



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 010/2025FMEIN

MODALIDADE: Inexigível

Data da Homologação: 01/07/2025.

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: Secretaria Municipal de Educação.

OBJETO: Locação do imóvel situado a Rua do Conselheiro Spinola, nº 02, Bairro dos Barris, CEP: 40.070-130 – Salvador-Bahia, medindo 245m², com 08 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, cozinha, 03 vagas para carro e área de lazer e serviço, usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares-Ba.

PROPONENTE: PRS ALOJAMENTOS EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 36.252.210/0001-14, com sede a Avenida Estados Unidos, 82, edf. Guarabira, sala 507, 6º andar, Comercio, salvador/BA, CEP: 10.010-020.

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

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

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 Requirante (Unidade/Setor/Depto)	Fundo Municipal de Educação
E-mail:	educacao@soutosoares.ba.gov.br
Telefone:	(75) 3339-2128
Servidor responsável pela Demanda	Zaira Barbosa de Souza Andrade

2. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

2.1 TIPO DO ITEM

- 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 IMOVÉL PRETENDIDO

Imóvel situado a Rua do Conselheiro Spinola, nº 02, Bairro dos Barris, CEP: 40.070-130 – Salvador-Bahia, medindo 245m², com 08 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, cozinha, 03 vagas para carro e área de lazer e serviço.

2.5 GRAU DE PRIORIDADE DA AQUISIÇÃO OU CONTRATAÇÃO

- 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\$ 9.800,00 (nove mil e oitocentos reais mensais).

2.7. INICIO DA DATA DA CONTRATAÇÃO

O início da vigência do contrato deve ser a partir do dia 01 de Julho de 2025, 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

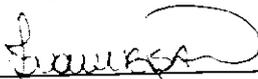
Gestor(es): Uilian Souza Silva

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, 30 de Junho de 2025.



Zaira Barbosa de Souza Andrade
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
Sec. Mun. Gestão e Inovação
DEC. Nº 009/2025

Rodrigo Vieira de Andrade
Secretário Municipal de Gestão e Inovação



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, 01 de Julho de 2025.

Carlos Alberto de Souza Medeiros
Assessor Técnico
Matricula nº 4286



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA
FINS DE VENDA E LOCAÇÃO**



Imóvel

Rua do Conselheiro Spínola, nº 02, Bairro dos Barris, Salvador-Ba

CEP. 40070-130



Parecer de Avaliação de imóvel urbano para fim mercadológico realizado por **CAMILA SOUZA SALES**, pessoa física, devidamente inscrita no CPF sob nº 082.365.605-54, CRECI BA- 28.473, apresentada ao Sra. **ZAIRA BARBOSA DE SOUZA ANDRADE**, portadora do RG n.º 07.584.888-07/SSP-BA, e CPF n.º 001.319.995-16. Cumprindo a Lei 6.530/78, que compete ao corretor de imóveis, a avaliação de imóveis, isto é, estimar o preço de venda ou locação que é uma norma federal e, portanto, que deve ser respeitada em todo o Brasil.

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **LOCAÇÃO** nesta época, a qualquer interesse, e nas condições normais de mercado para a região do imóvel localizado na Rua do Conselheiro Spínola, nº 02, Bairro dos Barris, Salvador-Ba, CEP. 40070-130.

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda "OPINAR" quanto a comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

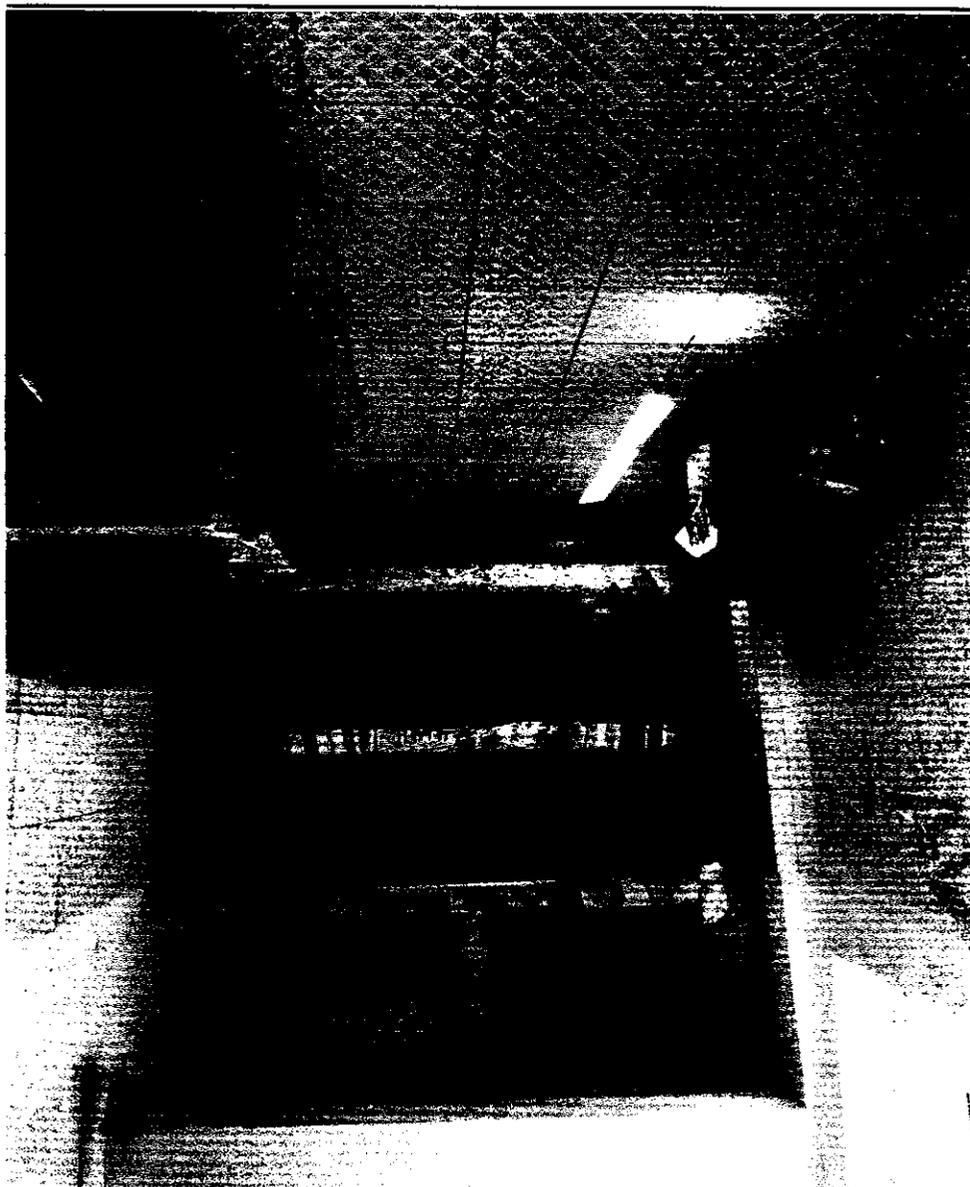


Constitui o imóvel situado, a locação do imóvel, situado a Rua do Conselheiro Spínola nº 02, Bairro dos Barris, Salvador BA, CEP. 40070-130, medindo 245m², com 08 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, cozinha, 03 vagas para carro e área de lazer e serviço, sendo esses reformados e feito mais 2 quartos adaptados, assim, o imóvel é usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares-Ba.



