



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
Nº 009/2026FMEIN

MODALIDADE: Inexigível

Data da Homologação: 06/08/2026.

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: Secretaria Municipal de Educação.

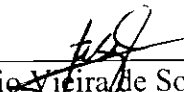
OBJETO: Locação do imóvel situado a Rua do Conselheiro Spinola, nº 02, Bairro dos Barris, CEP: 40.070-130 – Salvador-Bahia, medindo 245m², com 08 dormitórios, sendo 02 suítes, 05 banheiros, cozinha, 03 vagas para carro e área de lazer e serviço, usado como República para Estudantes do Município de Souto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


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
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DED

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 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

- (X) ALTO
() MÉDIO
() BAIXO

2.6 VALOR DA CONTRATAÇÃO(R\$)



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128



R\$ 10.070,48 (dez mil, setenta reais e quarenta e oito centavos) mensais.

2.7. INICIO DA DATA DA CONTRATAÇÃO

O início da vigência do contrato deve ser a partir do dia 06 de agosto 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, 30 de julho de 2026.

Emerson Rodrigues

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



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, 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



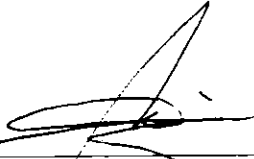
ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 13.922.554/0001-98 – Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

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 Assessor, **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, 03 de agosto de 2025.



Carlos Alberto de Souza Medeiros
Assessor Técnico
Matricula nº 4286



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Av. José Sampaio, nº 08, Prédio, Centro, 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, 03 de agosto 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
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

Ilm. 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, com valor global de R\$ 10.070,48 (dez mil, setenta reais e quarenta e oito centavos), 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: 339039 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

Fonte: 1500

Souto Soares/BA, 03 de agosto 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, 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, 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.”



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Av. José Sampaio, nº 08, Prédio, Centro, 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 R\$ 10.070,48 (dez mil, setenta reais e quarenta e oito centavos) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 120.845,76 (cento e vinte mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e setenta e seis centavos) 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, 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 06/08/2026.

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 ORÇAMENTÁRIA**:

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;



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

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 se 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



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

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 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, 04 de agosto 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
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, 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, – 04 de agosto de 2026.

Emerson Rodrigues
Sec. Municipal de Educação



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, 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 009/2026FMEIN**, 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\$ 10.070,48 (dez mil, setenta reais e quarenta e oito centavos), lavro e assino o presente termo de autuação eu, LUCAS TADEU DE OLIVEIRA, Prefeito Municipal que digitei e subscrevi.

Souto Soares/BA, 04 de agosto de 2026.

Atenciosamente,

LUCAS TADEU DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

ANÁLISE PRELIMINAR

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 009/2026FMEIN

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:

O contrato de locação do imóvel situado na Rua do Conselheiro Spínola, nº 02, Bairro dos Barris, CEP 40.070-130, Salvador/BA, firmado com a empresa **PRS ALOJAMENTOS EIRELI**, CNPJ nº 36.252.210/0001-14, foi originalmente pactuado em julho de 2025 pelo valor mensal de R\$ 9.800,00 (nove mil e oitocentos reais).

O valor ora proposto, de R\$ 10.070,48 (dez mil, setenta reais e quarenta e oito centavos) mensais, corresponde ao reajuste do valor locatício com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), índice expressamente previsto na cláusula de reajuste do instrumento contratual, em conformidade com o art. 18 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), que autoriza a livre estipulação do índice de correção monetária nos contratos de locação, bem como com o art. 25, § 7º, da Lei nº



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Telefax: (0xx75) 33392150 / 2128

14.133/2021, que admite a atualização monetária do valor contratado desde que prevista em cláusula específica e observada a periodicidade mínima legal.

A variação apurada entre o valor original (R\$ 9.800,00) e o valor reajustado (R\$ 10.070,48) corresponde a um percentual de aproximadamente 2,76% (dois vírgula setenta e seis por cento), compatível com a variação acumulada do IGP-M no período de vigência contratual, não se verificando qualquer distorção, sobrepreço ou desvinculação do índice pactuado.

Desse modo, o valor mensal de R\$ 10.070,48, perfazendo o montante global de R\$ 120.845,76 (cento e vinte mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e setenta e seis centavos) para o período de 12 (doze) meses, mostra-se regular, adequado e compatível com os parâmetros de mercado, tendo em vista que (i) decorre de reajuste contratual previamente pactuado; (ii) está lastreado em índice oficial de correção monetária; e (iii) encontra-se em consonância com o Estudo Técnico de Avaliação Mercadológica e o respectivo Laudo de Avaliação constantes dos autos, que atestam a compatibilidade do preço com os valores praticados na região.

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 R\$ 10.070,48 (dez mil, setenta reais e quarenta e oito centavos) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 120.845,76 (cento e vinte mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e setenta e seis centavos) 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.

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, 04 de agosto de 2026

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



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, 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 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, 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, 04 de agosto de 2026.


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



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Tel: (0xx75) 33392150 / 2128

PARECER JURÍDICO

Inexigibilidade de Licitação n.º 009/2026FMEIN

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

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, visando a 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.

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 inexecutáveis 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 precípuas da Administração.



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Tel: (0xx75) 33392150 / 2128

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 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.”

a) Da condição de instalação e localização como fator determinante da escolha

Depreende-se dos autos que a escolha do imóvel decorreu de fatores objetivos e justificados, quais sejam: (i) características físicas e dimensionais compatíveis com a destinação pretendida (República para Estudantes, exigindo múltiplos dormitórios, banheiros, área de convivência e vagas de garagem); (ii) localização em Salvador/BA, município onde os estudantes de Souto Soares cursam ensino superior, sendo a proximidade fator essencial ao êxito do programa; (iii) estado de conservação do imóvel, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento; e (iv) fácil acesso da localidade.



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Tel: (0xx75) 33392150 / 2128

Tais elementos evidenciam que a escolha não decorreu de mera conveniência administrativa, mas de necessidade de instalação e localização apta a justificar a dispensa, na medida em que a finalidade pública garantir moradia estudantil que viabilize o acesso à educação superior dos munícipes de Souto Soares somente se realiza mediante imóvel situado no município onde as instituições de ensino estão sediadas e com estrutura física compatível com o número de estudantes a serem alojados.

Verifica-se, assim, preenchido o primeiro requisito do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

b) Da compatibilidade do preço com o valor de mercado

Quanto a compatibilidade do preço com o mercado, mediante avaliação prévia encontra-se atendido pela realização de Estudo Técnico de Avaliação Mercadológica, materializado no respectivo Laudo de Avaliação acostado aos autos, que atestou estar o valor pretendido dentro dos parâmetros praticados pelo mercado imobiliário da região dos Barris, Salvador/BA.

