



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO n° 003/2026

O **MUNICÍPIO DO SALVADOR**, representado pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEMGE**, com esteio nas suas atribuições legais, vem através da Comissão Central Permanente de Licitação - **COMPEL**, constituída pela Portaria 366/2024 tornar público para conhecimento dos interessados que realizará **CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL**, para instalação e continuidade das atividades desenvolvidas pelas unidades administrativas e de sedes de órgãos do Município de Salvador, em conformidade com o processo administrativo n.º **75926/2026 - SEMGE** e na forma estabelecida neste Edital e seus Anexos.

1. REGÊNCIA LEGAL

- 1.1 Os procedimentos do presente credenciamento serão regidos pela Lei nº14.133/2021, Decreto nº V, Lei Municipal nº7.186/2006 e demais normas e regulamentações aplicáveis à espécie.

2. OBJETO

- 2.1 Constitui objeto do presente Edital de Chamamento Público, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL**, para instalação e continuidade das atividades desenvolvidas pelas unidades administrativas e de sedes de órgãos do Município de Salvador, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

3. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1.O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.
3.2.As demandas consolidadas contemplam as seguintes unidades administrativas e/ou sedes institucionais:
3.2.1. Agência Reguladora e Fiscalizadora de Serviços Públicos de Salvador – ARSAL
3.2.2. Secretaria Municipal da Reparação – SEMUR (sede administrativa);
3.2.3. Casa Civil (sede institucional);
3.2.4. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SEDUR (sede administrativa);
3.2.5. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Emprego e Renda – SEMDEC (unidade do SAC do Empreendedor);
3.2.6. Secretaria Municipal de Saúde – SMS (sede administrativa).
3.3.O prazo de vigência da contratação é de **5 (cinco) anos contados** a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período, na forma do art. 32 do Decreto Municipal nº 38.541 de 09 de maio de 2024

4. RETIRADA DO EDITAL

- 4.1. Edital estará disponível, a partir da data de sua publicação, através do **site www.compras.salvador.ba.gov.br e Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP**.
4.2.Os serviços objeto deste contrato se encontram detalhados no Termo de Referência - Processo **75926/2026 da CAD/CASA CIVIL** – Anexo V do Edital e parte integrante deste instrumento.

5. ENDEREÇO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

- 5.1.Os interessados deverão apresentar os documentos no dia e no horário indicados no subitem 8.6.



6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. Às despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Município.

6.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- a) Gestão/Unidade: Casa Civil;
- b) Fonte de Recursos: 1.500.1;
- c) Projeto Atividade: 250100 – Manutenção dos Serviços Técnicos e Administrativos Casa Civil;
- d) Elemento de Despesa: 3.3.90.39.

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

7. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

7.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- a) Localização: preferencialmente situado na região do Comércio, em Salvador/BA, nas proximidades de órgãos e secretarias da Prefeitura Municipal de Salvador – PMS;
- b) Área útil: O imóvel deverá possuir área útil estimada em aproximadamente 15.000 m², podendo variar para mais, desde que atendidas as necessidades operacionais e a adequada acomodação dos órgãos envolvidos;
- c) Deverá possuir capacidade para abrigar elevado quantitativo de servidores, potencialmente superior a 1.000 colaboradores, considerando a consolidação de unidades administrativas atualmente descentralizadas, bem como a possibilidade de expansão;
- d) Acessibilidade e entorno: dispor de fácil acesso e boa oferta de transporte público, bem como proximidade de pontos de ônibus e estabelecimentos de alimentação;
- e) Possuir estrutura que permita flexibilidade de layout, inclusive em formato aberto (open space), possibilitando a adaptação dos ambientes conforme as necessidades dos órgãos;
- f) Dispor de múltiplos pavimentos ou lajes corporativas, aptos à setorização das unidades administrativas;
- g) Contar com áreas adequadas para instalação de salas administrativas, gabinetes, salas de reunião, auditórios ou espaços multiuso, áreas técnicas, almoxarifado, arquivo e áreas de apoio;
- h) Permitir a instalação de ambientes destinados ao atendimento ao público, com capacidade compatível com a demanda prevista;
- i) Apresentar condições adequadas de conservação, funcionamento e ocupação imediata ou com necessidade mínima de adaptação;
- j) O imóvel deverá dispor, ou permitir a instalação, de: Sistema de climatização adequado; Infraestrutura para rede lógica, elétrica e de telecomunicações;; Instalações sanitárias suficientes, inclusive adaptadas para pessoas com deficiência; Copa(s), refeitório e/ou áreas de convivência;
- k) O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade vigentes, garantindo acesso e circulação adequada a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- l) Segurança: Deverá possuir regularidade quanto às exigências de segurança, incluindo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente vigente.
- m) Regime de Funcionamento e Acesso: O imóvel deverá possibilitar o trabalho diário e ininterrupto, garantindo condições adequadas de operação e segurança para o funcionamento no horário administrativo (08h às 17h), bem como para a realização de plantões noturnos e atividades aos finais de semana, atendendo à natureza das atividades de fiscalização da SEDUR.
- n) Salas de Reunião e Espaços Colaborativos: O imóvel deverá contar com áreas adequadas para a instalação de salas de reunião de diferentes portes, sendo indispensável a existência de, pelo menos, duas salas de reunião exclusivas para a SEDUR, das quais a principal deverá possuir área mínima de 40 m².



