



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
Nº 003/2026FMEIN
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 030/2026

MODALIDADE: Inexigível

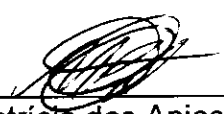
Data da Homologação: 19/01/2026.

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: Secretaria Municipal de Educação.

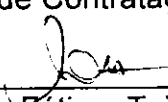
OBJETO: Locação do imóvel situado Rua Professor Ângelo Costa, s/n, Centro, CEP: 46.900-000 – Seabra-Bahia, medindo 255m², com 10 (dez) dependências, sendo 04 (quatro) banheiros, usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares-BA.

PROPONENTE: WALDEMIR BENTO NOVAES, inscrito no CPF Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº 001.205.615-49 e portador do RG. nº 00421665-27 SSP/BA, Residente e Domiciliado na Rua Professor Ângelo Costa, nº 193, Centro, CEP: 46.900-000 – Seabra-Bahia.

Decreto G/P nº 88/2025, de 20 de Janeiro de 2025.



Mateus Patrício dos Anjos
Agente de Contratação



Maria de Fátima Teixeira de Souza
1º Membro da equipe de apoio



José Fábio Vieira de Souza
2º Membro da equipe de apoio



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD

1. DADOS DO SETOR REQUISITANTE

SECRETARIA	Secretaria Municipal de Educação
Setor Requiritante (Unidade/Setor/Depto)	Fundo Municipal de Educação
E-mail:	educacao@soutosoares.ba.gov.br
Telefone:	(75) 3339-2128
Servidor responsável pela Demanda	Emerson Rodrigues

2. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

2.1 TIPO DO ITEM

- (x) LOCAÇÃO / AQUISIÇÃO
() MATERIAL
() SERVIÇO

2.2 DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO (SOLUÇÃO PRELIMINAR)

Locação do imóvel para funcionamento como República para Estudantes do Município de Souto Soares-Ba, conforme interesse da Secretaria Municipal de Educação, deste Município.

2.3 JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

CONSIDERANDO O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO, SE FOR O CASO

Considerando que a educação é um direito humano e social de todas as crianças e adolescentes, e visando o seu desenvolvimento integral é que solicitamos a referida Locação.

2.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Imóvel situado a Rua Professor Ângelo Costa, s/n, Centro, CEP: 46.900-000 – Seabra-Bahia, medindo 255m², com 10 (dez) dependências, sendo 04 (quatro) banheiros.

2.5 GRAU DE PRIORIDADE DA AQUISIÇÃO OU CONTRATAÇÃO

- (X) ALTO
() MÉDIO
() BAIXO

2.6 VALOR DA CONTRATAÇÃO(R\$)



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128



R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais) mensais.

2.7. INICIO DA DATA DA CONTRATAÇÃO

O início da vigência do contrato deve ser a partir do dia 19 de Janeiro de 2026, com duração de 12 (doze) meses.

2.8. VINCULAÇÃO OU DEPENDÊNCIA com a contratação de outro objeto para sua execução, visando a determinar a sequência em que os respectivos procedimentos licitatórios serão realizados

Não tem correlata.

2.9. INDICAÇÃO DA CORRELAÇÃO ENTRE A AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DO SETOR ou ÓRGÃO, se o caso;

Não foi identificada a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependente, pois o item a ser contratado atende por completo aos requisitos listados e à necessidade apresentada.

3. INDICAÇÃO DO MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO E SE NECESSÁRIO O RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO

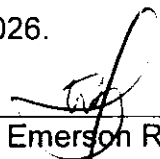
Gestor(es): Uilian Souza Silva

Fiscal(is): Maria Angelica Neves dos Santos

4. RESPONSÁVEL PELO FORMULÁRIO DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES PCA

Submeto o presente Formulário para avaliação e providências.

Souto Soares, 02 de Janeiro de 2026.



Emerson Rodrigues
Sec. Municipal de Educação
Responsável pela Elaboração do DFD



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128



5. **APROVO** o Documento de Formalização de Demanda – DFD e **AUTORIZO** a dar os devidos prosseguimentos necessários às demais etapas para a formalização da aquisição/contratação.