Quanto ao valor especificamente pactuado, observa-se que o contrato foi originalmente celebrado em julho de 2025 no montante mensal de R\$ 9.800,00, tendo o valor atual de R\$ 10.070,48 resultado de reajuste com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), correspondente a aproximadamente 2,76% no período, conforme cláusula de reajuste prevista no instrumento contratual.

Tal reajuste encontra amparo: (i) no art. 18 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), que autoriza a livre pactuação de índice de correção monetária nos contratos de locação; e (ii) no art. 25, § 7º, da Lei nº 14.133/2021, que admite a atualização monetária do valor contratado, desde que prevista em cláusula específica e respeitada a periodicidade legal mínima.

Não se verifica, portanto, qualquer distorção, sobrepreço ou desvinculação do índice pactuado, estando o valor atualizado lastreado em critério objetivo e previamente ajustado, e compatível com o Laudo de Avaliação Mercadológica constante dos autos.

Registre-se que o Laudo de Avaliação Mercadológica que subsidiou a contratação foi elaborado no exercício de 2025, por ocasião da celebração original do contrato. O valor ora praticado, contudo, não decorre de nova avaliação de mercado, mas de mero reajuste contratual pelo índice IGP-M, aplicado sobre o valor-base já avaliado, em cumprimento à cláusula de correção monetária pactuada.

Nesse sentido, entende-se que a avaliação mercadológica original permanece hábil a comprovar a compatibilidade do preço com o mercado, porquanto (i) o reajuste não altera a substância do valor pactuado, apenas preserva seu poder de compra ao longo do tempo; e (ii) o interregno decorrido entre a avaliação (2025) e o reajuste aplicado é inferior ao período de 12 (doze) meses, prazo mínimo legal entre reajustes de locação (art. 18, § 1º, da Lei nº 8.245/1991 c/c art. 28 da Lei nº 9.069/1995), não havendo, portanto, defasagem temporal apta a comprometer a atualidade da avaliação.

Recomenda-se, todavia, que, em caso de prorrogação contratual ou de reajustes subsequentes que superem o período de 12 (doze) meses desde a última avaliação, seja providenciada nova



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SOUTO SOARES
Avenida José Sampaio, 08, Centro, CEP – 46990-000
CNPJ 30.607.381/0001-32 Tel: (0xx75) 33392150 / 2128

pesquisa/avaliação de mercado, de modo a assegurar a permanência da compatibilidade do valor pactuado com os preços correntes na região, em atenção aos princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração.

c) Da adequação orçamentária e financeira

Consta dos autos declaração de adequação orçamentária, atestando a existência de dotação específica para fazer face à despesa, em atendimento ao art. 7º, § 2º, IV, e ao art. 18, § 1º, VII, da Lei nº 14.133/2021.

d) Da regularidade formal do processo

Verifica-se que o processo encontra-se instruído com os elementos essenciais exigidos para a caracterização da Inexigibilidade, nos termos do **art. 72 da Lei nº 14.133/2021**, a saber:

- documento de formalização da demanda;
- Termo de Referência;
- estimativa de despesa e Laudo de Avaliação Mercadológica;
- parecer jurídico (presente manifestação);
- razão da escolha do contratado e justificativa do preço.

2. Conclusão.

Diante do exposto, opina-se pela **regularidade jurídica** da contratação, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, para locação do imóvel situado na Rua do Conselheiro Spínola, nº 02, Bairro dos Barris, Salvador/BA, junto à empresa PRS ALOJAMENTOS EIRELI (CNPJ nº 36.252.210/0001-14), pelo valor mensal de R\$ 10.070,48, global de R\$ 120.845,76, pelo período de 12 (doze) meses.

É o parecer, que submeto à consideração superior.

Souto Soares/BA, 04 de agosto de 2026.

ISA FERNANDA
MARTINS
ALVES:06537955564

Assinado de forma
digital por ISA
FERNANDA MARTINS
ALVES:06537955564

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

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 DE LICITAÇÃO Nº 009/2026FMESIN

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 009/2026FMESIN:**

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\$ 10.070,48 (dez mil, setenta reais e quarenta e oito centavos) mensal, perfazendo o valor global de R\$ 120.845,76 (cento e vinte mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e setenta e seis centavos) pelo período de 12 (doze) meses.

VIGENCIA DO CONTRATO: 06/08/2026 a 06/08/2027.

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, 06 de agosto de 2026.

Emerson Rodrigues
Sec. Municipal de Educação



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 - @pemariasantossimoveis 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

