seu art. 17, a competência do Município para destinar recursos financeiros destinados ao custeio dos benefícios eventuais previstos no art. 22 da LOAS.

2.5. Os benefícios eventuais configuram prestações suplementares e provisórias destinadas a indivíduos e famílias que se encontrem em situação de vulnerabilidade temporária, calamidade pública, risco social ou outras circunstâncias que comprometam as condições mínimas de dignidade humana.

2.6. Nesse cenário, o auxílio moradia (aluguel social) constitui instrumento de proteção social destinado a garantir abrigo temporário às famílias que se encontrem impossibilitadas de manter moradia própria ou segura, seja em razão de:

- I – Situações de emergência ou calamidade pública;
- II – Precariedade habitacional ou risco estrutural da moradia;
- III – Desastres naturais ou eventos que comprometam a segurança da habitação;
- IV – Situações de vulnerabilidade social extrema; ou
- V – Outras circunstâncias que comprometam a dignidade e a segurança habitacional das famílias.

2.7. Considerando que o Município não dispõe de imóveis próprios suficientes para atender integralmente às demandas relacionadas à concessão do benefício eventual de aluguel social, torna-se necessária a prospecção e disponibilização de imóveis pertencentes a particulares, aptos a atender às necessidades habitacionais temporárias das famílias beneficiárias.

2.8. Nesse contexto, o credenciamento de imóveis revela-se solução administrativa adequada, permitindo à Administração Pública constituir banco de imóveis previamente habilitados, aptos à contratação conforme a necessidade da política pública de assistência social.

2.9. O modelo de credenciamento possibilita maior celeridade, flexibilidade administrativa e ampliação da oferta de imóveis disponíveis, garantindo resposta mais eficiente às demandas sociais emergenciais que possam surgir no território municipal.

2.10. Ademais, o procedimento assegura observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência e supremacia do interesse público, previstos no art. 37 da Constituição Federal.

2.11. Nos termos do art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, o credenciamento constitui instrumento juridicamente adequado quando a Administração pretende possibilitar a contratação de todos os interessados que atendam às condições estabelecidas, sem exclusividade e sob demanda.

2.12. Assim, a instituição do presente credenciamento permitirá a formação de cadastro permanente de imóveis disponíveis no território do Município de Lajedinho/BA, possibilitando à Administração Municipal atender, de forma contínua e tempestiva, as demandas relacionadas à concessão do benefício eventual de aluguel social.

2.13. Trata-se, portanto, de medida administrativa necessária, legítima e de inequívoco interesse público, voltada à garantia da proteção social às famílias em situação de vulnerabilidade, assegurando condições mínimas de dignidade, segurança habitacional e inclusão social.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A presente contratação encontra respaldo nos arts. 6º, 203 e 204 da Constituição Federal de 1988, que reconhecem a moradia como direito social e instituem a Assistência Social como política pública de proteção social, organizada de forma descentralizada e participativa, destinada à garantia de direitos e à proteção de indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade e risco social.

3.2. A medida também se harmoniza com o art. 227 da Constituição Federal, ao assegurar prioridade absoluta à proteção integral de crianças e adolescentes, impondo ao Poder Público o dever de assegurar-lhes dignidade, respeito e convivência familiar e comunitária, o que inclui a mitigação de situações de vulnerabilidade e insegurança habitacional.

3.3. A contratação por credenciamento encontra fundamento no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, aplicável ao procedimento administrativo de chamamento público destinado a permitir a habilitação de todos os interessados que atendam às condições previamente estabelecidas, sem caráter competitivo, para contratações sob demanda, quando viável e vantajosa à Administração.

3.4. Nos termos do art. 6º, inciso XLIII, da Lei nº 14.133/2021, entende-se como credenciamento o processo administrativo de chamamento público pelo qual a Administração convoca interessados para que, preenchidos os requisitos estabelecidos, se habilitem à execução do objeto quando convocados.

3.5. O procedimento encontra regulamentação no Decreto nº 11.878/2024, que disciplina o credenciamento como forma autônoma de contratação direta, aplicável quando houver viabilidade de contratação de todos os interessados que atendam às exigências previamente fixadas pela Administração.

3.6. A execução da política pública de aluguel social, enquanto benefício eventual no âmbito do SUAS, encontra amparo na Lei nº 8.742/1993 – LOAS, especialmente no art. 22, que prevê os benefícios eventuais como prestações suplementares e provisórias destinadas ao atendimento de necessidades decorrentes de vulnerabilidade temporária, calamidade pública e outras situações que comprometam a subsistência e a dignidade familiar.

3.7. No âmbito municipal, a presente contratação observa a Lei Municipal nº 288/2019, que dispõe sobre o SUAS no Município de Lajedinho/BA e estabelece as competências da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social, inclusive quanto à destinação de recursos e à operacionalização de benefícios eventuais, conforme critérios definidos em consonância com o Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS.

3.8. A contratação também se alinha às diretrizes da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais (Resolução CNAS nº 109/2009), na medida em que o acesso à moradia temporária, como medida protetiva, contribui para prevenir agravamentos de situações de vulnerabilidade, risco social e violações de direitos, articulando-se com a rede socioassistencial e demais políticas públicas.

3.9. Nos termos do art. 30, inciso I, da Constituição Federal, compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local e organizar a prestação dos serviços públicos, incluindo a execução de ações socioassistenciais e a adoção de medidas administrativas destinadas à proteção social de famílias em vulnerabilidade, como a concessão do benefício eventual de aluguel social.