Rodrigo Vieira de Andrade
Secretário Municipal de Gestão e Inovação



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: WALDEMIR BENTO NOVAES
CPF: 001.205.615-49

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 10:34:52 do dia 19/01/2026 <hora e data de Brasília>.
Válida até 18/07/2026.

Código de controle da certidão: **B2D2.744B.EB55.E644**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOUTO SOARES

Emissão: 19/01/2026

Validade: 20/02/2026

CERTIDÃO NEGATIVA PESSOA FÍSICA

Nº 00000024/2026

Certificamos para os devidos fins de direito e a quem interessar possa que, após consulta aos registros da DÍVIDA ATIVA do Município, constatamos que o contribuinte portador do CPF abaixo não encontra-se neles inserido, não havendo portanto, nesta data, nenhum débito em seu nome. Ficando aqui ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal de inscrever e cobrar dívidas que venham a ser apuradas.

O referido é verdade e dou fé.

WALDEMIR BENTO DE NOVAIS

CPF: 00120561549

RUA SOUTO SOARES,S/N

Complemento:

Bairro: CENTRO

46990000 - SOUTO SOARES-BA



00520260000002400000874647

Emissor: VIA WEB



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: WALDEMIR BENTO NOVAES

CPF: 001.205.615-49

Certidão nº: 76300445/2025

Expedição: 09/12/2025, às 15:13:01

Validade: 07/06/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **WALDEMIR BENTO NOVAES**, inscrito(a) no CPF sob o nº **001.205.615-49**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



Certidão Negativa de Débitos Tributários

(Emitida para os efeitos dos arts. 113 e 114 da Lei 3.956 de 11 de dezembro de 1981 - Código Tributário do Estado da Bahia)

Certidão Nº: 20256227794

NOME VALDEMIR BENTO NOVAES	
INSCRIÇÃO ESTADUAL	CPF 001.205.615-49

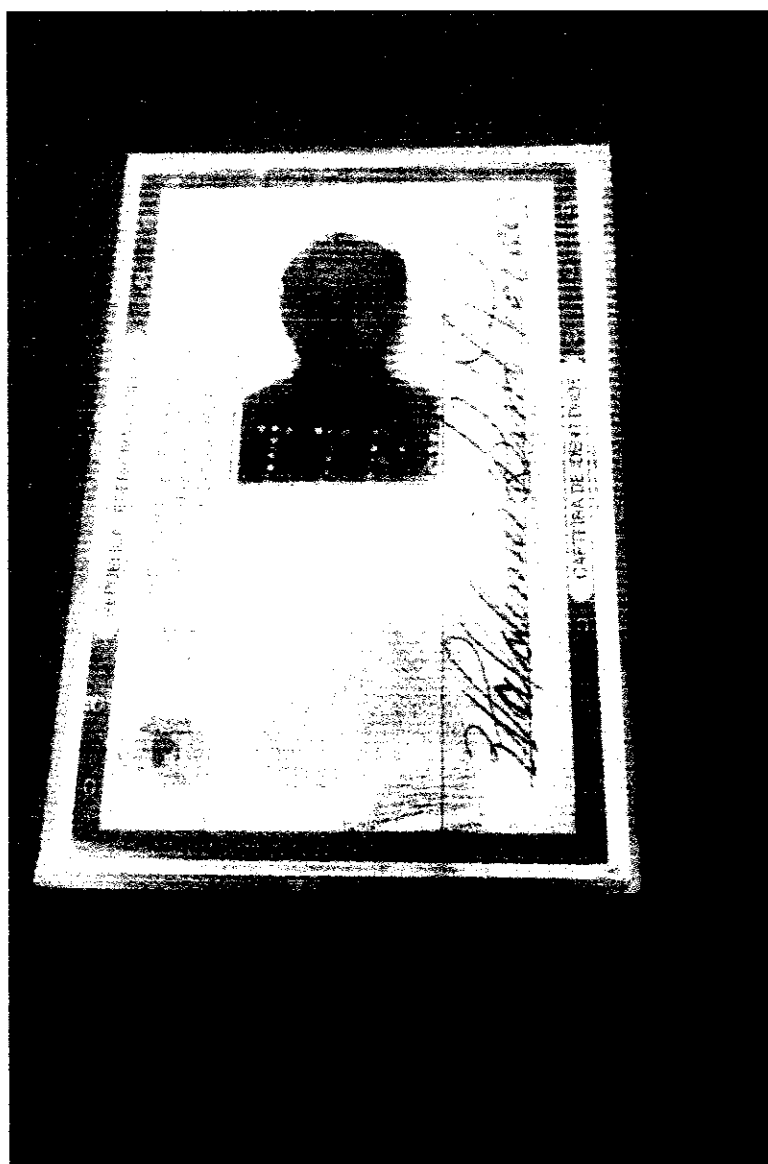
Fica certificado que não constam, até a presente data, pendências de responsabilidade da pessoa física ou jurídica acima identificada, relativas aos tributos administrados por esta Secretaria.