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

- o) Espaços de Qualificação e Fomento: O imóvel deverá contar com uma sala de capacitação com capacidade para até 100 pessoas, destinada à realização de oficinas, mentorias e treinamentos especializados para empreendedores, além de uma sala multiuso voltada para consultorias técnicas;
 - p) Deverá possuir no mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente para a alimentação fora da sala privativa;
 - q) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
 - r) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
 - s) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
 - t) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
 - u) Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
 - v) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
 - w) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
 - x) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
 - y) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas.
- 7.2. Observações: As características ora estabelecidas foram definidas com base nas demandas consolidadas dos órgãos envolvidos, visando garantir a adequada acomodação das atividades administrativas, operacionais e de atendimento ao público, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 8.1. A Administração deverá realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam as necessidades deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar – ETP, conforme estabelecido no art. 7º do Decreto Municipal nº 38.541 de 09/05/2024.
- 8.1.1. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º art. 7º ou no § 2º do art. 15 deste Decreto, constatada a inviabilidade de competição, será admitida a contratação direta, por inexigibilidade de licitação;
 - 8.1.2. Na hipótese do resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 15, ou do § 2º do art. 7º do Decreto Municipal nº 38.541 de 09/05/2024, a contratação deverá ser precedida de procedimento licitatório pelo critério de julgamento por menor preço ou maior desconto, observado o Decreto Municipal nº 37.611, de 17 de outubro de 2023.

9. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

- 9.1. A proposta comercial deverá ser apresentada observando o quanto estabelecido no item 4 deste Termo de Referência.
- 9.2. A proposta comercial deverá ser apresentada redigida em papel timbrado do INTERESSADO, por meio mecânico ou informatizado, de forma clara e inequívoca, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, em estrita observância às especificações



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

contidas neste Edital, assinada na última folha e rubricada nas demais pelo seu titular ou representante legal, devidamente identificado, nela constando, obrigatoriamente:

- 9.2.1. Razão Social, CNPJ, endereço, CEP, telefone/ e-mail e pessoa de contato;
- 9.2.2. Preços de acordo com os praticados no mercado, em algarismo e por extenso, só reajustáveis na forma da lei, com valores expressos em moeda corrente nacional (R\$). Ocorrendo divergência entre o preço em algarismo e o expresso por extenso, será levado em conta este último;
- 9.2.3. Data de elaboração da proposta;
- 9.3.A proposta comercial apresentada deverá incluir todas e quaisquer despesas necessárias, tais como: tributos, emolumentos, contribuições sociais, fiscais, parafiscais, devendo o preço ofertado corresponder rigorosamente às especificações do objeto, não cabendo quaisquer reivindicações devidas a erros nessa avaliação, para efeito de solicitar revisão de preços.
- 9.4. Para a correta elaboração da proposta comercial, deverá o INTERESSADO examinar todos os documentos exigidos neste Termo de Referência, e atender a todas as condições nele contidas.
- 9.5.A proposta comercial que não estiver em consonância com as exigências deste Termo de Referência, serão desconsideradas julgando-se pela desclassificação.
- 9.6.A proposta comercial que não estiver em consonância com as exigências deste edital, será desconsiderada julgando-se pela desclassificação.
- 9.7.As propostas serão recebidas até **08:00 horas**, horário de Brasília, do dia **28/04/2026**, **exclusivamente** através do formulário a seguir:
<https://forms.gle/4vLGACDB2AuYdHA39>
- 9.7.1. Não será considerada proposta protocolizada após a data e horário limites constantes do item 8.6 acima.
- 9.7.2. Quaisquer esclarecimentos podem ser realizados através de e-mail no endereço **compel@salvador.ba.gov.br** ou através de telefone **(71) 3202-4175/4162**.

10. DOCUMENTAÇÃO

- 10.1. Os documentos necessários ao chamamento público deverão estar com prazo vigente, à exceção daqueles que, por sua natureza, não contenham validade, podendo ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por tabelião de notas ou por servidor da unidade que realizará o credenciamento, à vista dos originais, ou publicação em órgãos da imprensa oficial.
 - 10.1.1. As certidões valerão nos prazos que lhes são próprios e, inexistindo esse prazo, reputar-se-ão válidas por 90 (noventa) dias, contados da data de sua expedição.
 - 10.1.2. No ato da inscrição, o interessado deverá apresentar, obrigatoriamente, além dos documentos relativos à Regularidade Jurídica, Regularidade Fiscal, Qualificação Técnica e Qualificação Econômica, os seguintes documentos:
 - a) Ficha de solicitação de Chamamento Público – Anexo I do Edital;
 - b) Declaração de inexistência de fato impeditivo da participação no Chamamento Público - Anexo II do Edital.