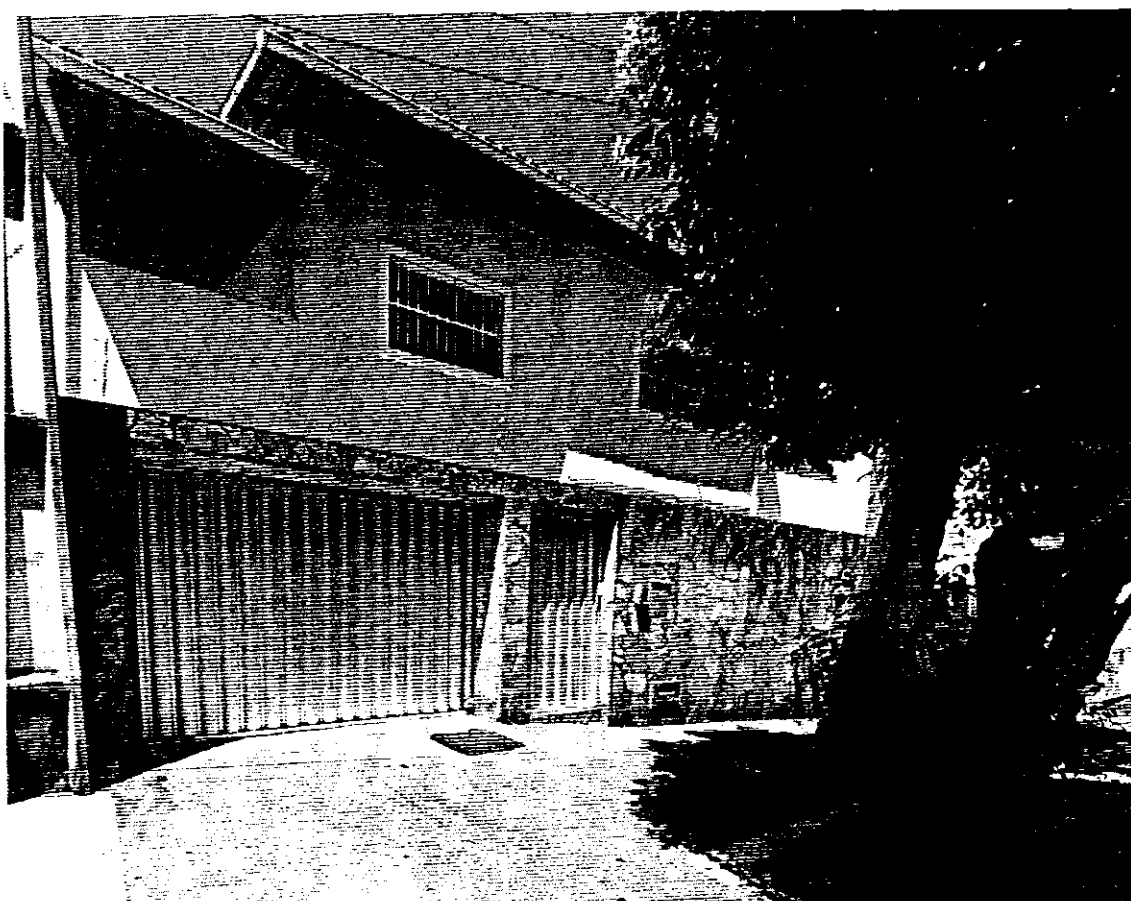
Pemára Pereira dos Santos

Corretora de Imóveis e Avaliação Imobiliária

CRECI-BA 17660 - CNAI 34343



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



Imóvel

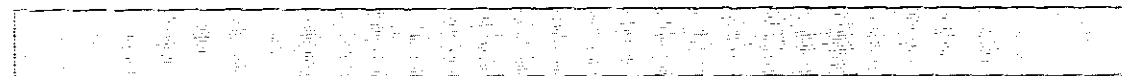
Rua do Conselheiro Spínola, nº 02, Bairro dos Barris, Salvador-Ba
CEP. 40070-130



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 nº 07.584.888-07/SSP-BA, e CPF nº 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.

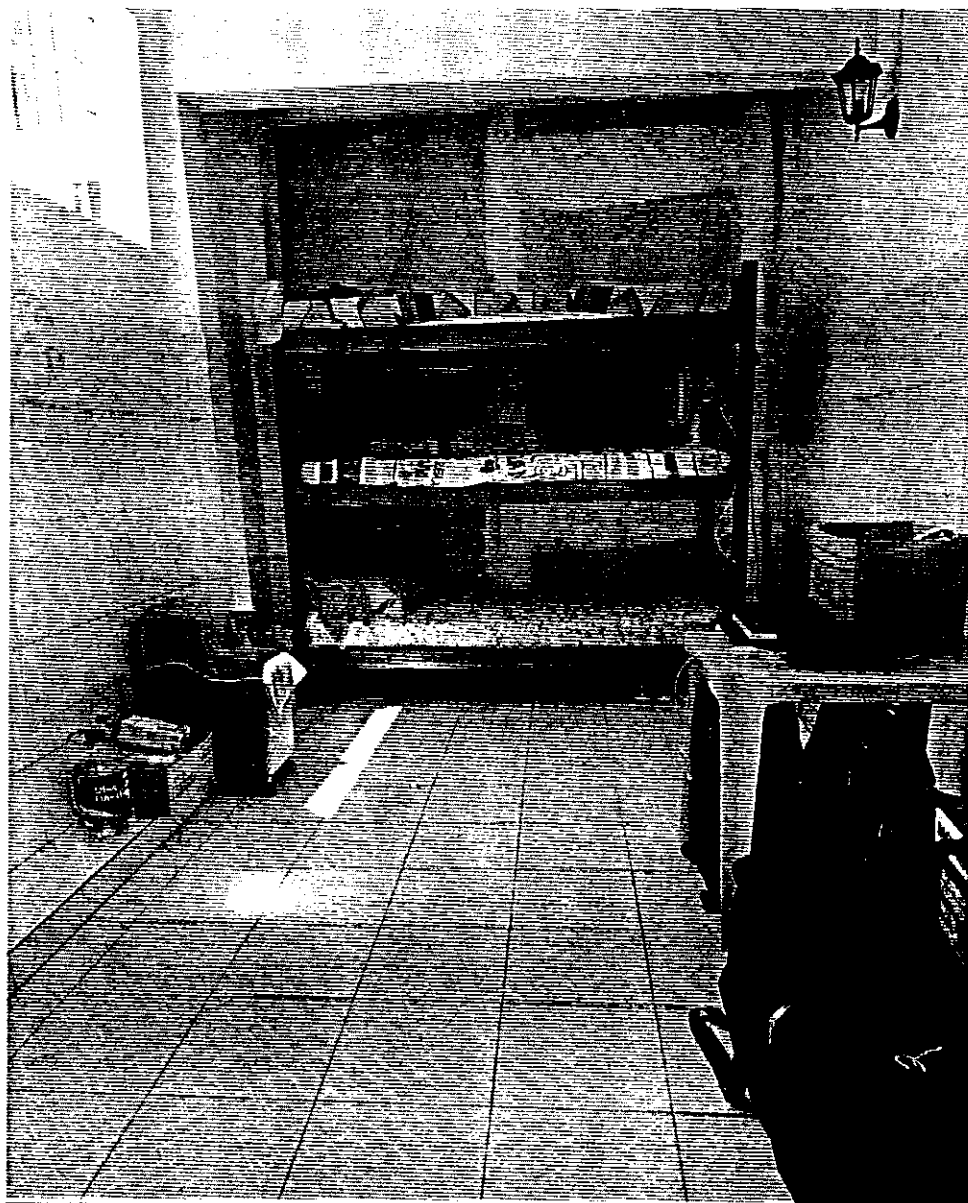
Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica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