Esta certidão engloba todos os seus estabelecimentos quanto à inexistência de débitos, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, ressalvado o direito da Fazenda Pública do Estado da Bahia cobrar quaisquer débitos que vierem a ser apurados posteriormente.

Emitida em 09/12/2025, conforme Portaria nº 918/99, sendo válida por 60 dias, contados a partir da data de sua emissão.

**AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO PODE SER COMPROVADA NAS INSPETORIAS FAZENDÁRIAS
OU VIA INTERNET, NO ENDEREÇO <http://www.sefaz.ba.gov.br>**

Válida com a apresentação conjunta do cartão original de inscrição no CPF ou no CNPJ da
Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.



ALCAZAR DO TERRITORIO NACIONAL

NUMERO 00421665 27 DATA DE EMISSAO 14/10/2008

ALBERTO BENTO NOVAES

JOSE MAGIANO NOVAES

EMILIO MESSIAS NOVAES

BEATRIZ DA

DATA DE NASCIMENTO 19/06/1929

LES-CAS CM-BEABRA BA

L-009 F-019 R-000396



ESTADO DA BAHIA - SOUTO SOARES
PREFEITURA MUNICIPAL
Avenida José Sampaio, 08 Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 13.922.554/0001-98 – Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

Secretaria	Secretaria Municipal de Educação
Telefone	(75) 3339-2128
E-mail	educacao@soutosoares.ba.gov.br

O setor de patrimônio através do seu Diretor, **DECLARA**, para os devidos fins a inexistência de imóveis públicos vagos, para fins da locação almejada através do Documento de Formalização da Demanda, que será destinada para a locação do imóvel para acomodar a Secretaria Municipal de Educação.

Souto Soares/BA, 02 de Janeiro de 2026.



Carlos Alberto de Souza Medeiros
Assessor Técnico
Matrícula nº 4286



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Av. José Sampaio, nº 08, Prédio, Centro, Souto Soares – Bahia, CEP 46.990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 – Tel: (075) 3339-2150 / 2128

Imo. Sr.

Jailson de Souza Santos

Setor de Contabilidade da Prefeitura Municipal de Souto Soares/BA.

Assunto: Informação de dotação orçamentária

Prezado Senhor,

Venho através deste **DECLARAR** para os fins de demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, com base no art. 72, IV da Lei 14.133/21, para a abertura de procedimento de inexigibilidade de licitação tendo como objeto a Locação do imóvel para ser usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares-Ba.

Que a despesa da respectiva contratação contemplada possui previsão de saldo orçamentário e financeiro compatível com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e também é compatível com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigentes.

As despesas para atender a presente solicitação da demanda, encontram-se amparadas pelo seguinte detalhamento:

Unidade Orçamentária: 02.04.02 – Fundo Municipal de Educação.

Ação: 2031 – Manutenção da Casa do Estudante.

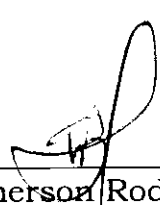
Classificação Econômica: 339039 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

Fonte:1500

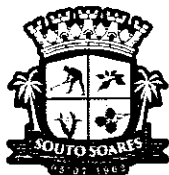
Souto Soares/BA, 19 de Janeiro de 2026.