3.10. O presente procedimento observa os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, notadamente legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência, economicidade, planejamento e vinculação ao instrumento convocatório, bem como os dispositivos relativos à formalização contratual (arts. 89 a 94), à fiscalização da execução (art. 117) e à prorrogação contratual (arts. 105 e 106), no que couber ao contrato de locação decorrente do credenciamento.

3.11. A contratação deverá estar compatibilizada com a disponibilidade orçamentária do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS e com o respectivo Plano de Ação, assegurando respaldo financeiro à execução do objeto, conforme planejamento da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social.

4. DA RAZÃO DA ESCOLHA

4.1. A escolha do instrumento do credenciamento público para locação de imóveis destinados ao programa de aluguel social fundamenta-se na necessidade concreta, atual e tecnicamente demonstrada de assegurar a execução contínua das ações da política municipal de assistência social, no âmbito do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social do Município de Lajedinho/BA.

4.2. A política pública em questão possui natureza essencial e não pode sofrer descontinuidade, uma vez que se destina ao atendimento de indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade social, risco pessoal ou precariedade habitacional, conforme previsto nos arts. 6º, 203 e 204 da Constituição Federal, que reconhecem a moradia e a assistência social como direitos sociais fundamentais.

4.3. Nesse contexto, a concessão do benefício eventual de aluguel social constitui instrumento de proteção social destinado a garantir abrigo temporário a famílias em situação de vulnerabilidade, especialmente

em casos de emergência social, calamidade pública, precariedade estrutural da moradia ou outras situações que comprometam a dignidade e a segurança habitacional.

4.4. Considerando que o Município não dispõe de imóveis próprios suficientes para atender à totalidade das demandas relacionadas à concessão do benefício eventual de aluguel social, torna-se necessária a disponibilização de imóveis pertencentes a particulares, aptos a atender às necessidades habitacionais temporárias das famílias beneficiárias.

4.5. O credenciamento, previsto no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, mostra-se juridicamente adequado por se tratar de hipótese em que:

- I – Não há disputa excludente entre interessados;
- II – A Administração pretende possibilitar a habilitação de todos os interessados que atendam aos requisitos previamente definidos;
- III – A remuneração encontra-se previamente padronizada pela Administração; e
- IV – A contratação ocorrerá sob demanda, conforme a necessidade administrativa e disponibilidade orçamentária.

4.6. A escolha pelo credenciamento possibilita à Administração constituir banco permanente de imóveis aptos à contratação, garantindo maior flexibilidade administrativa, ampliação da oferta de imóveis disponíveis e maior celeridade na resposta às demandas sociais emergenciais.

4.7. Nos termos do art. 6º, inciso XLIII, da Lei nº 14.133/2021, o credenciamento caracteriza-se como processo administrativo de chamamento público destinado à habilitação de interessados aptos à execução do objeto quando convocados, inexistindo competição típica que justifique procedimento licitatório tradicional.

4.8. O procedimento encontra regulamentação no Decreto nº 11.878/2024, que disciplina o credenciamento como forma autônoma de contratação direta, aplicável às hipóteses em que seja viável e vantajosa à Administração a contratação paralela e padronizada de múltiplos interessados habilitados.

4.9. A medida também encontra respaldo na Lei nº 8.742/1993 – LOAS, especialmente no que se refere à concessão de benefícios eventuais, destinados ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade temporária, calamidade pública ou risco social.

4.10. A contratação proposta observa os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, notadamente legalidade, impessoalidade, publicidade, planejamento, eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

4.11. Ressalte-se que a escolha pelo instrumento do credenciamento decorre da impossibilidade prática de competição direta, haja vista que os imóveis poderão ser contratados conforme a necessidade da Administração e mediante critérios previamente definidos, sendo admissível a contratação paralela e não excludente de múltiplos interessados habilitados.

4.12. A adoção do credenciamento demonstra-se proporcional, necessária e adequada à realidade municipal, constituindo instrumento legítimo para assegurar a execução da política pública de assistência social, garantindo maior eficiência administrativa e maior capacidade de resposta às demandas habitacionais emergenciais.

4.13. A adoção deste modelo contratual está em conformidade com o do Decreto nº 046, de 28 de dezembro de 2023, que regulamenta o credenciamento como forma autônoma de contratação direta, por meio de chamamento público, sem caráter competitivo, aplicável às hipóteses em que seja juridicamente viável e vantajosa à Administração a realização de contratações simultâneas e padronizadas.

4.14. Por fim, a presente escolha guarda conformidade com os **entendimentos doutrinários e jurisprudenciais consolidados do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado da Bahia (TCM/BA)**, os quais reconhecem a

legalidade da utilização do credenciamento para suprimento de demandas assistenciais em saúde específicas, desde que o procedimento esteja adequadamente instruído, motivado e precedido de ampla publicidade.

Conforme manifestação técnica constante do portal institucional do TCU:

“O credenciamento ora analisado é um chamamento público, em que os interessados são credenciados junto à Administração de forma que todos possam ser contratados, observados critérios previamente estabelecidos, por meio de inexigibilidade de licitação [...] adotado quando não é viável ou adequado realizar uma licitação para selecionar o fornecedor.”

Fonte: [Portal Licitações e Contratos – TCU](#)

5. ESPECIFICAÇÃO DA LOCAÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1. O objeto do presente credenciamento compreende a disponibilização de imóveis residenciais para locação, destinados à concessão do benefício eventual de aluguel social, no âmbito da política pública de assistência social executada pela Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social do Município de Lajedinho/BA.