10.2. Para habilitação neste credenciamento será exigida a seguinte documentação:

11. HABILITAÇÃO JURÍDICA

- 11.1. Para fins de habilitação jurídica, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:
 - 11.1.1. **Documentos relacionados ao LOCADOR (A) pessoa física:**



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

- a) Cópia de documento de identificação pessoal contendo Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoa Física - CPF;
- b) Cópia da Certidão de Casamento, em sendo o LOCADOR(A) casado, neste caso deverão constar no processo administrativo os documentos do cônjuge descritos no inciso anterior;
- c) Cópia de comprovante de endereço;

11.1.2. Documentos relacionados ao LOCADOR (A) pessoa jurídica:

- 11.1.2.1. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;
- 11.1.2.2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado e consolidado;
- 11.1.2.3. Documentos pessoais do representante legal ou Sócio Administrador da pessoa jurídica;

12. HABILITAÇÃO FISCAL

12.1. Para fins de habilitação fiscal, o licitante deverá apresentar:

12.1.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ ou no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF;

12.1.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente à atividade empresarial objeto desta licitação

12.1.3. Prova de regularidade com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- a) A prova de regularidade com a Fazenda Federal será efetuada por meio da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais, inclusive contribuições sociais, e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, da sede da licitante;
- b) A prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio da licitante será feita por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa, ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição estadual;
- c) A prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio da licitante será feita por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição municipal;

12.1.3.1. Prova de Regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - CRF-FGTS, caso o licitante seja pessoa jurídica.

12.2. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

- 12.2.1.1. Certidão Negativa de Ilícitos Trabalhistas praticados em face de trabalhadores menores, emitida pelo Ministério do Trabalho e Emprego, ou Declaração firmada pela empresa, de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de que não emprega menor de dezesseis anos, salvo maiores de quatorze anos na condição de aprendiz, sob as penas da lei, consoante o disposto no art. 68, VI, da Lei n.º 14.133/2021.
- 12.2.1.2. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com efeito negativo.
- 12.3. **QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**
- a) Certidão Negativa de feitos sobre a falência, expedida pelo distribuidor da sede do INTERESSADO.
- 12.4. **DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA**
- 12.4.1.1. Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:
- a) Cópia autenticada da matrícula/transcrição do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada do competente registro imobiliário, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade, posse ou do direito de locar sobre o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;
 - b) Cópia da certidão cadastral junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
 - c) Endereço do imóvel;
 - d) Número de pavimentos;
 - e) Área total do imóvel, especificando a área construída e não construída;
 - f) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
 - g) Cópia autenticada do Registro de imóvel;
 - h) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;
 - i) plantas baixas dos pavimentos e fachadas.
 - j) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
 - k) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros.
- 12.5. **As certidões extraídas pela internet somente terão validade se confirmada sua autenticidade.**

13. ANÁLISE E JULGAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

- 13.1. A COMISSÃO PERMANENTE CENTRAL DE LICITAÇÃO – COMPEL efetuará a análise e julgamento da documentação e emitirá parecer conclusivo relacionando a(s) empresa(s) declarada(s) apta(s) para execução dos serviços.
- 13.2. Serão inabilitados os interessados:
- a) que, por qualquer motivo, estejam declarados inidôneos ou punidos com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração Pública, Direta ou Indireta, Federal, Estadual ou Municipal, desde que o ato tenha sido publicado no Diário Oficial da União, do Estado ou do Município, pelo Órgão que o expediu;



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

- b) inadimplentes com as obrigações assumidas junto ao órgão fiscalizador da classe ou que possuam qualquer nota desabonadora emitida pelo mesmo;
 - c) que deixarem de apresentar qualquer documentação obrigatória exigida no Edital.
- 13.3. Caso alguma operadora não tenha apresentado os documentos exigidos no subitem 9.3.2 deste Edital, poderá fazê-lo até a data prevista para a assinatura do termo de convênio, bastando, para tanto, na data prevista para a sessão de recebimento e abertura dos envelopes, apresentar declaração se comprometendo ao cumprimento da exigência na forma aqui prevista.
- 13.4. O resultado do julgamento será publicado no Diário Oficial do Município (DOM).

14. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 14.1. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- 14.2. A Administração poderá exigir, na fase de julgamento das propostas ou lances, vistoria no imóvel de modo a comprovar a aderência às especificações definidas neste termo de referência, conforme preconiza o Art. 41, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021.
- 14.3. A **LOCADORA** deve autorizar a **LOCATÁRIA** a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

15. DAS BENFEITORIAS

- 15.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;
- 15.2. É de responsabilidade da **LOCADORA** a das benfeitorias necessárias;
- 15.2.1. Caso a **LOCADORA** não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o **LOCATÁRIO** poderá executá-las, sendo devida a indenização pela **LOCADORA**
- 15.3. As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 15.3.1. Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao **LOCATÁRIO**, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 15.3.2. As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela **LOCADORA** poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.
- 15.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;
- 15.5. Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo **LOCATÁRIO**, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

15.5.1. A Secretaria Municipal de Gestão – SEMGE, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a **LOCADORA**, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

16. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

- 16.1. Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas a partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.
- 16.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.
- 16.3. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o décimo quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis.
- 16.4. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente mantida no Banco Bradesco S/A, nos termos do Decreto Municipal nº 23.856/2013.
- 16.5. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 16.6. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.
- 16.7. A contagem do prazo previsto no item 13.1 será adiado até que a LOCADORA regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus à LOCATÁRIA.
- 16.8. A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, as certidões de regularidade fiscais exigidas no âmbito da habilitação, devidamente atualizadas, e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.
- 16.9. A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

17. VIGÊNCIA CONTRATUAL E REAJUSTE

- 17.1. O prazo de vigência da contratação é de **5 (cinco) anos** contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período, na forma do art. 32 do Decreto Municipal nº 38.541 de 09 de maio de 2024.
- 17.2. O aluguel mensal permanecerá fixo e irreajustável durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período, conforme Lei nº 8421/2013.
 - 17.2.1. O reajuste, se devido, vigorará a partir do requerimento expresso da **LOCADORA** junto à SEMGE.

18. PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

- 18.1. A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, sem prejuízo das demais cominações legais.

19. DO VALOR ESTIMADO PARA LOCAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

- 19.1. A locação do imóvel tem um custo mensal estimado em **R\$ 657.400,00 (seiscento e cinquenta e sete mil e quatrocentos reais)**, custo anual (12 meses) estimado em **R\$ 7.888.800,00 (sete milhões oitocentos e oitenta e oito mil e oitocentos reais)**, conforme valores apurados no Estudo Técnico Preliminar e no Relatório de Pesquisa de Mercado, elaborado pela Coordenadoria Administrativa – CAD da Casa Civil.

20. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 20.1. O presente chamamento público não importa necessariamente em contratação, podendo o Município revogá-lo, no todo ou em parte, por razões de interesse público, derivado de fato superveniente comprovado ou anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou por provocação mediante ato escrito e fundamentado publicado no Diário Oficial do Município, para conhecimento dos participantes.
- 20.2. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a imediata desclassificação do proponente que o tiver apresentado, e se já tiver sido credenciado, a imediata rescisão do Contrato, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.
- 20.3. poderão ser admitidos erros de natureza formal, desde que não comprometam o interesse público.
- 20.4. É facultado à COMPEL, durante a análise dos documentos habilitatórios, promover diligências com vistas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, relativas aos documentos exigidos e elencados no item 9 deste Edital.
- 20.5. Os proponentes instados a prestar esclarecimentos adicionais deverão fazê-lo no prazo de 48 (quarenta e oito) horas ou no determinado pela COMPEL, sob pena de desclassificação/inabilitação.
- 20.6. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará no afastamento do proponente, desde que seja possível a aferição da sua qualificação e a exata compreensão da sua proposta.
- 20.7. As decisões referentes a este processo de chamamento público, inclusive o resultado final, poderão ser comunicadas aos proponentes por qualquer meio que comprove o recebimento ou, ainda, mediante publicação no Diário Oficial do Município.
- 20.8. São de responsabilidade exclusiva da proponente as informações relativas a endereço, telefone e fax, bem como a respectiva modificação no curso do credenciamento ou de sua contratação, dando-se por intimada em caso de eventual tentativa frustrada de comunicação.
- 20.9. Os casos omissos no Termo de Referência serão resolvidos pela CAD/SEMGE, em articulação com a COMPEL, com base na legislação vigente.
- 20.10. A participação do proponente neste chamamento público implica em aceitação de todos os termos deste Edital.
- 20.11. Fica designado o foro da Cidade do Salvador, Capital do Estado da Bahia – Brasil, para julgamento de quaisquer questões judiciais resultante deste Edital, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

21. ANEXOS DO EDITAL

- 21.1. Fazem parte integrante deste Edital:

- Anexo I Declaração de inexistência de fato superveniente;
- Anexo II Declaração de atendimento ao Inciso XXXIII do art. 7º da CF;
- Anexo III Dados para assinatura do Contrato;
- Anexo IV Minuta de Contrato;
- Anexo V Termo de Referência – CAD/CASA CIVIL – Proc. 75926/2026.

Salvador, 24 de Abril de 2026.