Sem mais, aguardamos resposta e reiteramos os nossos votos de estima e considerações.

Atenciosamente,



Emerson Rodrigues
Sec. Municipal de Educação



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

Ilmo. Sr.

Emerson Rodrigues
Secretário Municipal de Educação

Assunto: Informação de dotação orçamentária

Prezado Senhor,

Venho através deste **informar** para os fins de demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, com base no art. 72, IV da Lei 14.133/21, para a abertura de procedimento de inexigibilidade de licitação tendo como objeto a Locação do imóvel para ser usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares-Ba, que as despesas para atender a presente solicitação da demanda, encontram-se amparadas pelo seguinte detalhamento:

Unidade Orçamentária: 02.04.02 – Fundo Municipal de Educação.

Ação: 2031 – Manutenção da Casa do Estudante.

Classificação Econômica: 339036 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

Fonte: 1500

Souto Soares/BA, 19 de Janeiro de 2026.

Atenciosamente,

Jailson de Souza Santos
Departamento de Contabilidade



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Av. José Sampaio, nº 08, Prédio, Centro, Souto Soares – Bahia, CEP 46.990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 – Tel: (075) 3339-2150 / 2128

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação do imóvel para Locação do imóvel para ser usado como República para Estudantes na cidade de Seabra/BA, conforme interesse da Secretaria Municipal de Educação, deste Município.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A locação do imóvel proposto se mostra necessária para acomodação dos estudantes do ensino técnico e superior que atualmente residem na cidade de Seabra/BA. Esta iniciativa visa não apenas fornecer abrigo adequado aos alunos, mas também aprimorar a qualidade do ensino superior na região e promover acessibilidade ao ensino técnico e superior a estudantes de baixa renda.

Ao garantir um ambiente habitacional adequado, estaremos não só garantindo o bem estar e a segurança dos estudantes, bem como estimulando o seu engajamento acadêmico. Muitos desses alunos enfrentam desafios socio econômicos que podem comprometer seu desempenho acadêmico, e a disponibilidade de uma moradia adequada pode ser fator crucial para o seu sucesso educacional.

A disponibilidade deste espaço contribuirá significativamente para a promoção da inclusão educacional.

Visto isso, é que solicitamos a locação de imóvel que atende de forma adequada as necessidades, e que abrigue de forma segura os estudantes na cidade de Seabra.

3. DA RAZÃO DA ESCOLHA E SINGULARIDADE DO IMÓVEL

3.1. Cabe definir que singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender à necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. Marçal Justen Filho esclarece que “será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais”. (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei nº 14.133. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. Pag. 999). Ainda da Lei nº 14.133/2021 Art. 74 inciso V:

3.2. Visto que as condições do imóvel a ser locado, a sua localização, estrutura, o torna apto a atenderem as necessidades dos estudantes na cidade de Seabra/BA, é possível sustentar a contratação direta por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. Conforme artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

5. DA ESPECIFICAÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Av. José Sampaio, nº 08, Prédio, Centro, Souto Soares – Bahia, CEP 46.990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 – Tel: (075) 3339-2150 / 2128

5.1. O imóvel a ser locado está situado a Rua Professor Ângelo Costa, s/n, Centro, CEP: 46.900-000 – Seabra-Bahia, medindo 255m², com 10 (dez) dependências, sendo 04 (quatro) banheiros, conforme fotos em anexo.

6. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Em vista disso, foi acostado aos autos o Laudo de Avaliação do imóvel como resultado, o que configura inviabilidade de competição.

6.2. A presente aquisição é fundamenta no art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021: É inexigível a licitação quando inviável de competição, em especial nos casos de:

V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V, devem ser observados os seguintes requisitos:

I – Avaliação prévia do em, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

7. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. De acordo com a legislação foi realizado Estudo Técnico de Avaliação Mercadológica, onde foi constatado que o valor pretendido está dentro do exercido pelo mercado imobiliário da região e consta o Laudo de Avaliação confeccionado, cujo valor do aluguel mensal é de R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais).

8. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

8.1. O valor total da contratação é de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), a serem pagos de forma parcelada pelo período de doze (12) meses, com valor mensal de R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais).

9. DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

9.2. Da Habilitação para PESSOA FÍSICA:

9.2.1. Cédula de Identidade ou quaisquer dos documentos previstos no art. 1º da Lei Federal nº 12.037/2009;

9.2.2. Prova de inscrição no cadastro de pessoas físicas (CPF);

9.2.3. Certidão negativa de débito para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;

9.2.4. Certidão negativa de débito (CND) fornecida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS);

9.2.5. Proposta de preços com todos os dados do proprietário, devendo ser detalhada com valores em reais, contendo nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, identidade, CPF,



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Av. José Sampaio, nº 08, Prédio, Centro, Souto Soares – Bahia, CEP 46.990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 – Tel: (075) 3339-2150 / 2128

endereço completo, telefone, e-mail, prazo de validade não inferior a 60 (sessenta) dias, local/data e assinatura do responsável.

10. DA VIGÊNCIA

10.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, com término em 31/12/2026.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O aluguel mensal deverá ser quitado até o décimo terceiro dia do mês subsequente ao que se referir a locação, através de depósito bancário na conta do locador ou através de assinatura em recibo de pagamento.

12. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município de 2024, deste exercício, na **DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA**:

Unidade Orçamentária: 02.04.02 – Fundo Municipal de Educação.

Ação: 2031 – Manutenção da Casa do Estudante.

Classificação Econômica: 339036 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

Fonte: 1500

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

14. DAS OBRIGAÇÕES

14.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- 14.1.1. Pagar o aluguel da locação, no prazo estipulado neste contrato;
- 14.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 14.1.3. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
- 14.1.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 14.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 14.1.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 14.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel;
- 14.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 14.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 14.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 14.1.11. Pagar as despesas de energia elétrica, água e esgoto;



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Av. José Sampaio, nº 08, Prédio, Centro, Souto Soares – Bahia, CEP 46.990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 – Tel: (075) 3339-2150 / 2128

14.1.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

14.1.13. O **LOCATÁRIO** declara ter vistoriado o imóvel objeto desta locação e verifica que o mesmo encontra-se em perfeito estado de conservação e limpeza, comprometendo-se a assim devolvê-lo quando finda ou rescindida a locação.

14.2. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

14.2.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

14.2.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

14.2.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

14.2.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

14.2.5. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

14.2.6. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;

14.2.7. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

14.2.8. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

14.2.9. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

14.2.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

14.2.11. Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do **LOCATÁRIO**, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;

14.2.12. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;

14.2.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

14.2.14. As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do **LOCADOR**.

14.2.15. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

14.2.16. No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao **LOCATÁRIO**, sob pena de nulidade do negócio;

15. DAS PENALIDADES

15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCATÁRIO, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021.

18. DA FISCALIZAÇÃO

18.1 A fiscalização deste contrato ficará a cargo da servidora Maria Angelica Neves dos Santos, matrícula de nº 4136, nomeada como Fiscal de Contratos do Fundo Municipal de Educação, deste Município para exercer a função de acordo com a regulamentação, e do servidor Uilian Souza Silva, matrícula de nº 4160, para a função de Gestor de Contratos, Decreto Municipal nº 57 de 06 de Janeiro de 2025, publicado em 19 de Janeiro de 2026, no Diário Oficial do Município.



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Av. José Sampaio, nº 08, Prédio, Centro, Souto Soares – Bahia, CEP 46.990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 – Tel: (075) 3339-2150 / 2128

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os casos omissos ou situações não explicitas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Lei 14.133, de 01 de abril de 2021.

Souto Soares/BA, 19 de Janeiro de 2026.