5.2. Os imóveis disponibilizados deverão ser destinados exclusivamente à moradia temporária de famílias em situação de vulnerabilidade social, beneficiárias da política municipal de assistência social, especialmente nos casos de risco social, calamidade pública, precariedade habitacional ou outras situações que comprometam a dignidade e a segurança habitacional.

5.3. Os imóveis deverão estar localizados preferencialmente no território do Município de Lajedinho/BA, podendo situar-se tanto na sede quanto nas comunidades rurais, desde que apresentem condições adequadas de habitabilidade e acesso mínimo a serviços essenciais.

5.4. ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DOS IMÓVEIS

Os imóveis ofertados deverão atender, no mínimo, às seguintes características:

- I – Destinação exclusivamente residencial;
- II – Estrutura física em condições adequadas de habitabilidade, segurança e salubridade;
- III – Possuir, no mínimo:

- ✓ 01 (um) quarto;
- ✓ 01 (uma) sala;
- ✓ 01 (uma) cozinha;
- ✓ 01 (um) banheiro;
- ✓ Área de serviço.

- IV – Área aproximada entre 50 m² e 70 m², conforme padrão mínimo de habitabilidade;
- V – Instalações hidráulicas e elétricas em pleno funcionamento;
- VI – Cobertura, paredes e piso em condições adequadas de uso;
- VII – Imóvel localizado em área com condições mínimas de segurança e acessibilidade.

5.5. CONDIÇÕES DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

O imóvel credenciado deverá:

- I – Estar livre, desocupado e apto para ocupação imediata pela família beneficiária;
- II – Permitir vistoria prévia da Administração Municipal, para verificação das condições de habitabilidade;
- III – Ser entregue em condições adequadas de uso, sem riscos estruturais ou sanitários;
- IV – Manter as condições mínimas de habitabilidade durante o período da locação.

5.6. REGIME DE EXECUÇÃO

5.6.1. A contratação decorrente do credenciamento ocorrerá conforme demanda da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social, observadas as necessidades da política pública de assistência social.

5.6.2. O credenciamento não gera obrigação imediata de contratação, constituindo cadastro de imóveis disponíveis, aptos a serem contratados conforme a necessidade administrativa.

5.6.3. A escolha do imóvel para atendimento da família beneficiária poderá considerar critérios como:

- I – Proximidade da rede de apoio familiar ou comunitária;
- II – Condições estruturais do imóvel;
- III – Localização e acessibilidade;
- IV – Adequação às necessidades da família beneficiária.

5.6.4. Na hipótese de existirem mais imóveis credenciados do que a demanda existente, poderá ser adotado sistema de sorteio ou rodízio entre os interessados, garantindo isonomia e transparência.

5.7. VEDAÇÕES

É vedado ao proprietário do imóvel credenciado:

- I – Cobrar qualquer valor adicional diretamente da família beneficiária;
- II – Impedir a realização de vistorias pela Administração Municipal;
- III – Utilizar o imóvel para finalidade diversa da locação prevista no contrato;
- IV – Descumprir as condições estabelecidas neste Termo de Referência ou no contrato de locação.

6. PRAZO DE EXECUÇÃO

6.1. O prazo de vigência da locação será de até 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato individual decorrente do credenciamento, condicionada sua execução à efetiva demanda da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social e à disponibilidade orçamentária do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS.

6.2. Nos termos dos arts. 105 e 107 da Lei nº 14.133/2021, admite-se a prorrogação contratual, desde que demonstrada a manutenção da necessidade administrativa, a vantajosidade da continuidade da locação e a disponibilidade orçamentária.

6.3. A Administração Municipal reserva-se o direito de não promover a prorrogação contratual, especialmente nas seguintes hipóteses:

- I – Encerramento da situação de vulnerabilidade social que motivou a concessão do benefício eventual de aluguel social;
- II – Disponibilização de imóvel próprio do Município apto a atender à demanda habitacional; e
- III – Reorganização da política pública de assistência social ou revisão do programa de aluguel social.

6.4. A eventual prorrogação da locação dependerá de justificativa formal da autoridade competente, demonstrando cumulativamente que:

- I – Persiste a necessidade socioassistencial que justificou a concessão do benefício;
- II – O imóvel continua atendendo às condições mínimas de habitabilidade e adequação; e
- III – A continuidade da locação atende ao interesse público e à eficiência administrativa.

6.5. O contrato poderá ser rescindido antecipadamente por interesse público superveniente, mediante comunicação formal ao locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, assegurado o pagamento proporcional ao período efetivamente utilizado.

6.6. A rescisão também poderá ocorrer nas hipóteses previstas nos arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021, inclusive em caso de descumprimento contratual, perda das condições de habilitação ou impossibilidade de utilização do imóvel para a finalidade prevista neste Termo de Referência.

7. VALOR TOTAL ESTIMADO

7.1. A estimativa da presente contratação foi elaborada com base na demanda técnica identificada pela Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social, considerando a necessidade de garantir a execução da política pública de assistência social voltada à concessão do benefício eventual de aluguel social às famílias em situação de vulnerabilidade social no Município de Lajedinho/BA.

7.2. A projeção contempla a locação de até 40 (quarenta) imóveis residenciais, destinados ao atendimento de famílias beneficiárias da política municipal de assistência social, conforme critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social.

7.3. Demonstrativo Estimativo

Item	Descrição	Valor Mensal (R\$)	Quantidade Máxima	Meses	Valor Total Estimado (R\$)
01	Locação de imóvel residencial para concessão de aluguel social	R\$ 200,00	40	12	R\$ 96.000,00

7.4. O valor mensal de R\$ 200,00 (duzentos reais) por unidade habitacional encontra-se em conformidade com a legislação municipal que regulamenta o benefício eventual de auxílio moradia (aluguel social), bem como com as deliberações do Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS.