ALEXANDRE ALMEIDA TINOCO
Secretário Municipal de Gestão



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO - SEMGE Nº 003/2026

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE

Para fins de participação no Chamamento Público – SEMGE nº ____/2024, a (nome da empresa), CNPJ nº _____, sediada (endereço completo), declara, sob as penas da lei que, até a presente data inexistem fato(s) impeditivos para a sua habilitação, estando ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local e data

Nome e identificação do declarante



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO - SEMGE Nº 003/2026

ANEXO II

DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AO INCISO XXXIII DO ART. 7.º DA CONSTITUIÇÃO

Declaramos, para os fins do disposto no inciso V do art. 27 da Lei nº 8.666/93, acrescido pela Lei n.º 9.854/99, que não empregamos menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não empregamos menor de 16 (dezesesseis) anos.

Ressalva: emprega menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz ().

Observação: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima.

Salvador, ____ de _____ de ____.

Proponente interessado



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO - SEMGE Nº 003/2026

ANEXO III

DADOS PARA ASSINATURA DO CONTRATO

NOME:

CÉDULA DE IDENTIDADE Nº

ÓRGÃO EMISSOR:

CPF Nº

ENDEREÇO COMPLETO DA PESSOA JURÍDICA:

Salvador, ____ de _____ de ____

Assinatura e Carimbo

OBS.: Informar acima os dados do responsável pela assinatura do futuro Contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

EDITAL DE CREDENCIAMENTO - SEMGE Nº 003/2026

ANEXO IV

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Chamamento Público para locação de imóvel urbano não residencial, para instalação e continuidade das atividades desenvolvidas pelas unidades administrativas e de sedes de órgãos do Município de Salvador, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento., que entre si celebram o Município de Salvador, através da Secretaria Municipal de Gestão – SEMGE, e a....., nos termos do Edital de Chamamento Público nº ,Lei nº14.133/2021, Decreto nº 38.541/2024, Lei Municipal nº7.186/2006 e demais normas e regulamentações aplicáveis à espécie.

DA IDENTIFICAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO – SEMGE, órgão público, com sede na Rua Horácio César, n.º 64, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.927.801/0003-00, neste ato representada pelo Sr. Secretário, Sr. Rodrigo Santos Alves, doravante denominada **SEMGE**.

(nome da instituição), (endereço), inscrita no CNPJ sob nº, neste ato representada pelo(a) Sr.(a), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador(a) da Cédula de Identidade RG nº, expedida pela, inscrita no CPF/MF sob o nº, residente na doravante denominada como **LOCADORA**.

DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato decorre do processo de CHAMAMENTO PÚBLICO Constitui objeto do presente Edital de Chamamento Público, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL**, para instalação e continuidade das atividades desenvolvidas pelas unidades administrativas e de sedes de órgãos do Município de Salvador, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento, aprovado pelo Secretário Municipal de Gestão – SEMGE e pela Representação da Procuradoria Geral do Município/SEMGE através do Parecer de nº ____/____, nos termos e condições do Edital de chamamento público SEMGE nº ____/____ que integram este instrumento, que as partes declaram conhecer e aceitar.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente Edital de Chamamento Público, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL**, para instalação e continuidade das atividades desenvolvidas pelas unidades administrativas e de sedes de órgãos do Município de Salvador, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

1.2 NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.2.1.O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

1.2.2.O prazo de vigência da contratação é de **5 (cinco) anos** contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período, na forma do art. 32 do Decreto Municipal nº 38.541 de 09 de maio de 2024.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

2.1. Os serviços objeto deste contrato se encontram detalhados no Termo de Referência - Processo **75926/2026 da CAD/CASA CIVIL** – Anexo V do Edital e parte integrante deste instrumento.



3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 3.1. Às despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Município.
- 3.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:
- e) Gestão/Unidade: Casa Civil;;
 - f) Fonte de Recursos: 1.500.1;
 - g) Projeto Atividade: 250100 – Manutenção dos Serviços Técnicos e Administrativos Casa Civil.;
 - h) Elemento de Despesa: 33.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.
- 3.1.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS INCIDENCIAS FISCAIS

- 4.1 Os impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais e parafiscais que sejam devidos em decorrência, direta ou indireta, deste termo ou de sua execução, serão de exclusiva responsabilidade do contribuinte, assim definido na norma tributária, sem direito a reembolso.

5. CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR (A)

- 5.1 Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, sem qualquer defeito, com todos os seus acessórios em perfeito estado de uso e totalmente desocupado.
- 5.2 Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel.
- 5.3 Garantir o locatário contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos dos de uso, usufruto ou habitação
- 5.4 Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.
- 5.5 Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no Termo;
- 5.6 Pagar as despesas extraordinárias do condomínio, conforme art. 22, inciso X e parágrafo único, da Lei Federal nº 8.245/91;
- 5.7 Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa locação;
- 5.8 Fazer constar da vistoria final, quando do recebimento das chaves e desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o locatário de realizar qualquer reparo e/ ou indenização posterior.

6. CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO(A)

- 6.1. Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;
- 6.2. Pagar o valor relativo ao aluguel;
- 6.3. Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz, taxa foro e condomínio, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.
- 6.4. É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;
- 6.5. Conceder a isenção do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a locação, nos termos do art. 83, inciso VIII, da lei Municipal nº 7.186/06 (Código Tributário e de Rendas do Município do



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

Salvador), mediante solicitação da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Fazenda;

- 6.6. Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

- 3.1. Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas a partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.
- 3.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.
- 3.3. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o décimo quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis.
- 3.4. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente mantida no Banco Bradesco S/A, nos termos do Decreto Municipal nº 23.856/2013.
- 3.5. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 3.6. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.
- 3.7. A contagem do prazo previsto no item 13.1 será adiado até que a LOCADORA regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus à LOCATÁRIA.
- 3.8. A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, as certidões de regularidade fiscais exigíveis no âmbito da habilitação, devidamente atualizadas, e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.
- 3.9. A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA

- 8.1. O prazo de vigência da contratação é de **5 (cinco) anos** contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período, na forma do art. 32 do Decreto Municipal nº 38.541 de 09 de maio de 2024.

9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

- 9.1 O aluguel mensal permanecerá fixo e irredutível durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período, conforme Lei nº 8421/2013.
- 9.1.1. O reajuste, se devido, vigorará a partir do requerimento expresso da LOCADORA junto à SEMGE.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

- 10.1 As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.
- 10.2 As comunicações entre a **LOCATÁRIA** e a **LOCADORA** devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.
- 10.3 O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através da Gerência Central de Gestão de Contratos – GEDEC/SEMGE, por intermédio da fiscalização sistêmica, acompanhada da Coordenadoria Administrativa – CAD/CASA CIVIL, através da fiscalização setorial, observando os termos dos artigos 7 e 117 da Lei n. 14.133/2021.
- 10.4 A Secretaria Municipal de Gestão – SEMGE deverá observar o cumprimento das obrigações contratuais do **LOCATÁRIO**, bem como da legislação vigente, fiscalizando a devida utilização do bem imóvel e comunicando qualquer irregularidade ou ocorrência relevante à Coordenadoria Central de Administração de Imóveis – CAI/SEMGE, para adoção das providências pertinentes.
- 10.5 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados no Diário Oficial do Município.
- 10.6 A fiscalização de que trata nos itens 10.3 e 10.4 não exclui nem reduz a responsabilidade da **LOCADORA**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.
- 10.7 Em caso de não conformidade, a **LOCADORA** será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.
- 10.8 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela **LOCADORA**.

10. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 11.1 A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, sem prejuízo das demais cominações legais.

11. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FACULDADE DE EXIGIBILIDADE

- 12.1 Fica estabelecido que na hipótese da **SEMGE** deixar de exigir da **LOCADORA** qualquer condição deste contrato, tal faculdade não importará em novação, não se caracterizando como renúncia de exigi-la em oportunidades futuras.

12. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

- 13.1 Fica eleito o foro da Cidade do Salvador, Estado da Bahia, que será competente para dirimir questões decorrentes do cumprimento deste Termo de Credenciamento, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justas e acordadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Salvador, _____ de _____ de _____.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEMGE

LOCADORA



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

Testemunhas (nome e matrícula)



PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
Secretaria Municipal de Gestão - SEMGE
Diretoria Geral de Logística e Patrimônio
Coordenadoria Central de Material e Patrimônio
Comissão Central Permanente de Licitação

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO - SEMGE N°. 003/2026

ANEXO V

TERMO DE REFERÊNCIA TR – PROC. 75926/2026

CONSTITUI OBJETO DO PRESENTE EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL, PARA INSTALAÇÃO E CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS E DE SEDES DE ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO DE SALVADOR, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES E QUANTITATIVOS ESTIPULADOS NESTE INSTRUMENTO.

TERMO DE REFERÊNCIA	
TÍTULO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 75926 / 2026	AMPARO LEGAL: Lei Federal nº 14.133/2021.

1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

(Art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021).

1.1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de imóvel urbano não residencial, para instalação e continuidade das atividades desenvolvidas pelas unidades administrativas e de sedes de órgãos do Município de Salvador, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

As demandas consolidadas contemplam as seguintes unidades administrativas e/ou sedes institucionais:

Agência Reguladora e Fiscalizadora de Serviços Públicos de Salvador – ARSAL (unidade técnica de regulação e fiscalização);

Secretaria Municipal da Reparação – SEMUR (sede administrativa);

Casa Civil (sede institucional);

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SEDUR (sede administrativa);

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Emprego e Renda – SEMDEC (unidade do SAC do Empreendedor);

Secretaria Municipal de Saúde – SMS (sede administrativa).