Este Termo de Referência foi elaborado por
(Inciso II, Art. 7º da Lei 14.133/2021)

Emerson Rodrigues
Sec. Municipal de Educação



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

ANÁLISE PRELIMINAR

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 003/2026FMEIN

1. OBJETO:

O processo tem como objeto a Locação do imóvel para ser usado como República para Estudantes na cidade de Seabra-BA, conforme interesse da Secretaria Municipal de Educação, deste Município.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Conforme o art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

Requisitos este que se encontram atendidos, na presente contratação, senão vejamos:

3. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

3.1. O presente processo tem por objeto suprir as necessidades do Município de Souto Soares, atendendo a demanda do Fundo Municipal de Educação, com fulcro no artigo 74, V, da Lei 14.133/2021, em obediência ao Princípio da Continuidade do Serviço Público, que por sua vez, viabiliza a contratação em comento, tomando o caso em questão, dentro das exigências requeridas por este dispositivo.

Deste modo, a locação de imóveis de terceiros se torna a forma mais viável de atender as necessidades da Administração Pública e dos seus órgãos, possibilitando assim uma melhor prestação dos serviços públicos.

4. DA RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO:

A razão da escolha do imóvel situado Rua Professor Ângelo Costa, s/n, Centro, CEP: 46.900-000 – Seabra-Bahia, medindo 255m², com 10 (dez) dependências, sendo 04 (quatro) banheiros, usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares-Ba, deu-se em razão das características e localização, estado de conservação, espaço e preço da locação, tendo em vista que a Secretaria Municipal de Educação visa garantir acesso à educação a todos os munícipes.

O imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação, parte elétrica e hidráulica em perfeito funcionamento, imóvel fica localizado em uma área de fácil acesso. Deste modo o valor proposto para a locação está adequado conforme laudo de avaliação apresentado, e estando em consonância com a dotação orçamentaria vigente.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

Foi realizado Estudo Técnico de Avaliação Mercadológica, onde foi constatado que o valor pretendido está dentro do exercido pelo mercado imobiliário da região e consta o Laudo de Avaliação.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com o Sr. **WALDEMIR BENTO NOVAES**, inscrito no CPF Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº 001.205.615-49 e portador do RG. nº 00421665-27 SSP/BA, Residente e Domiciliado na Rua Professor Ângelo Costa, nº 193, Centro, CEP: 46.900-000 – Seabra-Bahia, no valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), a serem pagos de forma parcelada pelo período de doze (12) meses, com valor mensal de R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais), conforme documentos acostados aos autos.

5. DA CONCLUSÃO:

Considerando a finalidade do pedido, sua justificativa, bem como, foi apresentado o motivo da escolha e o preço, este Agente de Contratação classifica o presente processo como de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021, tendo em vista a inviabilidade de competição, o preço compatível ao praticado no mercado, consta também nos autos a formalização da demanda, estimativa de despesa, e a indicação do recurso próprio para a despesa conforme art. 72 da mesma lei.

Encaminho, no entanto, todas as peças para análise da assessoria jurídica que emitirá o parecer jurídico, sobre a legalidade da contratação acima.

Souto Soares/BA, 19 de Janeiro de 2026

MATEUS PATRÍCIO DOS ANJOS
Agente de Contratação da Sec.
de Gestão e Inovação
DEC nº 026/2025

Mateus Patrício dos Anjos
Agente de Contratação
Decreto nº 026/2025



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

Ilma. Sr^a.

Isa Fernanda Martins Alves

Procuradora Jurídica do Município de Souto Soares/BA

Assunto: Solicitação de Parecer Jurídico

Prezada Senhora,

Sirvo-me do presente para solicitar à Vossa Senhoria, tendo em vista de toda a documentação em anexo que compõe os autos com finalidade de imóvel situado na a Rua Professor Ângelo Costa, s/n, Centro, CEP: 46.900-000 – Seabra-Bahia, medindo 255m², com 10 (dez) dependências, sendo 04 (quatro) banheiros, usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares-Ba, a iniciar a partir da data de celebração do futuro contrato, com base nos documentos anexos, a emissão de parecer sobre a possibilidade de contratação.

Souto Soares/Ba, 19 de Janeiro de 2026.