7.5. O valor total estimado para o período de 12 (doze) meses corresponde a R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), possuindo caráter meramente estimativo e não configurando obrigação de contratação integral por parte da Administração, tendo em vista a natureza do credenciamento prevista no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

7.6. A despesa correrá à conta do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS, conforme dotação consignada na Lei Orçamentária Anual vigente e compatível com o planejamento da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social.

7.7. O pagamento da locação será realizado mensalmente, mediante comprovação da efetiva utilização do imóvel pela família beneficiária do programa de aluguel social e atesto da autoridade competente.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na **Lei Orçamentária Anual do exercício 2026**, Conforme **LEI N° 397, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2025 - Estima a receita e fixa a despesa do Município de LAJEDINHO, para o exercício financeiro de 2026 e determina outras providencias.**

- I. Unidades Orçamentárias: 0602 - Fundo Municipal de Assistência Social;
- II. Projeto/Atividade: 08.244.0005.2026 - Manutenção das Atividades do Bloco Proteção Social Básica (PAIF, CRAS, PBF, PBV E SCFV, 08.244.0005.2029 - Serviços de Convivência e Fortalecimento de Vínculos e 08.244.0005.2030 - Gestão das Ações do Fundo Municipal de Assistência Social;
- III. Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física; e
- IV. Fonte de Recursos: 15000000, 16600000, 16610000, 16603110, 26603110.

8.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante Apostilamento.

9. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

9.1. Os documentos previstos no Termo de Referência, necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do interessado de realizar o objeto do credenciamento, serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.1.1. A documentação exigida para fins de habilitação para fins de habilitação no presente credenciamento, o interessado deverá apresentar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

9.1.1.1 HABILITAÇÃO – PESSOA FÍSICA

4.1.1.1.1. Pessoa Física;

4.1.1.1.2. Cadastro de Pessoa Física (CPF);

4.1.1.1.3. Registro Geral (RG) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH); e

4.1.1.1.4. Comprovante de Residência.

9.2. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA:

9.2.1. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União, e regularidade com Seguridade Social (INSS);

9.2.2. Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal; e

9.2.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

9.3. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES:

9.3.1. Certidão Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – Ações Cíveis - 1ª Grau; e

9.3.2. Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos.

9.4. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser apresentados em original, por cópia simples acompanhada de declaração de autenticidade ou enviados diretamente, conforme o item 4, permitido pela Administração Pública. A declaração de autenticidade firmada pelo próprio interessado ou por seu representante legal, sob pena de responsabilidade civil e criminal, é admitida com fundamento no §1º do art. 17 do Decreto nº 11.878, de 2024, na data da análise e podem ser apresentados em cópia digital simples pela plataforma, mediante declaração de autenticidade.

9.5. A Comissão de Credenciamento terá o prazo de 05 (cinco) dias úteis para analisar a documentação apresentada pelo interessado.

9.6. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser substituídos por registro cadastral emitido por órgão ou entidade pública, desde que o registro tenha sido feito em obediência ao disposto na Lei nº 14.133/2021.

9.7. O interessado deverá apresentar declaração de que o imóvel ofertado atende às condições mínimas de habitabilidade e às especificações estabelecidas neste Edital e no Termo de Referência.

9.8. A Habilitação será pela Comissão de Contratação, em relação aos documentos por ela recebidos, com base nos critérios definidos neste edital. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir.

9.9. É de responsabilidade do interessado conferir a exatidão e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

9.10. Em razão da natureza do presente procedimento de credenciamento, que não possui caráter competitivo, será permitida a apresentação de documentos complementares ou a substituição daqueles que apresentarem irregularidades formais ou vencimento de validade, a qualquer tempo, enquanto vigente o presente chamamento público, com vistas à habilitação do interessado.

9.11. A critério da Comissão de Credenciamento, o interessado poderá ser notificado para sanar omissões ou apresentar documentos pendentes, inclusive para fins de atualização de certidões ou regularização fiscal e trabalhista, nos termos do art. 64, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

9.12. A regularização documental não configura direito adquirido à habilitação, sendo a aprovação condicionada ao atendimento integral dos requisitos definidos neste Edital, à época da análise.

9.13. A Comissão de Credenciamento poderá sanar falhas formais ou promover diligências, desde que não impliquem em prejuízo à isonomia entre os credenciados ou desrespeito à legislação vigente, conforme dispõe o art. 64 da Lei nº 14.133/2021.

9.14. Em conformidade com o art. 78, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, o presente procedimento de credenciamento permanecerá aberto durante sua vigência para o ingresso de novos interessados, sendo vedada a exclusividade na contratação e permitida a análise posterior da habilitação documental dos interessados que atendam aos requisitos exigidos.

10. FORMA DE PAGAMENTO E FISCALIZAÇÃO

10.1. A remuneração decorrente da locação dos imóveis objeto deste Termo de Referência será realizada mensalmente, condicionada à efetiva disponibilização e utilização do imóvel pela família beneficiária do programa de aluguel social, bem como à regularidade documental do locador credenciado.

10.2. O pagamento será efetuado mediante transferência bancária em conta corrente de titularidade do locador, no prazo estabelecido contratualmente, contado da apresentação da documentação fiscal ou recibo correspondente e do atesto da autoridade competente, nos termos dos arts. 141 e 145 da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.3. A comprovação da efetiva utilização do imóvel será realizada mediante relatório mensal emitido pela Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social, atestando a ocupação do imóvel pela família beneficiária do benefício eventual de aluguel social.