Sala/área de convivência

Quarto adaptado para comportar estudantes da cidade de Souto Soares.

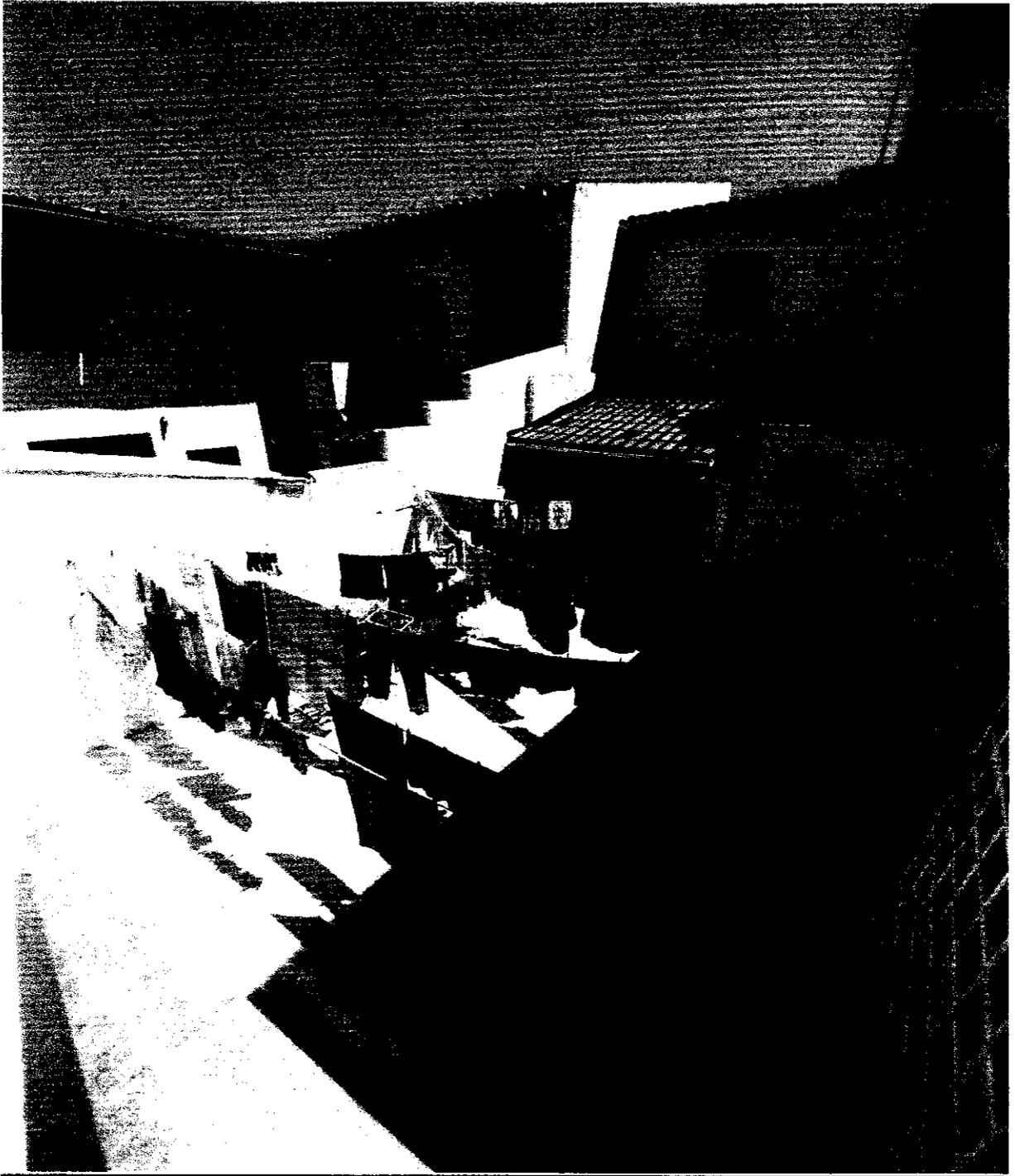


3

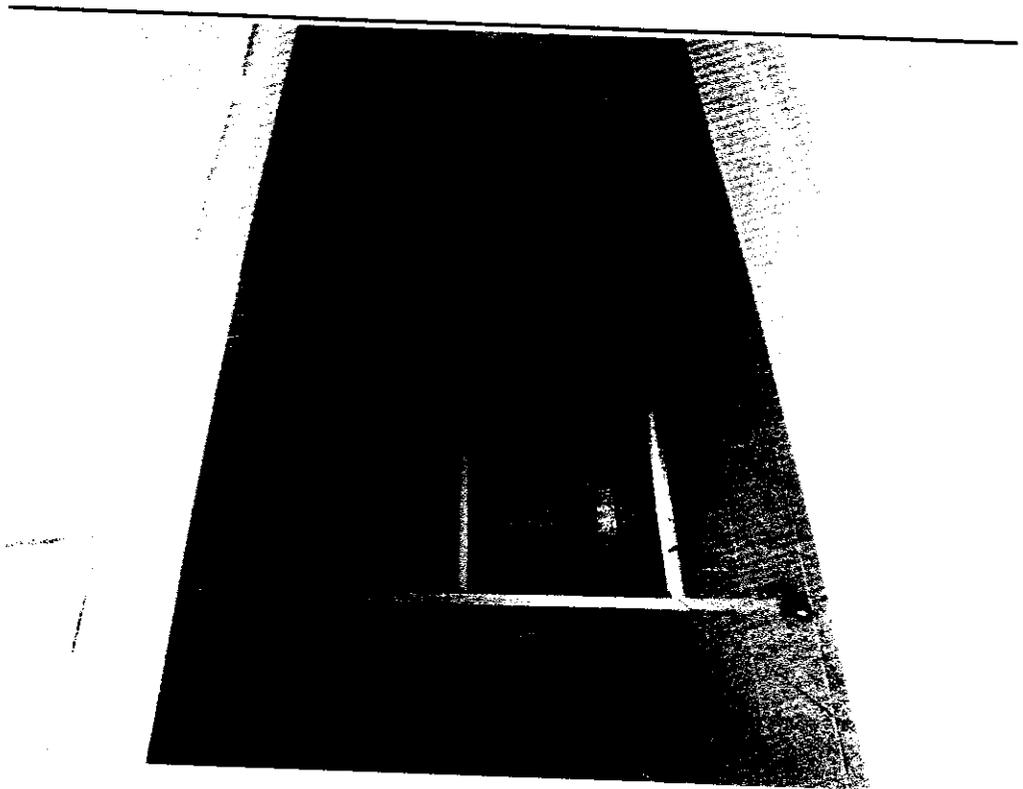
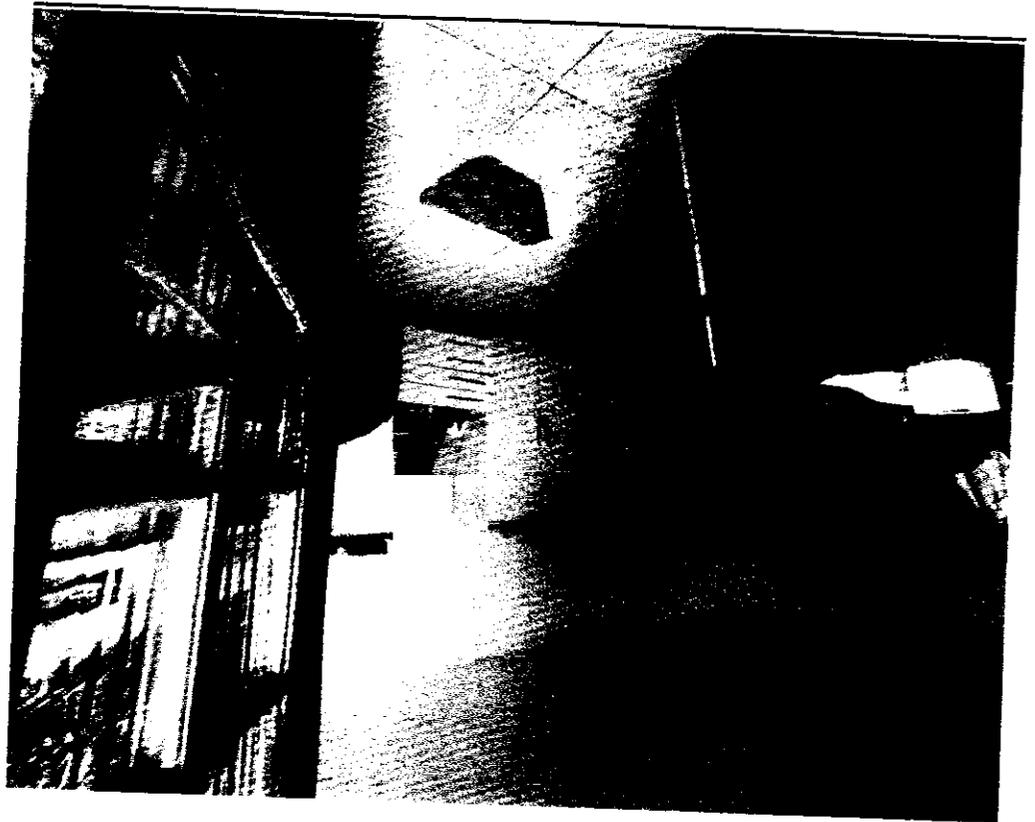
52