MATEUS PATRÍCIO DOS ANJOS
Agente de Contratação da Sec.
Mun. de Gestão e Inovação
Dec. Nº 026/2025

Mateus Patricio dos Anjos
Agente de Contratação
Decreto nº 026/2025



PARECER JURÍDICO

Inexigibilidade de Licitação n.º 003/2026FMEIN

Assunto: Procedimento de inexigibilidade para a locação do imóvel para ser usado como República para Estudantes na cidade de Seabra/BA, conforme interesse da Secretaria Municipal de Educação, deste Município.

1. Relatório

Versa o presente expediente de solicitação de parecer jurídico no que tange ao procedimento de contratação direta, com fulcro no art. 74, V, da Lei de Licitações, para Locação do imóvel situado a Rua Professor Ângelo Costa, s/n, Centro, CEP: 46.900-000 – Seabra-Bahia, medindo 255m², com 10 (dez) dependências, sendo 04 (quatro) banheiros, para ser usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares-Ba, conforme interesse da Secretaria Municipal de Educação, deste Município, bem como os demais documentos necessários para análise de contratação por meio Inexigibilidade de Licitação.

1.2. Contratação direta. Inexigibilidade de licitação.

Como já afirmado, a obrigatoriedade de licitar não é regra absoluta, eis que é mitigada pela própria Constituição da República que, em seu art. 37, inc. XXI, permite a contratação direta nas hipóteses descritas na legislação. A Lei nº 14.133/2021, excepcionou, em seu art. 74, inciso V, a regra para a presente Licitação por procedimento de inexigibilidade, ora em razão de situações de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, entretanto, pela particularidade do caso, o interesse público a julgaria inconveniente, como é o caso da presente inexigibilidade, tendo em vista a particularidades dos serviços almejado pela secretaria em questão.

Com efeito, para viabilizar o processo de contratação, com base no quanto disposto no art. 74, V, da Lei 14.133 de 2021, deve ficar comprovado também que as características do imóvel (localização, destinação, dimensão e edificação), são causas determinantes para a contratação, de forma a condicionar a sua escolha.

No que tange ao procedimento de inexigibilidade, a Lei 14.133/2021, em seu artigo 74, V, in verbis, a legislação preceitua:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - Aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II - contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação;

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O inciso V do supracitado art. 74 prevê a inexigibilidade para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, onde foi considerado o imóvel visto que este dispõe das características almejadas para suprir o interesse público. Além disso, a referida Lei, através do seu § 5º do art. 74, pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, vejamos:

"§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação previa do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela."

Analisando o processo, constato que os documentos adunados demonstram que a localização, dimensão e condições do imóvel representam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

1.3. Justificativa de preços. Disponibilidade financeira e orçamentária.

Como já aqui exposto, a razão da escolha do fornecedor se deve à condição de inviabilidade de competição. E, no que se refere à justificativa de preço, bem evidencia que o valor de R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais) mensais, está dentro do valor mercadológico. Desta feita, cumprido o requisito legal, inclusive demonstrando que o valor da aquisição é tecnicamente vantajoso frente ao mercado imobiliário, opino que tal requisito esteja atendido.

Quanto à disponibilidade orçamentária para o atendimento do objeto da presente contratação direta, está se encontra atestada pela Divisão de Programação Orçamentária como sendo adequada com a Lei Orçamentária para o presente exercício e compatível com o Plano Plurianual para o exercício de 2026.

2. Conclusão.

Com essas considerações, restritamente aos aspectos jurídico-formais, opino favoravelmente à aquisição através da contratação direta em conformidade com o art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/2021.

É o parecer, que submeto à consideração superior.



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

Souto Soares/BA, 19 de Janeiro de 2026.