10.4. A fiscalização da execução contratual será exercida por servidor(es) formalmente designado(s) pela Administração Municipal, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, cabendo-lhe o acompanhamento técnico e administrativo da execução do contrato de locação.

10.5. Compete à fiscalização verificar, dentre outros aspectos:

- I – A manutenção das condições mínimas de habitabilidade do imóvel;
- II – A regular utilização do imóvel pela família beneficiária;
- III – O cumprimento das obrigações contratuais por parte do locador;
- IV – A permanência das condições que ensejaram o credenciamento.

10.6. O fiscal do contrato deverá registrar em relatório ou sistema próprio todas as ocorrências relacionadas à execução contratual, indicando eventuais irregularidades e encaminhando as providências necessárias à autoridade competente.

10.7. O pagamento somente será realizado após atesto da fiscalização, certificando que o imóvel permanece disponível e apto à utilização para a finalidade prevista no contrato.

10.8. A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do locador, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades relacionadas ao imóvel, nos termos do art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

10.9. O descumprimento das obrigações contratuais, a indisponibilidade injustificada do imóvel ou a prestação de informações inverídicas poderão ensejar a suspensão do pagamento, rescisão do contrato individual e descredenciamento do interessado, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

10.10. Não serão objeto de pagamento os períodos em que o imóvel não estiver disponível para utilização, não atender às condições mínimas de habitabilidade ou estiver sendo utilizado em desacordo com a finalidade prevista neste Termo de Referência.

10.11. Todas as ocorrências verificadas durante a execução contratual deverão ser registradas pela fiscalização em relatório próprio, com indicação das medidas necessárias à regularização das falhas eventualmente identificadas.

11. DAS SANÇÕES

11.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas no âmbito deste credenciamento e do contrato de locação dele decorrente sujeitará o locador às sanções administrativas previstas nos arts. 156 a 163 da Lei nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

11.2. Poderão ser aplicadas as seguintes sanções administrativas:

- I – Advertência;
- II – Multa;
- III – Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública do Município de Lajedinho/BA, pelo prazo de até 3 (três) anos; e
- IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos casos de maior gravidade, nos termos da legislação aplicável.

11.3. A multa poderá ser aplicada nos seguintes termos:

- I – Até 10% (dez por cento) do valor estimado anual do contrato de locação, no caso de inexecução total ou descumprimento grave das obrigações contratuais; e
- II – Percentual proporcional ao grau da infração, nos casos de inexecução parcial, atraso injustificado ou descumprimento de cláusulas contratuais.

11.4. As sanções poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, conforme a gravidade da infração e os prejuízos causados à Administração Pública, mediante regular processo administrativo.

11.5. Será assegurado ao contratado o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos seguintes prazos:

- I – 5 (cinco) dias úteis, para aplicação das sanções de advertência e multa; e
- II – 15 (quinze) dias úteis, para aplicação das sanções de impedimento de licitar ou declaração de inidoneidade, nos termos do art. 157 da Lei nº 14.133/2021.

11.6. O valor da multa aplicada deverá ser recolhido ao erário municipal no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da notificação, podendo ser descontado de pagamentos eventualmente devidos ao contratado.

11.7. O pagamento da multa não exime o contratado da obrigação de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade, nem afasta a possibilidade de aplicação de outras sanções administrativas cabíveis.

11.8. A Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social notificará formalmente o locador sobre qualquer irregularidade constatada na execução do contrato, concedendo prazo razoável para regularização, quando cabível.

11.9. As penalidades somente poderão ser relevadas em caráter excepcional, mediante justificativa formal apresentada pelo contratado e devidamente analisada pela autoridade competente, observados os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e interesse público.

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. O presente Edital de Credenciamento deverá ser interpretado em conformidade com o interesse público, com observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência, planejamento e supremacia do interesse público, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, de modo a assegurar a ampliação do número de interessados habilitados à disponibilização de imóveis para execução do objeto, sem prejuízo da observância das exigências técnicas estabelecidas.

12.2. O credenciamento fundamenta-se no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, configurando hipótese de contratação direta mediante chamamento público para formação de cadastro de interessados aptos à disponibilização de imóveis para locação sob demanda, em regime não exclusivo e sem caráter competitivo excludente.

12.3. O procedimento possui natureza contínua e aberta durante sua vigência, admitindo a habilitação de novos interessados que atendam integralmente às exigências editalícias, assegurada a isonomia entre todos os credenciados.

12.4. A convocação dos credenciados observará critérios objetivos e impessoais de distribuição da demanda, previamente definidos neste instrumento, vedada qualquer forma de favorecimento ou discricionariedade indevida.

12.5. A ampla admissibilidade de credenciamento não exime o interessado da obrigação de conhecer, atender e comprovar o cumprimento de todos os requisitos legais, técnicos, fiscais e documentais exigidos, constituindo ônus exclusivo do credenciado manter sua regularidade cadastral durante toda a vigência do contrato.

12.6. A Administração poderá, a qualquer tempo, promover diligências para verificação da manutenção das condições de habilitação e da regularidade do imóvel disponibilizado para locação, nos termos do art. 64 da Lei nº 14.133/2021.

12.7. O credenciamento não gera direito subjetivo à contratação imediata, tampouco garantia de volume mínimo de locações, ficando a convocação condicionada à necessidade administrativa, disponibilidade orçamentária e interesse público devidamente motivado.