Lavanderia



ÁREA EXTERNA





A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de **MÉTODO COMPARATIVO**, tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO** obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; Analisando os chamados elevando a qualidade do imóvel, localização e tamanho, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO** aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.



De acordo com as considerações descritas acima, considerando as dimensões e características relativas ao imóvel, e sua atual situação e localização, dentro da zona a que pertence, à base da oferta e procura registrada no local, as perspectivas atuais do mercado, utilizando o método comparativo de mercado que consiste em fixar o preço da venda e locação do Imóvel através da comparação de elementos pesquisados com características similares imobiliários no quesito **AVALIAÇÃO, CONCLUO** que:

Para a **Locação do imóvel**, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância mensal de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**;

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Por fim, agradeço a oportunidade e parceria, e sendo necessário ressaltar que, estarei a disposição caso a vossa senhoria tenha alguma dúvida sobre o trabalho apresentado.

Atenciosamente,

Camila Souza Sales

Camila Souza Sales

Corretora de imóveis

Creci BA 28.473





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.

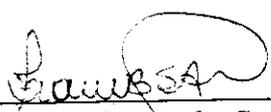
Classificação Econômica: 339039 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

Fonte: 1500

Souto Soares/BA, 01 de Julho de 2025.

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

Atenciosamente,



Zaira Barbosa de Souza Andrade
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

Ilma. Sra.

Zaira Barbosa de Souza Andrade

Secretária Municipal de Educação

Assunto: Informação de dotação orçamentária

Prezada Senhora,

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, com valor global de R\$ 117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais), 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, 01 de Julho de 2025.

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 Salvador/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 Salvador/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 Salvador.

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 Salvador/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, tomando 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.”



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. DA ESPECIFICAÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

5.1. O imóvel a ser locado está situado a Rua do Conselheiro Spinola, nº 02, Bairro dos Barris, CEP: 40.070-130 – Salvador-Bahia, medindo 245m², com 08 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, cozinha, 03 vagas para carro e área de lazer e serviço, 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.

8. DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

8.1. O valor total da contratação é de R\$ 9.800,00 (nove mil e oitocentos reais) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais) pelo período de 12 (doze) meses.

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);



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

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, 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 01/07/2025.

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;
- 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 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



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

Silva, matrícula de nº 4160, para a função de Gestor de Contratos, Decreto Municipal nº 57 de 06 de Janeiro de 2025, publicado em 13 de Janeiro de 2025, no Diário Oficial do Município.

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, 01 de Julho de 2025.

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

Zaira Barbosa de Souza Andrade
Sec. Municipal de Educação

Salvador/BA, 30 de Junho de 2025.

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR:

PRS ALOJAMENTOS EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 36.252.210/0001-14, com sede na Avenida Estados Unidos, nº 82, Ed. Guarabira, sala 507, 6º andar, Comércio, Salvador – BA, CEP: 40010-020.

LOCATÁRIO:

Fundo Municipal de Educação de Souto Soares, inscrito no CNPJ sob o nº 30.607.381/0001-32, com sede na Avenida José P. Sampaio, nº 08, Centro, Souto Soares – BA, CEP 46990-000.

1. OBJETO

Proposta de locação do imóvel situado à Rua do Conselheiro Spínola, nº 02, Bairro dos Barris, Salvador – BA, CEP 40.070-130, com área total de 245m², contendo:

- 08 dormitórios (sendo 02 suítes),
- 05 banheiros,
- Cozinha,
- 03 vagas de garagem,
- Área de lazer e serviço.

Finalidade: Instalação de república estudantil para alunos do município de Souto Soares – BA.

2. VALOR DA LOCAÇÃO

O valor mensal proposto é de R\$ 9.800,00 (nove mil e oitocentos reais), totalizando o valor de R\$ 117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais) ao longo de 12 (doze) meses.

PRS ALOJAMENTOS EIRELI

CNPJ: 36.252.210/0001-14

Representante Legal:

gov.br

Documento assinado digitalmente
PEDRO ROMILDO PEREIRA DOS SANTOS
Data: 28/07/2025 23:20:57-0300
Verifique em <https://validar.itb.gov.br>



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: PRS ALOJAMENTOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 36.252.210/0001-14

Certidão n°: 29858142/2025

Expedição: 30/05/2025, às 00:16:49

Validade: 26/11/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que PRS ALOJAMENTOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o n° 36.252.210/0001-14, **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.



Prefeitura Municipal do Salvador - PMS
Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ
Procuradoria Geral do Município de Salvador - PGMS

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS NA SEFAZ E TRIBUTÁRIOS E NÃO TRIBUTÁRIOS INSCRITOS NA DÍVIDA ATIVA DO MUNICÍPIO DE SALVADOR

Razão Social: PRS ALOJAMENTOS LTDA
CNPJ: 36.252.210/0001-14
Endereço: AVENIDA ESTADOS UNIDOS Nº 82 - COMERCIO, SALVADOR/BA - CEP:
40010020 - EDF GUARABIRA SALA 607 6 ANDAR

Número da Certidão: 2617187

É certificado que não constam pendências em nome do sujeito passivo acima identificado, incluindo matriz e filiais localizadas no Município.