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	U.M	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO R\$	VALOR TOTAL ESTIMADO R\$
1	Imóvel preferencialmente deverá estar localizado no bairro do Comércio, com no mínimo quinze mil metros quadrados, podendo variar para mais, desde que atendidas as necessidades operacionais e a adequada acomodação dos órgãos envolvidos, possuindo capacidade para abrigar elevado quantitativo de servidores, potencialmente superior a 1.000 colaboradores, em local de fácil acesso e transporte, próximo a pontos de ônibus, agências bancárias, restaurantes, possuir estrutura que permita flexibilidade de layout, inclusive em formato aberto (open space), possibilitando a adaptação dos ambientes conforme as				

necessidades dos órgãos, deverá dispor de múltiplos pavimentos aptos a setorização das unidades administrativas, dispor ou permitir a instalação, de sistema de climatização adequado; Infraestrutura para rede lógica, elétrica e de telecomunicações; Elevadores, Instalações sanitárias suficientes, inclusive adaptadas para pessoas com deficiência; Copa(s), refeitório e/ou áreas de convivência; deverá conter garantia que segue as regulamentações de segurança contra incêndio, devendo ser apresentado o AVCB, devendo atender os demais requisitos previstos no item 4 deste Termo de Referência.	60 (sessenta) meses	Mês	657.400,00	39.444.000,00
--	---------------------------	-----	------------	---------------

1.2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.2.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.

1.2.2. O prazo de vigência da contratação é de 5 (cinco) anos contados a partir da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogável por igual período, na forma do art. 32 do Decreto Municipal nº 38.541 de 09 de maio de 2024.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da necessidade da contratação pretendida, encontra-se detalhada no item 4 do Estudo Técnico Preliminar, anexo a este instrumento, na forma do artigo 6º, inciso XXIII, alínea 'c', da Lei n.º 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO:

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se detalhada no item 9 do Estudo Técnico Preliminar, anexo a este instrumento, na forma do artigo 18º, §1º, VII, da Lei n.º 14.133/2021.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

4.1. O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- a) Localização: preferencialmente situado na região do Comércio, em Salvador/BA, nas proximidades de órgãos e secretarias da Prefeitura Municipal de Salvador – PMS;
- b) Área útil: O imóvel deverá possuir área útil estimada em aproximadamente 15.000 m², podendo variar para mais, desde que atendidas as necessidades operacionais e a adequada acomodação dos órgãos envolvidos;
- c) Deverá possuir capacidade para abrigar elevado quantitativo de servidores, potencialmente superior a 1.000 colaboradores, considerando a consolidação de unidades administrativas atualmente descentralizadas, bem como a possibilidade de expansão;
- d) Acessibilidade e entorno: dispor de fácil acesso e boa oferta de transporte público, bem como proximidade de pontos de ônibus e estabelecimentos de alimentação;
- e) Possuir estrutura que permita flexibilidade de layout, inclusive em formato aberto (open space), possibilitando a adaptação dos ambientes conforme as

necessidades dos órgãos;

- f)** Dispor de múltiplos pavimentos ou lajes corporativas, aptos à setorização das unidades administrativas;
- g)** Contar com áreas adequadas para instalação de salas administrativas, gabinetes, salas de reunião, auditórios ou espaços multiuso, áreas técnicas, almoxarifado, arquivo e áreas de apoio;
- h)** Permitir a instalação de ambientes destinados ao atendimento ao público, com capacidade compatível com a demanda prevista;
- i)** Apresentar condições adequadas de conservação, funcionamento e ocupação imediata ou com necessidade mínima de adaptação;
- j)** O imóvel deverá dispor, ou permitir a instalação, de: Sistema de climatização adequado; Infraestrutura para rede lógica, elétrica e de telecomunicações;; Instalações sanitárias suficientes, inclusive adaptadas para pessoas com deficiência; Copa(s), refeitório e/ou áreas de convivência;
- k)** O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade vigentes, garantindo acesso e circulação adequada a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- l)** Segurança: Deverá possuir regularidade quanto às exigências de segurança, incluindo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente vigente.
- m)** Regime de Funcionamento e Acesso: O imóvel deverá possibilitar o trabalho diário e ininterrupto, garantindo condições adequadas de operação e segurança para o funcionamento no horário administrativo (08h às 17h), bem como para a realização de plantões noturnos e atividades aos finais de semana, atendendo à natureza das atividades de fiscalização da SEDUR.
- n)** Salas de Reunião e Espaços Colaborativos: O imóvel deverá contar com áreas adequadas para a instalação de salas de reunião de diferentes portes, sendo indispensável a existência de, pelo menos, duas salas de reunião exclusivas para a SEDUR, das quais a principal deverá possuir área mínima de 40 m².
- o)** Espaços de Qualificação e Fomento: O imóvel deverá contar com uma sala de capacitação com capacidade para até 100 pessoas, destinada à realização de oficinas, mentorias e treinamentos especializados para empreendedores, além de uma sala multiuso voltada para consultorias técnicas;
- p)** Deverá possuir no mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente para a alimentação fora da sala privativa;
- q)** Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- r)** Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- s)** Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- t)** Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de

fechaduras;

- u) Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
- v) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- w) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- x) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- y) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas.