ISA FERNANDA MARTINS ALVES
Assessora Jurídica da Sec.
Mun. da Gestão e Inovação
Doc. N° 045/2025


Isa Fernanda Martins Alves
OAB-BA sob o nº 72.587
Assessoria Jurídica



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

Imo. Sr. Lucas Tadeu de Oliveira

Prefeito Municipal

Assunto: Solicitação de Abertura de Processo para Contratação

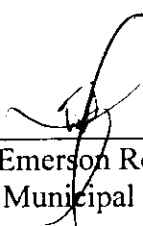
Prezado Senhor(a),

Vimos à presença de V. Exa. requisitar a abertura de processo objetivando a Locação do imóvel para ser usado como República para Estudantes na cidade de Seabra-BA, conforme interesse da Secretaria Municipal de Educação, deste Município, conforme se depreende do anexo documento de formalização da demanda, seguem os seguintes documentos complementares, a saber:

- 1 - Documento de Formalização da Demanda;
- 2 – Declaração de Existência de Disponibilidade Orçamentaria;
- 3 – Justificativa
- 4 – Parecer técnico e jurídico
- 5 – Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária
- 6 – Avaliação prévia do bem;

Atenciosamente,

Souto Soares/BA, – 19 de Janeiro de 2026.



Emerson Rodrigues
Sec. Municipal de Educação



ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Centro – Bahia CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

TERMO DE AUTUAÇÃO

Após a análise da documentação constante no processo, com base na documentação apresentada, no ofício da Secretária(o) autorizando a deflagração de processo administrativo, dentro dos padrões estabelecidos no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, **AUTUEI** este **PROCESSO ADMINISTRATIVO/ INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 003/2026FMEIN**, para Locação do imóvel para ser usado como República para Estudantes na cidade de Seabra-BA, conforme interesse da Secretaria Municipal de Educação, deste Município, cujo valor mensal é de R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais) lavro e assino o presente termo de autuação eu, **LUCAS TADEU DE OLIVEIRA**, Prefeito Municipal que digitei e subscrevi.

Souto Soares/BA, 19 de Janeiro de 2026.

Atenciosamente,

LUCAS TADEU DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Souto Soares



ESTADO DA BAHIA - SOUTO SOARES

PREFEITURA MUNICIPAL

Avenida José Sampaio, 08 Centro – Bahia CEP – 46990-000

CNPJ 13.922.554/0001-98 – Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO CNPJ nº. 30.607.381/0001-32 TERMO DE HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO DE PROCESSO LICITATÓRIO INEXIGIBILIDADE Nº 003/2026FMEIN – Processo Administrativo nº 030/2026.

o **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, Estado da Bahia, inscrita no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, sob o nº. 30.607.381/0001-32, localizada à Avenida José P. Sampaio, nº 08, Centro, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, especialmente pela lei 14.133/2021, Art. 74, V e alterações posteriores, a vista do parecer conclusivo exarado pela Comissão de Licitações, resolve **HOMOLOGAR o PROCEDIMENTO LICITATÓRIO Nº 003/2026FMEIN /INEXIGIBILIDADE Nº 003/2026FMESIN:**

OBJETO: Locação do Imóvel, situado na Rua Professor Ângelo Costa, s/n, Centro, CEP: 46.900-000 – Seabra-Bahia, medindo 255m², com 10 (dez) dependências, sendo 04 (quatro) banheiros, usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares.

CONTRATADO: WALDEMIR BENTO NOVAES, inscrito no CPF Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº 001.205.615-49 e portador do RG. nº 00421665-27 SSP/BA, Residente e Domiciliado na Rua Professor Ângelo Costa, nº 193, Centro, CEP: 46.900-000 – Seabra-Bahia.

VALOR: R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais).

VIGENCIA DO CONTRATO: 19/01/2026 a 31/12/2026.

DA EXEQUIBILIDADE DO ATO: Objetivando à exequibilidade deste Ato composto, com vistas a torna-lo apto e disponível para produzir seus regulares efeitos, o mesmo é assinado pelas autoridades que procederam ao reconhecimento e à ratificação/homologação acima.

DO CONTRATO: Firmar contrato nos termos da Minuta de Contrato elaborado, convocando-se o interessado para assinatura do contrato nos prazos fixados em lei.

Dê ciência dessa decisão aos interessados, providencie a celebração do contrato e a devida publicação será registrada e publicada no Diário Oficial do Município, na situação de Inexigibilidade de Licitação, com amparo na legislação supracitada.

Souto Soares/BA, 19 de Janeiro de 2026.

Emerson Rodrigues
Sec. Municipal de Educação