Esta certidão se refere à situação fiscal, compreendendo créditos tributários administrados pela SEFAZ e a inscrições em Dívida Ativa junto à PGMS e abrange, inclusive, a situação cadastral do estabelecimento matriz e suas filiais ou imóvel(is) em que esteja(m) na condição de contribuinte.

Fica ressalvado o direito de o Município cobrar e inscrever em Dívida Ativa quaisquer dívidas do sujeito passivo que vierem a ser apuradas.

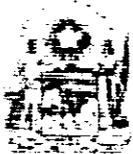
A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <https://sefaz.salvador.ba.go.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Lei nº 7.186/2006 - CTRMS.

Certidão emitida às 06:57:54 horas do dia 27/06/2025.
Válida até dia 25/09/2025.

Código de controle da certidão: **720C.CCA3.44AF.316D.F29A.C33A.7950.D864**

Esta certidão foi emitida pela página da Secretaria Municipal da Fazenda, no endereço <http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>, e sua autenticidade pode ser confirmada utilizando o código de controle acima.



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: 20253311797

RAZÃO SOCIAL	
XX	
INSCRIÇÃO ESTADUAL	CNPJ
	36.252.210/0001-14

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 27/06/2025, 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 FAZENDÁRIA
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.

[Voltar](#)[Imprimir](#)

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 36.252.210/0001-14
Razão Social: PRS ALOJAMENTOS EIRELI
Endereço: AV ESTADOS UNIDOS 82 SL 607 / COMERCIO / SALVADOR / BA / 40010-020

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 12/06/2025 a 11/07/2025

Certificação Número: 2025061206405437576360

Informação obtida em 27/06/2025 06:57:17

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



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: PRS ALOJAMENTOS LTDA
CNPJ: 36.252.210/0001-14

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 é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se 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 15:40:29 do dia 13/01/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 12/07/2025.

Código de controle da certidão: **8049.8C3E.E48D.9C3D**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

DECLARAÇÃO PARA EMPRESAS OPTANTES PELO SIMPLES - NÃO RETENÇÃO

Ilmo. Sr. Fundo Municipal de Educação.

PRS ALOJAMENTOS EIRELI, com sede (Av Estados Unidos, 82 Edf Guarabira sala 607, 6º andar Comercio, Salvador Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 36.252.210/0001-14. DECLARA à Fundo Municipal de Saúde de Juazeiro, para fins de não incidência na fonte do IRPJ, da CSLL, da Cofins, e da contribuição para o PIS/Pasep, a que se refere o art. 64 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, que é regularmente inscrita no Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte (Simples), nos termos da Lei nº 9.317, de 05 de dezembro de 1996. Para esse efeito, a declarante informa que: I - preenche os seguintes requisitos: a) conserva em boa ordem, pelo prazo de cinco anos, contado da data da emissão, os documentos que comprovam a origem de suas receitas e a efetivação de suas despesas, bem assim a realização de quaisquer outros atos ou operações que venham a modificar sua situação patrimonial; b) apresenta anualmente Declaração de Informações Econômico- Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ), em conformidade com o disposto em ato da Secretaria da Receita Federal; II - o signatário é representante legal desta empresa, assumindo o compromisso de informar à Secretaria da Receita Federal e à unidade pagadora, imediatamente, eventual desenquadramento da presente situação e está ciente de que a falsidade na prestação destas informações, sem prejuízo do disposto no art. 32 da Lei nº 9.430, de 1996, o sujeitará, juntamente com as demais pessoas que para ela concorrem, às penalidades previstas na legislação criminal e tributária, relativas à falsidade ideológica (art. 299 do Código Penal) e ao crime contra a ordem tributária (art. 1º da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990).

Salvador – BA, 09 de Junho de 2023.



PEMÁRIA SANTOS
IMÓVEIS

**PARECER DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RESIDENCIAL
NA CIDADE DE SALVADOR BAHIA**

À Prefeitura Municipal de Souto Soares - Bahia

De acordo com a solicitação de V.S^a, apresentamos o Laudo de Avaliação alusivo ao valor de locação do imóvel descrito abaixo.

Trata-se de um imóvel Casa/Sobrado de Inscrição Municipal, situado à Rua do Conselheiro Spinola, nº 02, Bairro do Barris CEP P 40070-130, Inscrição Imobiliária nº 67669-1 no Censo Imobiliário no Município de Salvador Estado da Bahia.

O imóvel avaliado é caracterizado por possuir rede de abastecimento de água, energia elétrica, rede telefônica, calçamento, internet e coleta de lixo; Localização no do Bairro do Barris, com transporte na porta, e infraestrutura comercial na rua e no bairro.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas semelhantes, conforme links abaixo, utilizando o **Método comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor médio, levando em consideração, idade do

Pemária Santos - CRECI-BA 17660 / CNAE 34343 – Salvador Bahia
(55) 71 99927 4947 - @pemariasantosimoveis www.psimoveisbahia.com.br



PEMÁRIA SANTOS
IMÓVEIS

casa/prédio, e demais características; as diversas tendências, flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor médio de locação de Mercado do Imóvel objeto deste **Parecer Opnativo é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** admitindo uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo.

Este laudo Opnativo, não tem efeito e não deverá ser usado para processos de Testamento, inventário ou causas judiciais.