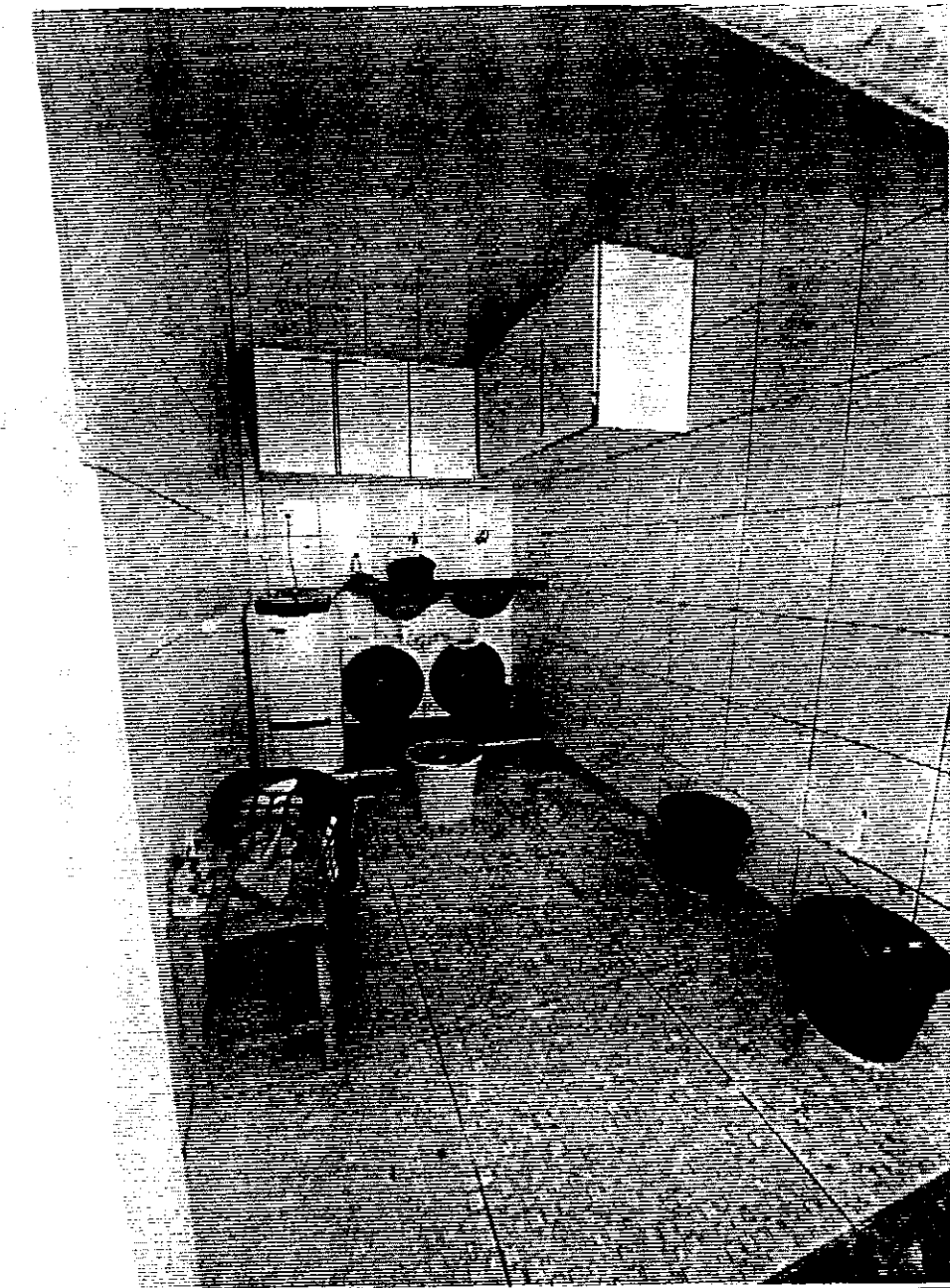


Sala/área de convivência

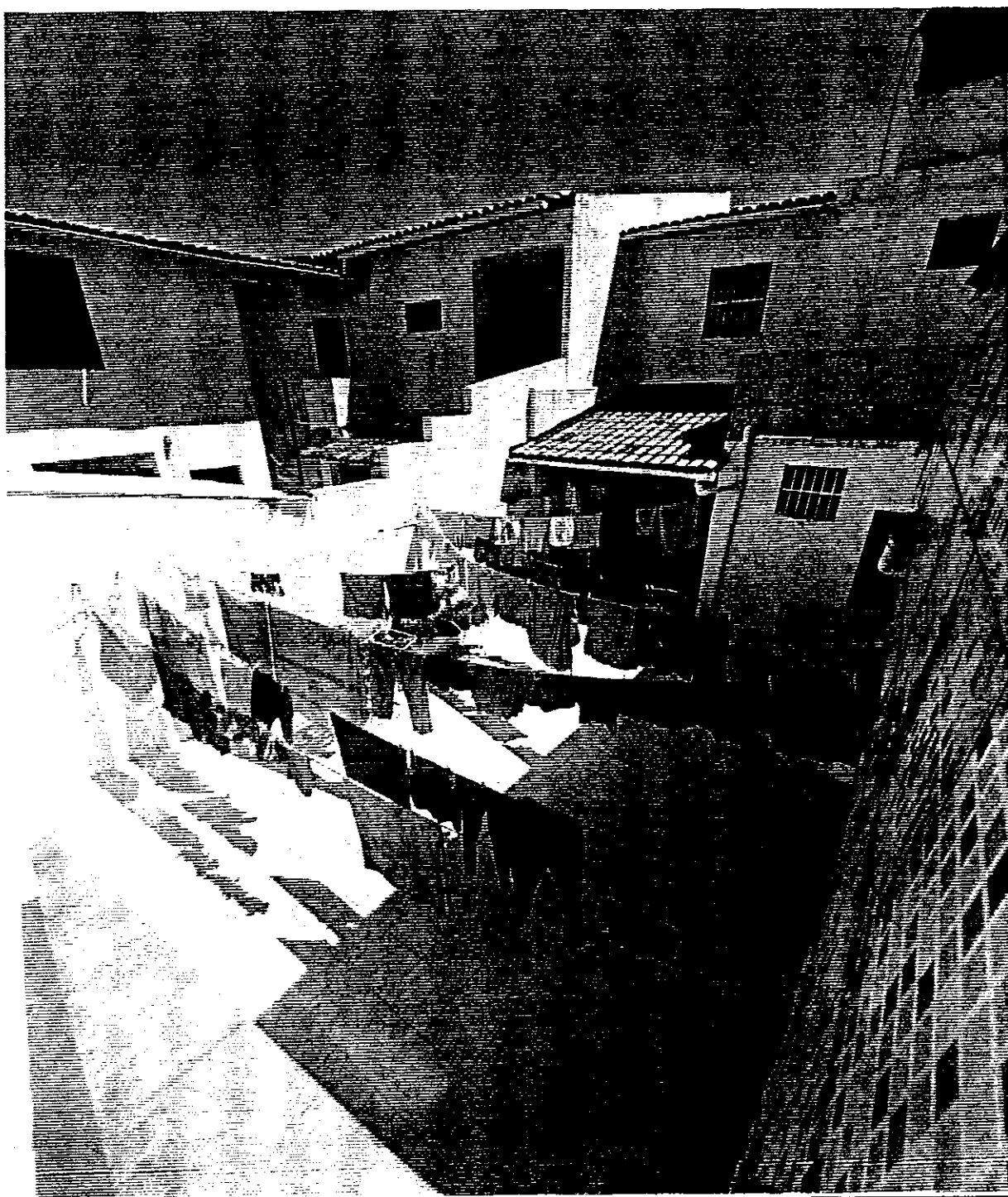


Quarto adaptado para comportar estudantes da cidade de Souto Soares.