12.8. Os casos omissos serão resolvidos com base na Lei nº 14.133/2021, na legislação aplicável à política pública correspondente e nos princípios gerais do direito administrativo.

Lajedinho, Bahia, 27 de fevereiro de 2026.

Ivanice Ferreira Porto
Gerente de Centro de Referência e Assistência Social

Lhuila Taiane Santos Silva
Gestora do Fundo Municipal de Assistência

APÊNDICE DO ANEXO I – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. A presente contratação visa atender à necessidade administrativa da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social do Município de Lajedinho/BA, consistente na disponibilização de imóveis para locação destinados à concessão do benefício eventual de aluguel social, voltado ao atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social, risco habitacional ou desabrigo temporário.

1.2. Levantamento técnico realizado pela equipe da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social identificou a existência de demandas recorrentes de famílias que necessitam de suporte habitacional temporário, especialmente em situações de:

- I – Vulnerabilidade socioeconômica extrema;
- II – Situações de risco ou desabrigo;
- III – Ocorrências de calamidade ou emergência;
- IV – Precariedade estrutural da moradia; e
- V – Necessidade de proteção social imediata para preservação da dignidade da família.

1.3. Nessas circunstâncias, a concessão do benefício eventual de aluguel social constitui instrumento de proteção social destinado a assegurar moradia temporária, evitando situações de desabrigo, agravamento da vulnerabilidade social e ruptura de vínculos familiares e comunitários.

1.4. Considerando que o Município não dispõe de imóveis públicos suficientes para atendimento dessas demandas, torna-se necessária a utilização de imóveis pertencentes a particulares, mediante contrato de locação formalizado pela Administração Pública.

1.5. Em razão da natureza variável e imprevisível da demanda, bem como da necessidade de resposta administrativa célere às situações de vulnerabilidade social, a solução mais adequada consiste na formação de cadastro permanente de imóveis disponíveis para locação, permitindo a convocação conforme necessidade da política pública de assistência social.

1.6. Nesse contexto, a contratação será realizada mediante procedimento de credenciamento público, com fundamento no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que admite a habilitação de todos os interessados que atendam aos requisitos previamente definidos, possibilitando contratações paralelas, padronizadas e sob demanda.

1.7. A presente contratação encontra respaldo nos arts. 203 e 204 da Constituição Federal, que estabelecem a Assistência Social como política pública de proteção social destinada ao amparo de indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade, bem como na Lei nº 8.742/1993 – Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS).

1.8. A ausência de instrumentos administrativos que viabilizem a disponibilização imediata de moradia temporária pode comprometer a efetividade das ações socioassistenciais do Município, gerando risco de desassistência social e agravamento das condições de vulnerabilidade das famílias atendidas.

1.9. Dessa forma, a formação de cadastro de imóveis disponíveis para locação por meio de credenciamento revela-se medida administrativa necessária, proporcional e alinhada ao interesse público, permitindo à Administração Municipal responder de forma ágil e eficiente às demandas emergenciais da política de assistência social no território de Lajedinho/BA.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação será realizada mediante credenciamento público, com fundamento no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, configurando hipótese de contratação direta decorrente da inviabilidade de competição excludente, uma vez que a Administração pretende credenciar todos os interessados que disponibilizem imóveis

aptos à locação, desde que atendidos os requisitos técnicos previamente estabelecidos, sob regime padronizado, não exclusivo e conforme demanda da política pública de assistência social.

2.2. Poderá participar do credenciamento a pessoa física ou jurídica proprietária, possuidora ou legalmente autorizada a disponibilizar imóvel para locação, desde que comprove a titularidade ou legítima posse do bem e apresente documentação que demonstre a regularidade jurídica do imóvel e do interessado.

2.3. O interessado deverá apresentar toda a documentação jurídica, fiscal e relativa à propriedade ou posse do imóvel, exigida no edital, mantendo sua regularidade cadastral durante toda a vigência contratual, sob pena de suspensão da convocação ou exclusão do cadastro de credenciados.

2.4. O imóvel disponibilizado deverá atender às condições mínimas de habitabilidade, segurança e salubridade, compatíveis com a finalidade de moradia temporária para famílias beneficiárias do programa de aluguel social, podendo a Administração realizar vistoria técnica prévia para verificação das condições estruturais e funcionais do imóvel.

2.5. A locação ocorrerá conforme necessidade administrativa da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social, observada a disponibilidade orçamentária e o planejamento das ações socioassistenciais, não havendo garantia de ocupação permanente do imóvel credenciado.

2.6. O contrato administrativo de locação será formalizado nos termos da Lei nº 14.133/2021, não gerando qualquer vínculo empregatício entre o Município e o credenciado, tratando-se exclusivamente de relação contratual para disponibilização de imóvel destinado à política pública de assistência social.

2.7. O credenciado deverá manter, durante toda a vigência do contrato, a regularidade jurídica do imóvel e as condições de habitabilidade exigidas, sob pena de suspensão da locação, aplicação das sanções administrativas cabíveis ou descredenciamento.

3. ESTIMATIVA DE QUANTITATIVOS E VALORES

3.1. A estimativa de quantitativos foi elaborada com base em levantamento técnico realizado pela Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social do Município de Lajedinho/BA, considerando a demanda identificada de famílias em situação de vulnerabilidade social que necessitam de suporte habitacional temporário por meio do benefício eventual de aluguel social, conforme previsão da legislação municipal que regulamenta o benefício.

3.2. A análise situacional demonstrou a necessidade de formação de cadastro de imóveis residenciais disponíveis para locação, destinados ao atendimento de famílias em situação de risco social, desabrigo temporário, precariedade habitacional ou outras circunstâncias que demandem intervenção socioassistencial imediata.