Salvador Bahia 08 de maio de 2023

Pemára Pereira dos Santos

Corretora de Imóveis e Avaliação Imobiliária

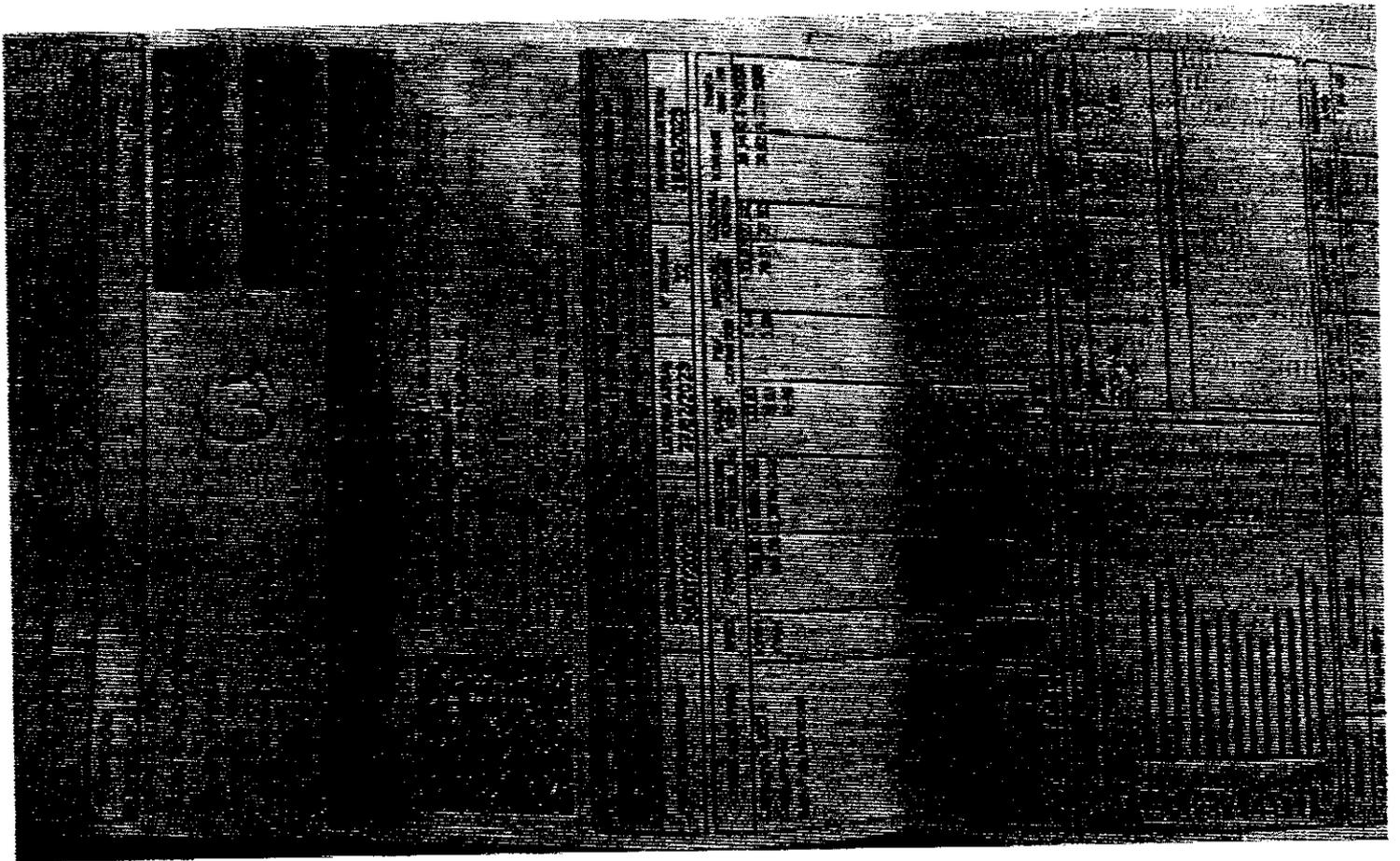
CRECI-BA 17660 - CNAI 34343

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADERNO NACIONAL DA JUSTIÇA JUDICIAL

NOME DO AUTOR		NOME DO REU	
ENDEREÇO DO AUTOR		ENDEREÇO DO REU	
CÓDIGO DE POSTAL		CÓDIGO DE POSTAL	
CITY		CITY	
ESTADO		ESTADO	
PAÍS		PAÍS	
NÚMERO DO PROCESSO		NÚMERO DO PROCESSO	
DATA DE CADASTRO		DATA DE CADASTRO	
TIPO DE CADASTRO		TIPO DE CADASTRO	
SITUAÇÃO DO CADASTRO		SITUAÇÃO DO CADASTRO	
VALOR DA CAUSA		VALOR DA CAUSA	
CATEGORIA		CATEGORIA	
MUNICÍPIO		MUNICÍPIO	
COMARCA		COMARCA	
CIRCUITO		CIRCUITO	
TRIBUNAL		TRIBUNAL	
MAGISTRADO		MAGISTRADO	
PROCURADOR		PROCURADOR	
ADVOGADO		ADVOGADO	
CÓDIGO DE BARRAS		CÓDIGO DE BARRAS	
DATA DE EMISSÃO		DATA DE EMISSÃO	
VALOR DO TÍTULO		VALOR DO TÍTULO	
CATEGORIA DO TÍTULO		CATEGORIA DO TÍTULO	
MUNICÍPIO DO TÍTULO		MUNICÍPIO DO TÍTULO	
COMARCA DO TÍTULO		COMARCA DO TÍTULO	
CIRCUITO DO TÍTULO		CIRCUITO DO TÍTULO	
TRIBUNAL DO TÍTULO		TRIBUNAL DO TÍTULO	
MAGISTRADO DO TÍTULO		MAGISTRADO DO TÍTULO	
PROCURADOR DO TÍTULO		PROCURADOR DO TÍTULO	
ADVOGADO DO TÍTULO		ADVOGADO DO TÍTULO	
CÓDIGO DE BARRAS DO TÍTULO		CÓDIGO DE BARRAS DO TÍTULO	
DATA DE EMISSÃO DO TÍTULO		DATA DE EMISSÃO DO TÍTULO	
VALOR DO TÍTULO		VALOR DO TÍTULO	
CATEGORIA DO TÍTULO		CATEGORIA DO TÍTULO	
MUNICÍPIO DO TÍTULO		MUNICÍPIO DO TÍTULO	
COMARCA DO TÍTULO		COMARCA DO TÍTULO	
CIRCUITO DO TÍTULO		CIRCUITO DO TÍTULO	
TRIBUNAL DO TÍTULO		TRIBUNAL DO TÍTULO	
MAGISTRADO DO TÍTULO		MAGISTRADO DO TÍTULO	
PROCURADOR DO TÍTULO		PROCURADOR DO TÍTULO	
ADVOGADO DO TÍTULO		ADVOGADO DO TÍTULO	
CÓDIGO DE BARRAS DO TÍTULO		CÓDIGO DE BARRAS DO TÍTULO	
DATA DE EMISSÃO DO TÍTULO		DATA DE EMISSÃO DO TÍTULO	

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADERNO NACIONAL DA JUSTIÇA JUDICIAL