6

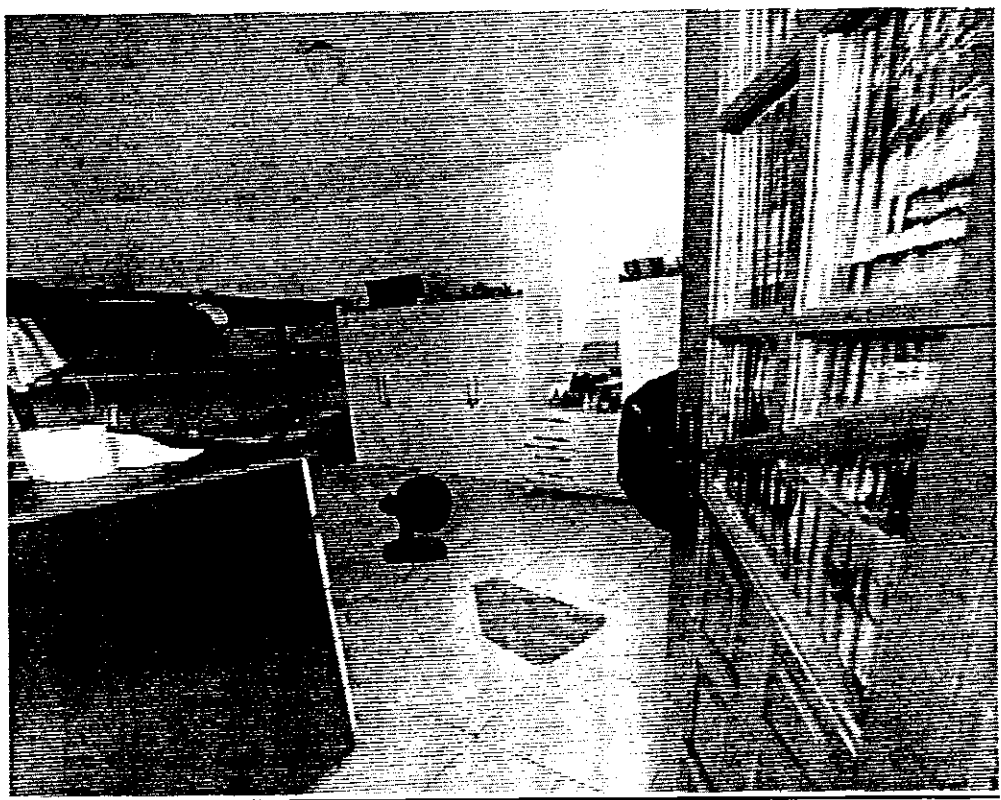
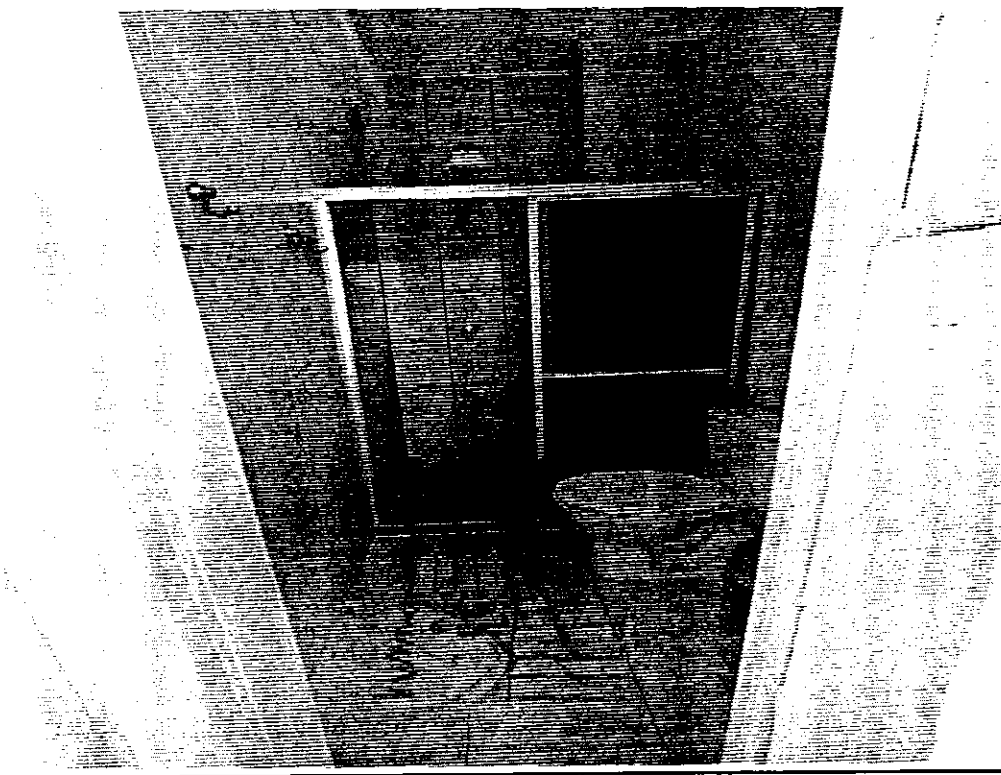


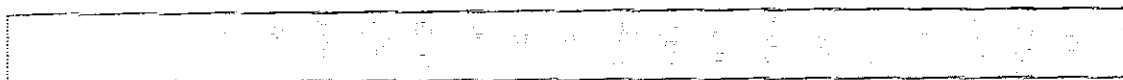
Lavanderia



ÁREA EXTERNA

5





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, CONCLUI** 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 lida em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio 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

Corretora de imóveis

Creci BA 28.473





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: PRS ALOJAMENTOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 36.252.210/0001-14

Certidão nº: 51073186/2026

Expedição: 28/05/2026, às 20:42:37

Validade: 24/11/2026 - 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 nº 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.