3.3. A definição do quantitativo estimado observou critérios de proporcionalidade, razoabilidade e compatibilidade orçamentária, considerando:

- I – O histórico de concessões do benefício eventual de aluguel social no Município;
- II – A demanda identificada pela Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social;
- III – A necessidade de resposta administrativa célere em situações de vulnerabilidade social e risco habitacional; e
- IV – A inexistência de imóveis públicos suficientes para atendimento das demandas emergenciais de moradia temporária.

3.4. Para fins de planejamento administrativo e orçamentário, estima-se a necessidade de até 40 (quarenta) imóveis residenciais, destinados à concessão do benefício eventual de aluguel social, podendo esse quantitativo variar conforme a demanda socioassistencial identificada ao longo da vigência do credenciamento.

3.5. O valor mensal da locação por imóvel será de R\$ 200,00 (duzentos reais), conforme valor estabelecido em Lei Municipal que regulamenta o benefício de aluguel social no Município de Lajedinho/BA.

3.5. Demonstrativo Estimativo

Item	Descrição	Valor Mensal (R\$)	Quantidade Máxima	Meses	Valor Total Estimado (R\$)
01	Locação de imóvel residencial para concessão de aluguel social	R\$ 200,00	40	12	R\$ 96.000,00

3.6. O valor global estimado para o período de 12 (doze) meses corresponde a R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

3.7. A estimativa possui caráter meramente previsivo, não representando obrigação de convocação integral do quantitativo indicado, uma vez que o credenciamento, nos termos do art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, permite contratação sob demanda, conforme necessidade administrativa e disponibilidade orçamentária do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS.

3.8. A despesa encontra compatibilidade com a Lei Orçamentária Anual vigente e com o Plano de Ação do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS, assegurando adequação orçamentária e financeira para execução da política pública de assistência social.

4. ANÁLISE DE RISCOS ESPECÍFICOS

4.1. A contratação de imóveis residenciais por meio de credenciamento público, destinados à concessão do benefício eventual de aluguel social no âmbito da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social do Município de Lajedinho/BA, exige a identificação prévia de riscos capazes de comprometer a regularidade, a continuidade e a conformidade da execução contratual, especialmente considerando tratar-se de política pública voltada à proteção social de famílias em situação de vulnerabilidade.

4.2. Risco de insuficiência de imóveis disponíveis para credenciamento.

Identifica-se como risco moderado a eventual baixa adesão de proprietários de imóveis ao credenciamento, especialmente considerando as características do mercado imobiliário local. Tal situação pode comprometer a capacidade da Administração de atender, com celeridade, às demandas emergenciais de moradia temporária.

Medidas mitigadoras:

- ✓ Ampla divulgação do edital de credenciamento;
- ✓ Manutenção do credenciamento em fluxo contínuo durante toda a vigência do procedimento;
- ✓ Estabelecimento de critérios técnicos proporcionais e compatíveis com a realidade do mercado local;
- ✓ Formação de cadastro aberto de imóveis aptos à locação.

4.3. Risco de indisponibilidade ou retirada do imóvel durante a vigência contratual.

Classifica-se como risco moderado a possibilidade de o proprietário solicitar a descontinuidade da locação ou retirar o imóvel do credenciamento, o que pode gerar necessidade de realocação da família beneficiária.

Medidas mitigadoras:

- ✓ Previsão de cláusulas contratuais disciplinando prazos de comunicação prévia;
- ✓ Manutenção de cadastro de imóveis credenciados aptos à substituição imediata;
- ✓ Acompanhamento contínuo das condições contratuais pela fiscalização administrativa.

4.4. Risco de inadequação das condições de habitabilidade do imóvel.

Existe risco de que determinado imóvel credenciado não atenda ou deixe de atender às condições mínimas de habitabilidade, segurança e salubridade, comprometendo a finalidade social da contratação.

Medidas mitigadoras:

- ✓ Realização de vistoria técnica prévia para credenciamento do imóvel;
- ✓ Fiscalização periódica das condições do imóvel durante a vigência da locação;
- ✓ Previsão contratual de obrigação de manutenção das condições de habitabilidade.

4.5. Risco jurídico relacionado à formalização contratual.

Identifica-se risco institucional de interpretação inadequada quanto à natureza jurídica do credenciamento, especialmente no que se refere à regularidade da contratação de locação por meio de chamamento público.

Medidas mitigadoras:

- ✓ Fundamentação expressa no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021;
- ✓ Clareza na redação das cláusulas editalícias e contratuais;
- ✓ Previsão de critérios objetivos para convocação dos credenciados;
- ✓ Acompanhamento jurídico preventivo do procedimento administrativo.

4.6. Risco orçamentário e financeiro.

Há risco de eventual limitação orçamentária decorrente de contingenciamento ou reprogramação financeira, que possa impactar a continuidade das locações vinculadas ao benefício eventual de aluguel social.

Medidas mitigadoras:

- ✓ Compatibilidade prévia com a Lei Orçamentária Anual – LOA;
- ✓ Vinculação da despesa ao Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS;
- ✓ Monitoramento permanente da execução financeira;
- ✓ Adequação da convocação de imóveis conforme disponibilidade orçamentária.

4.7. Risco de utilização inadequada do imóvel pelo beneficiário.

Existe a possibilidade de uso inadequado do imóvel pela família beneficiária, podendo gerar danos ao patrimônio ou conflitos com o proprietário.