FORNIA

2152977285

BALIA

215

2152977285

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

2152777285

CARD

BALIA

215

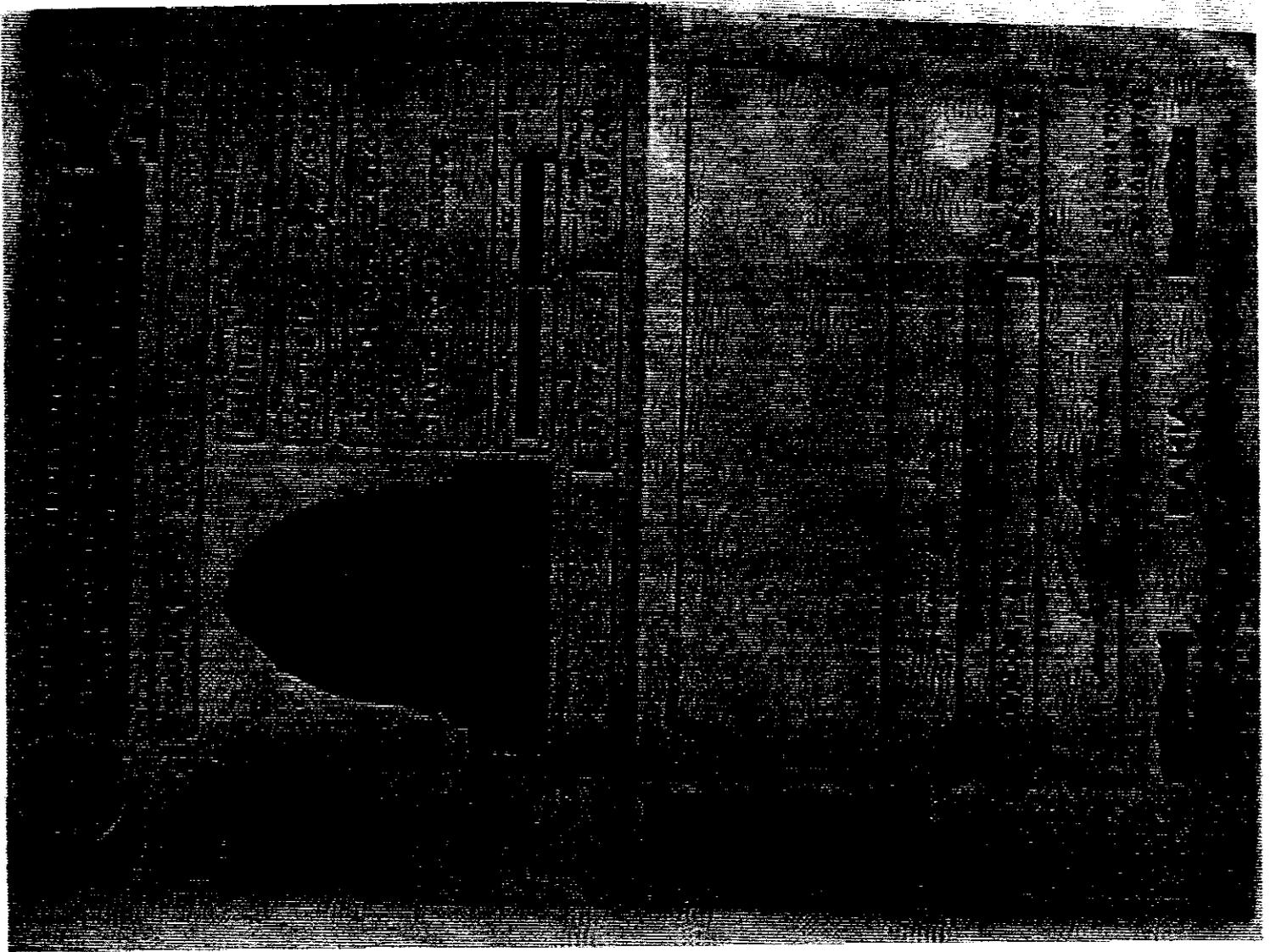
2152977285

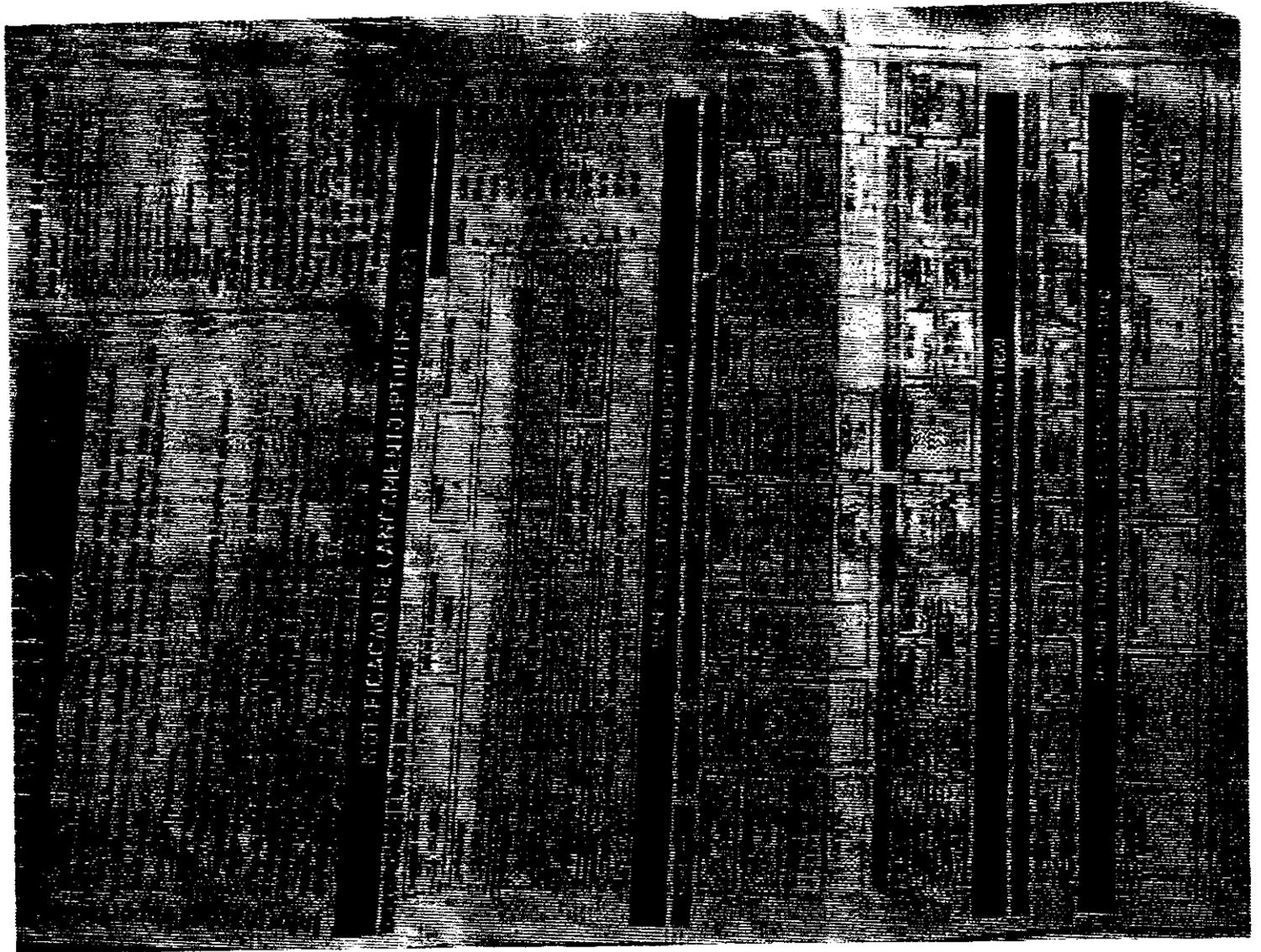
378 740 215 285

2152977285

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

2152977285





UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE EDUCAÇÃO
CURSO DE PEDAGOGIA
DISCIPLINA DE PSICOLOGIA DA EDUCAÇÃO
PROFESSOR: DR. JOSÉ CARLOS DE SOUZA
ALUNO: [NOME]

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
O Sr. [NOME], brasileiro, casado, portador de CPF nº [NÚMERO], residente e domiciliado em [ENDEREÇO], vende para o Sr. [NOME], brasileiro, casado, portador de CPF nº [NÚMERO], residente e domiciliado em [ENDEREÇO], o imóvel situado em [ENDEREÇO], matrícula nº [NÚMERO] no Cartório de Registro de Imóveis nº [NÚMERO] da Comarca de [CITY], Estado de [ESTADO].

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
O Sr. [NOME], brasileiro, casado, portador de CPF nº [NÚMERO], residente e domiciliado em [ENDEREÇO], vende para o Sr. [NOME], brasileiro, casado, portador de CPF nº [NÚMERO], residente e domiciliado em [ENDEREÇO], o imóvel situado em [ENDEREÇO], matrícula nº [NÚMERO] no Cartório de Registro de Imóveis nº [NÚMERO] da Comarca de [CITY], Estado de [ESTADO].