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

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 36.252.210/0001-14
Razão social: PRS ALOJAMENTOS LTDA
Endereço: AV ESTADOS UNIDOS 82 EDF GUARABIRA/ 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: 25/07/2026 a 23/08/2026

Certificação Número: 2026072504395437576387

Informação obtida em 29/07/2026 21:26:40

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



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: 20262846724

RAZÃO SOCIAL	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
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 29/06/2026, 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.



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 21:27:58 do dia 29/07/2026 <hora e data de Brasília>.
Válida até 25/01/2027.

Código de controle da certidão: **68D5.9005.270C.03FD**
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.



Prefeitura Municipal do Salvador - PMS

Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ

Procuradoria Geral do Município de Salvador - PGMS

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE 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: 4579108

É certificado que:

Constam débitos administrados pela SEFAZ com exigibilidade suspensa nos termos do art. 8º, da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006 - Código Tributário e de Rendas do Município de Salvador (CTRMS), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos;

e/ou

Constam nos sistemas da PGMS débitos inscritos em Dívida Ativa do Município com exigibilidade suspensa nos termos do art. 8º, da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006 - Código Tributário e de Rendas do Município de Salvador (CTRMS), ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

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.

Conforme disposto no art. 279, do CTRMS, este documento tem os mesmos efeitos da Certidão Negativa.

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 a verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <https://sefaz.salvador.ba.gov.br>

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

Certidão emitida às 21:13:43 horas do dia 29/07/2026.

Válida até dia 28/08/2026.

Código de controle da certidão:

D022.7096.5AF0.D5B5.DF8F.DB21.980B.801C

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.

ATO CONSTITUTIVO DA EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA PRS ALOJAMENTOS EIRELI

Pelo presente Instrumento Particular de ato Constitutivo:

PEDRO ROMILDO PEREIRA DOS SANTOS nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 02/08/1965, CASADO em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, EMPRESÁRIO, CPF nº 378.760.235-68, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 0226832244, órgão expedidor SSP/BA, residente e domiciliado na ALAMEDA DOS JARDINS, 408, HORTO BELA VISTA, SALVADOR, BA, CEP 41098040, BRASIL.

Resolve por este ato CONSTITUIR, como de fato uma empresa do tipo jurídico, Empresa Individual de Responsabilidade Limitada-EIRELI, nos termos do art. 980-A da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes:

DO ENQUADRAMENTO

CLÁUSULA PRIMEIRA. Declara, sob as penas da lei, que se enquadra na condição de MICROEMPRESA - ME nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006.

DO NOME EMPRESARIAL, DA SEDE E DAS FILIAIS

CLÁUSULA SEGUNDA. A empresa gira sob o nome empresarial **PRS ALOJAMENTOS EIRELI** e nome fantasia **PRS ALOJAMENTOS**.

CLÁUSULA TERCEIRA. A empresa terá sede: AVENIDA ESTADOS UNIDOS, 82, EDF GUARABIRA SALA 607 6 ANDAR, COMÉRCIO, SALVADOR, BA, CEP 40.010-020.

CLÁUSULA QUARTA. A empresa poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração do ato constitutivo.

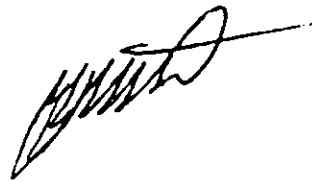
DO OBJETO E DA DURAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA. A empresa terá por objeto(s):
A ATIVIDADE DE ALOJAMENTO EM DORMITÓRIOS; ALUGUEL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR CURTA TEMPORADA; ALOJAMENTOS COLETIVOS NÃO TURÍSTICOS TIPO CASA DE ESTUDANTE, PENSIONATO; ATIVIDADES DE LOCAIS DE ALOJAMENTO DE CURTA DURAÇÃO. ;

CODIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS

5590-6/99 - outros alojamentos não especificados anteriormente.

CLÁUSULA SEXTA. A empresa iniciará suas atividades a partir da data do arquivamento e seu prazo de duração é indeterminado.



Req: 81000000088988

Página 1



Certifico o Registro sob o nº 97946570 em 04/02/2020
Protocolo 204867177 de 04/02/2020

Nome da empresa PRS ALOJAMENTOS EIRELI NIRE 29600481446

Este documento pode ser verificado em <http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx>
Chancela 288481818143502

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/02/2020
por Tiana Regila M G de Araújo - Secretária-Geral

ATO CONSTITUTIVO DA EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA PRS ALOJAMENTOS EIRELI

Pelo presente Instrumento Particular de ato Constitutivo:

PEDRO ROMILDO PEREIRA DOS SANTOS nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 02/08/1965, CASADO em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, EMPRESÁRIO, CPF nº 378.760.235-68, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 0226832244, órgão expedidor SSP/BA, residente e domiciliado na ALAMEDA DOS JARDINS, 408, HORTO BELA VISTA, SALVADOR, BA, CEP 41098040, BRASIL.

Resolve por este ato CONSTITUIR, como de fato uma empresa do tipo jurídico, Empresa Individual de Responsabilidade Limitada-EIRELI, nos termos do art. 980-A da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes:

DO ENQUADRAMENTO

CLÁUSULA PRIMEIRA. Declara, sob as penas da lei, que se enquadra na condição de MICROEMPRESA - ME nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14/12/2006.

DO NOME EMPRESARIAL, DA SEDE E DAS FILIAIS

CLÁUSULA SEGUNDA. A empresa gira sob o nome empresarial PRS ALOJAMENTOS EIRELI e nome fantasia PRS ALOJAMENTOS.

CLÁUSULA TERCEIRA. A empresa terá sede: AVENIDA ESTADOS UNIDOS, 82, EDF GUARABIRA SALA 607 6 ANDAR, COMÉRCIO, SALVADOR, BA, CEP 40.010-020.

CLÁUSULA QUARTA. A empresa poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração do ato constitutivo.

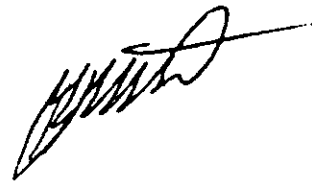
DO OBJETO E DA DURAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA. A empresa terá por objeto(s):
A ATIVIDADE DE ALOJAMENTO EM DORMITÓRIOS; ALUGUEL DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS POR CURTA TEMPORADA; ALOJAMENTOS COLETIVOS NÃO TURÍSTICOS TIPO CASA DE ESTUDANTE, PENSIONATO; ATIVIDADES DE LOCAIS DE ALOJAMENTO DE CURTA DURAÇÃO. ;

CODIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS

5590-6/99 - outros alojamentos não especificados anteriormente.

CLÁUSULA SEXTA. A empresa iniciará suas atividades a partir da data do arquivamento e seu prazo de duração é indeterminado.