Medidas mitigadoras:

- ✓ Acompanhamento social periódico das famílias beneficiárias;
- ✓ Orientação quanto ao uso adequado do imóvel;
- ✓ Mediação administrativa em eventuais conflitos entre locador e beneficiário.

4.8. A gestão dos riscos identificados será realizada de forma contínua e preventiva pela Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social, com registro formal das ocorrências e das medidas adotadas, assegurando conformidade com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021 e com as boas práticas de governança pública.

5. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA

5.1. A solução adotada pela Administração consiste na realização de procedimento de credenciamento público de interessados proprietários ou possuidores de imóveis, com fundamento no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, visando à formação de cadastro de imóveis residenciais disponíveis para locação sob demanda, destinados à concessão do benefício eventual de aluguel social no âmbito da Secretaria Municipal de Assistência e Promoção Social do Município de Lajedinho/BA.

5.2. O modelo de credenciamento revela-se juridicamente adequado em razão da natureza variável e imprevisível da demanda socioassistencial, especialmente nas situações de vulnerabilidade social, desabrigo temporário, risco habitacional ou outras circunstâncias que demandem intervenção imediata do poder público. A formação de cadastro permanente de imóveis permite resposta administrativa célere, flexibilidade operacional e racionalidade

na utilização de recursos públicos, possibilitando à Administração contratar conforme a necessidade concreta identificada pela política de assistência social.

5.3. A contratação possui natureza instrumental à execução da política pública de assistência social, não se confundindo com aquisição de bens permanentes ou investimento imobiliário por parte da Administração Pública. Trata-se de contrato administrativo de locação, firmado com particulares, destinado exclusivamente à disponibilização temporária de moradia para famílias em situação de vulnerabilidade social.

5.4. O credenciamento possibilita a formação de cadastro aberto, dinâmico e não exclusivo de imóveis aptos à locação, assegurando isonomia entre os interessados e permitindo convocação conforme critérios objetivos previamente definidos pela Administração. Tal mecanismo promove eficiência administrativa, transparência, controle e economicidade na gestão dos recursos públicos vinculados ao Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS.

5.5. A solução adotada encontra respaldo nos arts. 203 e 204 da Constituição Federal, que instituem a assistência social como política pública de proteção social destinada ao amparo de indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade, bem como na Lei nº 8.742/1993 – Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS), que estabelece a responsabilidade do poder público na garantia de proteção social básica e especial.

5.6. Considerando que o Município não dispõe de estoque suficiente de imóveis públicos aptos ao atendimento das demandas emergenciais de moradia temporária, a locação de imóveis pertencentes a particulares revela-se solução necessária e proporcional para assegurar a efetividade da política pública de assistência social.

5.7. A adoção do modelo de credenciamento permite contratações paralelas e não excludentes, compatíveis com a natureza do mercado imobiliário local, caracterizado pela diversidade de imóveis e pela inexistência de padronização que permita competição direta entre interessados.

5.8. Dessa forma, o credenciamento apresenta-se como solução juridicamente válida, tecnicamente adequada e administrativamente eficiente, alinhando-se aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e supremacia do interesse público, bem como às boas práticas de governança pública previstas nos arts. 11 e 18 da Lei nº 14.133/2021.

6. CONCLUSÃO TÉCNICA

6.1. À luz dos fundamentos técnicos, jurídicos e operacionais expostos no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a formação de cadastro de imóveis residenciais por meio de credenciamento público, com fundamento no art. 79, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, revela-se juridicamente admissível, tecnicamente adequada e administrativamente necessária para assegurar a execução da política pública de concessão do benefício eventual de aluguel social no Município de Lajedinho/BA.

6.2. A solução adotada encontra-se alinhada aos arts. 203 e 204 da Constituição Federal, bem como à Lei nº 8.742/1993 – Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS), que atribuem ao ente municipal o dever de estruturar e executar ações de proteção social voltadas ao atendimento de indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade social.

6.3. A contratação possui natureza instrumental à política pública de assistência social, consistindo na locação administrativa de imóveis residenciais pertencentes a particulares, destinados à concessão de moradia temporária para famílias beneficiárias do programa de aluguel social, não configurando aquisição patrimonial pelo Município nem qualquer forma de vínculo empregatício entre a Administração Pública e os proprietários credenciados.

6.4. A adoção do credenciamento demonstra-se proporcional e adequada diante:

I – da inexistência de imóveis públicos suficientes para atendimento das demandas emergenciais de moradia temporária;

II – da necessidade de resposta administrativa célere às situações de vulnerabilidade social e risco habitacional;

III – da variabilidade e imprevisibilidade da demanda socioassistencial; e

IV – da necessidade de flexibilidade administrativa e racionalização dos recursos do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS.

6.5. O modelo observa os princípios da legalidade, impessoalidade, isonomia, eficiência, economicidade, planejamento e supremacia do interesse público, conforme art. 5º da Lei nº 14.133/2021, bem como as diretrizes de governança e gestão de riscos previstas no art. 11 da mesma norma.

6.6. Conclui-se, portanto, pela viabilidade técnica, jurídica e administrativa da instauração de chamamento público para credenciamento de imóveis residenciais destinados à locação para fins de aluguel social, como solução compatível com o interesse público, com o planejamento municipal e com as boas práticas de controle e governança recomendadas pelos órgãos de controle externo, notadamente o Tribunal de Contas dos Municípios do Estado da Bahia – TCM/BA.

Lajedinho, Bahia, 27 de fevereiro de 2026.

Ivanice Ferreira Porto
Gerente de Centro de Referência e Assistência Social

Lhuila Taiane Santos Silva
Gestora do Fundo Municipal de Assistência