CAIXA

CAIXA DE CÊDULO DE BENS
REGISTROS

1. O presente contrato de compra e venda de imóvel (a seguir denominado "IMÓVEL") é celebrado entre o(a) VENDEDOR(ES) e o(a) COMPRADOR(ES) e tem por objeto a transferência de domínio e posse do imóvel descrito no art. 1º do presente instrumento, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

CLÁUSULA PRIMEIRA - ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA CAIXA - Em se tratando de imóvel de propriedade da CAIXA, o(a) COMPRADOR(ES) declara(m) se ciente de que o imóvel é de propriedade da CAIXA e que a venda é feita em nome da CAIXA, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

CLÁUSULA SEGUNDA - DECLARAÇÃO DO(S) VENDEDOR(ES) - DO(S) VENDEDOR(ES)

O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que não possui(m) qualquer ônus, gravame ou restrição de direito em favor de terceiros sobre o imóvel, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que não possui(m) qualquer ônus, gravame ou restrição de direito em favor de terceiros sobre o imóvel, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que não possui(m) qualquer ônus, gravame ou restrição de direito em favor de terceiros sobre o imóvel, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que não possui(m) qualquer ônus, gravame ou restrição de direito em favor de terceiros sobre o imóvel, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

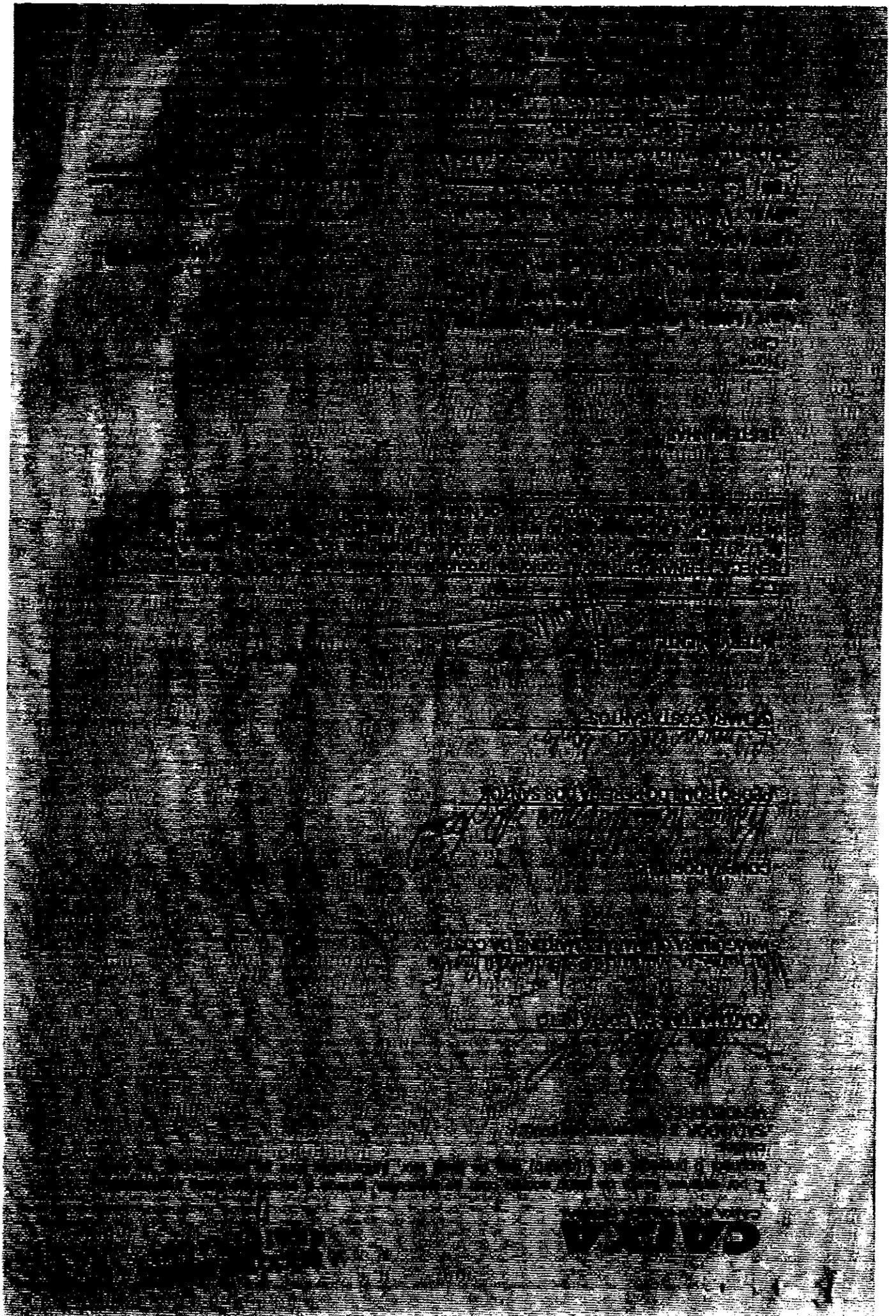
O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que não possui(m) qualquer ônus, gravame ou restrição de direito em favor de terceiros sobre o imóvel, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

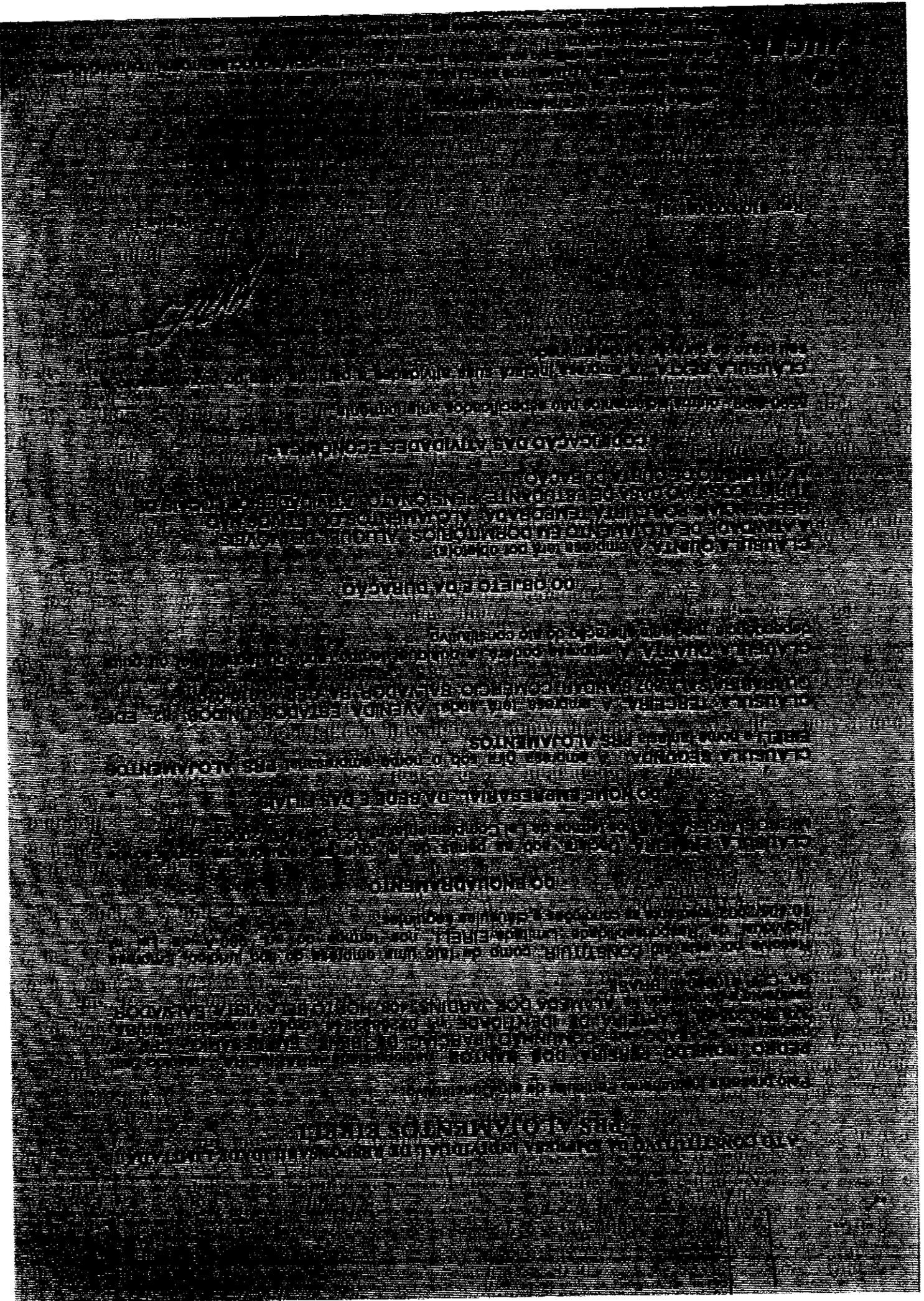
O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que não possui(m) qualquer ônus, gravame ou restrição de direito em favor de terceiros sobre o imóvel, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que não possui(m) qualquer ônus, gravame ou restrição de direito em favor de terceiros sobre o imóvel, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que não possui(m) qualquer ônus, gravame ou restrição de direito em favor de terceiros sobre o imóvel, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