Req: 81000000088988

Página 1



Certifico o Registro sob o nº 97946570 em 04/02/2020
Protocolo 204867177 de 04/02/2020

Nome da empresa PRS ALOJAMENTOS EIRELI NIRE 29600481446

Este documento pode ser verificado em <http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx>
Chancela 288481818143502

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/02/2020
por Tiana Regila M G de Araújo - Secretária-Geral

**ATO CONSTITUTIVO DA EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
PRS ALOJAMENTOS EIRELI**

DO CAPITAL

CLÁUSULA SÉTIMA. A empresa tem o capital de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), totalmente subscrito e integralizado, neste ato, em moeda corrente nacional, de responsabilidade do titular.

CLÁUSULA OITAVA. A responsabilidade do titular é restrita ao valor do capital integralizado.

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA NONA. A administração da empresa caberá ISOLADAMENTE a PEDRO ROMILDO PEREIRA DOS SANTOS com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto, sempre de interesse da empresa, autorizado o uso do nome empresarial.

DO BALANÇO PATRIMONIAL DOS LUCROS E PERDAS

CLÁUSULA DÉCIMA. Ao término de cada exercício da empresa, em 31 de dezembro, proceder-se-á a elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao titular, os lucros ou perdas apurados.

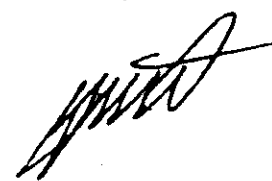
DO FALECIMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. Falecendo ou interditado o titular, a empresa continuará sua atividade com os herdeiros ou sucessores. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da empresa, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. O Administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da empresa, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. O titular da empresa declara, sob as penas da lei, que não participa de outra empresa da mesma modalidade, estando desimpedido para constituir a presente EIRELI.



**ATO CONSTITUTIVO DA EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
PRS ALOJAMENTOS EIRELI**

DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. Fica eleito o foro de SALVADOR/BA para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste ato constitutivo.

E, por assim achar justa e contratada, assina o presente Instrumento em 01 (uma) via de igual teor.

SALVADOR/BA, 24 de janeiro de 2020.



PEDRO ROMÃO PEREIRA DOS SANTOS

Req: 81000000088988

Página 3



Certifico o Registro sob o nº 97946570 em 04/02/2020

Protocolo 204867177 de 04/02/2020

Nome da empresa PRS ALOJAMENTOS EIRELI NIRE 29600481446

Este documento pode ser verificado em <http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx>

Chancela 288481818143502

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 05/02/2020
por Tiana Regia M G de Araújo - Secretária-Geral

12/02/2020

SEFAZ - SIGAT



GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DA FAZENDA

Emissão: 12/02/2020 17:12

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: 20200471315

RAZÃO SOCIAL

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 12/02/2020, conforme Portaria nº 918/99, sendo válida por 60 dias, contados a partir da data de sua emissão.

A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO PODE SER COMPROVADA NAS INSPETORIAS
FISCALIS QUE ATUEM NO SUPLENDO DESEMPENHO DA FUNÇÃO

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 36.252.210/0001-14 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 04/02/2020	
NOME EMPRESARIAL PRS ALOJAMENTOS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) PRS ALOJAMENTOS			PORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 55.90-6-99 - Outros alojamentos não especificados anteriormente			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AV ESTADOS UNIDOS		NÚMERO 82	COMPLEMENTO EDF GUARABIRA SALA 607 6 ANDAR
CEP 40.010-020	BAIRRO/DISTRITO COMERCIO	MUNICÍPIO SALVADOR	UF BA
ENDEREÇO ELETRÔNICO PRSALOJAMENTOS@YAHOO.COM.BR		*TELEFONE (71) 3333-3333	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 04/02/2020	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 03/08/2026 às 18:41:09 (data e hora de Brasília).

TABELIONATO DO DÉCIMO OFÍCIO DE NOTAS

Nº de ordem: 054282
Livro nº: 0504
Folha nº: 030
Traslado Nº 1

COMARCA DE SALVADOR - BAHIA

Avenida Princesa Isabel, nº 225 - Barra Avenida - Salvador-BA
CEP: 40.130-030 - Telefone / Fax: (071) 3036-8900

ESCRITURA de venda e compra, paga e quitação, na forma abaixo:

S A I B A M quantos esta escritura virem, que aos vinte e oito dias do mês de maio do ano de dois mil e treze (28/05/2013), nesta Cidade do Salvador, Capital do Estado Federado da Bahia, neste Tabelionato do 10º Ofício de Notas, a cargo da **Belª ROSEMARY CARVALHO MUNIZ Tabeliã Titular**, perante mim, **Fábia D'Ajuda Jacobina Araújo**, Escrevente, compareceram, partes entre si, justas e contratadas, a saber, de um lado, como **OUTORGANTES VENDEDORES**, **GERMANO MAGALHÃES GUMES**, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade RG número 00325977 38, SSP/BA, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (C.P.F/MF) sob o número 025.567.155-53, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **LUZIA ALVES BONFIM GUMES**, brasileira, professora aposentada, portadora da cédula de identidade RG número 04882052 04, SSP/BA, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (C.P.F/MF) sob número 641.973.285-91, residentes e domiciliados na Rua Conselheiro Spinola, nº 49, Barris, nesta Capital, neste ato ambos representados por seu bastante procurador **IRVING BONFIM MAGALHAES GUMES**, brasileiro, solteiro, autônomo, portador da carteira de identidade RG número 940195410, SSP/BA, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (C.P.F/MF) sob o número 030.751.445-50, residente e domiciliado na Travessa dos Barris, Barris, nº 29, nesta Capital, ele nos termos do Instrumento Público lavrado nas Notas do Cartório de Registro Civil com Funções Notariais do Distrito de Brejinho das Ametistas, Comarca de Caetité, Bahia, datado de 28 de novembro de 2012, no Livro 009, às Folhas 160 e ela nos termos do instrumento público de procuração lavrado nas mesmas notas, na data de 22 de maio de 2013, no Livro 010 e as Folhas 055, cujos translados ficam arquivados nestas notas, e do outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR**, **PEDRO ROMILDO PEREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, professor, portador da carteira de identidade RG número 02268322 44, SSP/BA, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (C.P.F/MF) sob o número 378.760.235-68, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **GILMARA COSTA SANTOS**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG número 05896887 31, SSP/BA, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (C.P.F/MF) sob número 607.705.895-53, residente e domiciliado nesta Capital, os presentes reconhecidos como os próprios, através dos documentos aqui apresentados, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. E perante mim, pelos **OUTORGANTES VENDEDORES**, por seu procurador, foi dito o seguinte: 1º) - que a justo título e boa fé, são senhores e legítimos possuidores, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza, do bem imóvel designado como o **PRÉDIO RESIDENCIAL** de números **08** da porta e **051.184-6** de inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal, situado à rua Conselheiro Spinola, bairro dos Barris, subdistrito de São Pedro, zona urbana desta Capital, tendo entrada ao lado, hall de escada, sala de visitas, sala de

imóvel foi havido pelos OUTORGANTES VENDEDORES, por compra feita a Paulo Brigília e outros, nos termos da escritura datada de 26 de abril de 2005, lavrada no Tabelionato de 196/197, do Livro nº 51, nas Notas do Tabelionato da Comarca de Governador Lomanto Junior, neste Estado, devidamente registrado sob o número R-01, da matrícula 15.162 no Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca desta Capital, em data de 30 de maio de 2005. 3º) Que, em assim sendo, os OUTORGANTES VENDEDORES, convencionaram com o OUTORGADO COMPRADOR, vendendo e efetivamente vendido tem, pela presente escritura e na melhor forma de direito, o descrito e caracterizado imóvel, pelo preço certo, ajustado e convencionado de R\$ 95.400,00 (noventa e cinco mil e quatrocentos reais), recebidos integralmente neste ato, razão porque lhe dá plena, rasa, geral e irrevogável quitação para nada mais reclamar ou exigir sobre esse fundamento, ao tempo em que transmite aos meus OUTORGADO COMPRADOR, toda a posse, direito, domínio, ação e pretensão que tinha e exercia sobre o imóvel acima mencionado, para que lhe fique pertencendo daí em diante, não só por força da presente escritura como também em virtude da "CLAUSULA CONSTITUTIVA", obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores a fazer a presente venda a todo tempo sempre boa, firme e valiosa, defendendo-os e aos OUTORGADOS COMPRADOR de quaisquer dúvidas ou contestações futuras, respondendo pela evicção de direito, nos termos da legislação em vigor. Pelas partes contratantes me foi dito que aceitaram esta escritura nos seus expressos termos. Assim disseram, convencionaram, aceitaram e me pediram a presente que lavrei e aceitei em nome dos interessados que e certifico haver sido recolhido o imposto de transmissão "inter vivos" no valor de R\$2.862,90 a razão de 3% (três por cento) sob a avaliação de R\$95.400,00 e quitação no DAM respectivo, que acompanha a presente, foi recolhida a taxa pela prestação de serviços, no valor de R\$551,00, através do DAJE de número 263320 série 05, autenticado mecanicamente, cuja terceira via arquivar, foram apresentados os documentos e certidões a que se reportam os incisos II, III, IV e V do Decreto número 93.242/86, que regulamentou a Lei Federal nº 7.433/85, foi apresentada a Certidão Negativa de Ônus Reais, passada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos de IPTU, expedida pela Prefeitura Municipal do Salvador, sob número 706493, Código de Controle da Cidade 010CC0F972B819AC799631C35883E0A0, Valida até o dia 29/07/2013, as Certidões Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Código de controle da certidão: D5DA E730.8F77.E9AB e 5C37.320B.ACD2.6FA9, ambas Válidas até 16/11/2013 e as Certidões Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT Certidão nº: 30127222/2013 e 30127361/2013, ambas valida até 15/11/2013, que foi emitida a 20 - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Declara ainda os outorgantes vendedores e seu procurador, sob pena de responsabilidade civil e penal, que inexistem ações reais pessoais e reipersecutórias de ônus reais ajuizadas, que incidam sobre o imóvel objeto da presente. Assim disseram, convencionaram e me pediram a presente, que lavrei em nome dos interessados, declarando que foram pagas as custas relativas ao ato conforme OAB nº número série 5 sob número 263320, autenticado mecanicamente. Foram dispensados os testemunhas instrumentárias de acordo com o parágrafo 5º, do artigo 215 do Código Civil Brasileiro. Esta escritura foi lida pelos comparecentes, que a acham correta e assinam comigo, (Fabia D'ajuda Jacobina Araújo), Escrevente Notarial, que a digitalizei. Belª Rosemary Carvalho Muniz, Tabeliã, a subscrevo e assino em público e rasado. GERMANO MAGALHÃES GUMES, LUZIA ALVES BONFIM GUMES, PEDRO ROMULO PEREIRA DOS SANTOS, GILMARA COSTA SANTOS. Trasladada na mesma data esta conforme o seu original ao qual me reporto e dou fé. fdja

TABELIONATO DO DÉCIMO OFÍCIO DE NOTAS



Nº de ordem 054282
Livro nº 0504
Folha nº 031
Traslado Nº 1

COMARCA DE SALVADOR - BAHIA
Avenida Princesa Isabel, nº 225 - Barra Avenida - Salvador-BA
CEP: 40.130-030 - Telefone / Fax: (071) 3036-8900

EM TESTEMUNHO [Assinatura] DA VERDADE

Rosemary Carvalho Muniz
Beliª ROSEMARY CARVALHO MUNIZ

TABELIÃ

Reg. 22.631

5.º OFÍCIO DE IMOVEIS

PODER JUDICIÁRIO

IDENTIFICAÇÃO

NO. 50769 Processo 1654-10

VALOR DA TAXA - R\$ 551,00

Salvador, 07/01/2013

16/04/13

[Assinatura]
Responsável

QUINTO OFÍCIO DE IMOVEIS

RECEBIMOS DO 5.º OFÍCIO DE IMOVEIS

DATA DE 07/01/2013

VALOR DE R\$ 551,00

RECEBIMOS DO 5.º OFÍCIO DE IMOVEIS

DATA DE 07/01/2013

VALOR DE R\$ 551,00

RECEBIMOS DO 5.º OFÍCIO DE IMOVEIS

DATA DE 07/01/2013

VALOR DE R\$ 551,00

RECEBIMOS DO 5.º OFÍCIO DE IMOVEIS

DATA DE 07/01/2013

VALOR DE R\$ 551,00

RECEBIMOS DO 5.º OFÍCIO DE IMOVEIS

DATA DE 07/01/2013

VALOR DE R\$ 551,00

AUTENTICAÇÃO
RECEBIMOS DO 5.º OFÍCIO DE IMOVEIS
DATA DE 07/01/2013
VALOR DE R\$ 551,00
Nº 77742

RECEBIMOS DO 5.º OFÍCIO DE IMOVEIS
DATA DE 07/01/2013
VALOR DE R\$ 551,00