O(s) VENDEDOR(ES) declara(m) que não possui(m) qualquer ônus, gravame ou restrição de direito em favor de terceiros sobre o imóvel, bem como a entrega do imóvel e a entrega das chaves e a entrega da documentação necessária para a obtenção do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.





SECRET
1950

DECLASSIFIED BY: [illegible]
DATE: [illegible]

DECLASSIFICATION AUTHORITY

DECLASSIFIED BY: [illegible]
DATE: [illegible]

DECLASSIFIED BY: [illegible]
DATE: [illegible]

DECLASSIFICATION AUTHORITY

DECLASSIFIED BY: [illegible]
DATE: [illegible]





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

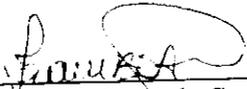
Prezado Senhor(a),

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 Salvador/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, – 01 de Julho de 2025.



Zaira Barbosa de Souza Andrade
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 010/2025FMEIN**, para Locação do imóvel para ser usado como República para Estudantes na cidade de Salvador/BA, conforme interesse da Secretaria Municipal de Educação, deste Município, cujo valor global é de R\$ 117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais), lavro e assino o presente termo de autuação eu, LUCAS TADEU DE OLIVEIRA, Prefeito Municipal que digitei e subscrevi.

Souto Soares/BA, 01 de Julho de 2025.

Atenciosamente,

LUCAS TADEU DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal



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 010/2025FMEIN

1. OBJETO:

O processo tem como objeto a Locação do imóvel para ser usado como República para Estudantes na cidade de Salvador-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 do Conselheiro Spinola, nº 02, Bairro dos Barris, CEP: 40.070-130 – Salvador-Bahia, medindo 245m², com 08 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, cozinha, 03 vagas para carro e área de lazer e serviço, 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



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

o valor proposto para a locação está adequado conforme laudo de avaliação apresentado, e estando em consonância com a dotação orçamentaria vigente.

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 a empresa **PRS ALOJAMENTOS EIRELI**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.252.210/0001-14, com sede a Avenida Estados Unidos, 82, edf. Guarabira, sala 507, 6º andar, Comercio, salvador/BA, CEP: 10.010-020, no valor de RR\$ 9.800,00 (nove mil e oitocentos reais) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais) pelo período de 12 (doze) meses, 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.

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

Souto Soares/BA, 01 de Julho de 2025

MATEUS PATRÍCIO DOS ANJOS
Agente de Contratação da Sec.
Mun. 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 Rua do Conselheiro Spínola, nº 02, Bairro dos Barris, CEP: 40.070-130 – Salvador-Bahia, medindo 245m², com 08 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, cozinha, 03 vagas para carro e área de lazer e serviço, 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, 01 de Julho de 2025.

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

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



PARECER JURÍDICO

Inexigibilidade de Licitação n.º 010/2025FMEIN

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

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 do Conselheiro Spinola, nº 02, Bairro dos Barris, CEP: 40.070-130 – Salvador-Bahia, medindo 245m², com 08 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, cozinha, 03 vagas para carro e área de lazer e serviço, 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.

Acompanhado do citado ofício, seguem os seguintes documentos:

- a) Pedido de instauração de procedimento assinado pela Secretaria Municipal de Educação;
- b) Laudo Técnico de Avaliação;
- c) Solicitação de despesa, incluindo justificativa do interesse público;
- e) Despacho determinando a verificação de a existência de dotação orçamentária para realização da despesa;
- f) Despacho certificando a existência de dotação orçamentária para realização da despesa;
- g) Autorização para deflagração de processo de inexigibilidade;
- h) Autuação;
- i) Proposta e demais documentos do imóvel e de habilitação jurídica e fiscal da pessoa física.

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.

É imprescindível que o processo de contratação pública independente da sua modalidade, atenda aos objetivos de assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto, assim como assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição.

Ademais, o devido processo de contratação pública, deve evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos.



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. Isto é, se outro imóvel não atenderia as necessidades do Administrador, deixando assim a Administração sem escolha. 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 precisas da Administração.

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 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 contratação cujas características sejam "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha", que é o caso em tela, visto que a presente locação dispõe das características almejadas para suprir o interesse público, de acordo com as características técnicas pensada aos autos.

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, das necessidades de manutenção, das características 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.”

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\$ 9.800,00 (nove mil e oitocentos reais) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais) pelo período de 12 (doze) meses, 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.

Com efeito, percebe-se que o objeto da presente contratação não se trata de um serviço geral, onde qualquer imóvel satisfaria as necessidades da Secretaria Municipal de Educação. Trata-se, sim, de demanda especializada, cuja o caminho da futura celebração do contrato está devidamente justificado, dado a particularidade do interesse público nesse caso específico.

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 2024.

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.

Souto Soares/BA, 01 de Julho de 2025.

Isa Fernanda Martins Alves
OAB-BA sob o nº 72.587
Assessor Jurídico

Prefeitura Municipal de Souto Soares

Inexigibilidade



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 DE LICITAÇÃO Nº 010/2025FMESIN

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 /INEXIGIBILIDADE Nº 010/2025FMESIN**:

OBJETO: Locação do imóvel, situado a Rua do Conselheiro Spinola, nº 02, Bairro dos Barris, CEP: 40.070-130 – Salvador-Bahia, medindo 245m², com 08 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, cozinha, 03 vagas para carro e área de lazer e serviço, usado como República para Estudantes do Município de Souto Soares-Ba.

CONTRATADO: PRS ALOJAMENTOS EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 36.252.210/0001-14, com sede a Avenida Estados Unidos, 82, edf. Guarabira, sala 507, 6º andar, Comercio, salvador/BA, CEP: 10.010-020.

VALOR: R\$ 9.800,00 (nove mil e oitocentos reais) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais) pelo período de 12 (doze) meses.

VIGENCIA DO CONTRATO: 01/07/2025 a 01/07/2026.

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, 01 de Julho de 2025.

Zaira Barbosa de Souza Andrade
Sec. Municipal de Educação