Observações:

As características ora estabelecidas foram definidas com base nas demandas consolidadas dos órgãos envolvidos, visando garantir a adequada acomodação das atividades administrativas, operacionais e de atendimento ao público, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

- 5.1. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- 5.2 A Administração poderá exigir, na fase de julgamento das propostas ou lances, vistoria no imóvel de modo a comprovar a aderência às especificações definidas neste termo de referência, conforme preconiza o Art. 41, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021.
- 5.3 A LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A):

- 6.1.1 Entregar o imóvel ao locatário desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, sem qualquer defeito, com todos os seus acessórios em perfeito estado de uso e totalmente desocupado.
- 6.1.2 Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel.
- 6.1.3 Garantir o locatário contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos dos de uso, usufruto ou habitação.
- 6.1.4 Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta.
- 6.1.5 Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel,

ressalvados os casos previstos expressamente no presente Termo;

- 6.1.6 Pagar as despesas extraordinárias do condomínio, conforme art. 22, inciso X e parágrafo único, da Lei Federal nº 8.245/91;
- 6.1.7 Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa locação;
- 6.1.8 Fazer constar da vistoria final, quando do recebimento das chaves e desocupação do imóvel, expressa referência a respeito do que entende não ser a manutenção das mesmas condições existentes no início da Locação, sob pena de, em não o fazendo, desobrigar o locatário de realizar qualquer reparo e/ ou indenização posterior.

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO(A):

- 7.1. Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;
- 7.2. Pagar o valor relativo ao aluguel;
- 7.3. Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz, taxa foro e condomínio, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.
- 7.4. É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;
- 7.5. Conceder a isenção do pagamento do Imposto Sobre a Propriedade predial e Territorial Urbano – IPTU, enquanto perdurar a locação, nos termos do art. 83, inciso VIII, da lei Municipal nº 7.186/06 (Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador), mediante solicitação da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
- 7.6. Deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações aprovadas pela LOCADORA e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

8. BENFEITORIAS:

- 8.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa pelo exercício da atividade pública, desde que não proveniente de seu uso normal ou desgaste natural da coisa;
- 8.2. É de responsabilidade da **LOCADORA** a das benfeitorias necessárias;
 - 8.2.1. Caso a **LOCADORA** não execute, no imóvel locado, os reparos, no prazo razoável a ser combinado entre as partes, o **LOCATÁRIO** poderá executá-las, sendo devida a indenização pela **LOCADORA**.
- 8.3. As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
 - 8.3.1 Na impossibilidade comprovada da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO, após notificá-la, a realização das benfeitorias úteis, sempre que assim determinar o interesse público

devidamente motivado;

- 8.3.2 As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não indenizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.
- 8.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;
- 8.5. Finda a locação, será promovida vistoria final no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo **LOCATÁRIO**, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos, indenizações e compensações, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes;
- 8.5.1. A Secretaria Municipal de Gestão – SEMGE, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

- 9.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará em responsabilização.
- 9.2. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.
- 9.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através da Gerência Central de Gestão de Contratos – GEDEC/SEMGE, por intermédio da fiscalização sistêmica, acompanhada da Coordenadoria Administrativa – CAD/CASA CIVIL, através da fiscalização setorial, observando os termos dos artigos 7 e 117 da Lei n. 14.133/2021.
- 9.4. A Secretaria Municipal de Gestão – SEMGE deverá observar o cumprimento das obrigações contratuais do LOCATÁRIO, bem como da legislação vigente, fiscalizando a devida utilização do bem imóvel e comunicando qualquer irregularidade ou ocorrência relevante à Coordenadoria Central de Administração de Imóveis – CAI/SEMGE, para adoção das providências pertinentes.
- 9.4.1 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados no Diário Oficial do Município.
- 9.5. A fiscalização de que trata nos itens 9.3 e 9.4 não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior.
- 9.6. Em caso de não conformidade, a LOCADORA será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas.
- 9.7. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

- 10.1. Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas à partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO.
- 10.2. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.
- 10.3. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o décimo quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis.
- 10.4. O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente mantida no Banco Bradesco S/A, nos termos do Decreto Municipal nº 23.856/2013.
- 10.5. Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 10.6. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.
- 10.7. A contagem do prazo previsto no item 10.1 será adiado até que a LOCADORA regularize quaisquer irregularidades relacionadas à execução do objeto ou nos documentos necessários à liquidação da despesa, incluindo erros na emissão da nota fiscal ou fatura, sem ônus à LOCATÁRIA.
- 10.8. A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, as certidões de regularidade fiscais exigidas no âmbito da habilitação, devidamente atualizadas, e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.
- 10.9. A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 11.1 A Administração deverá realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam as necessidades deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar – ETP, conforme estabelecido no art. 7º do Decreto Municipal nº 38.541 de 09/05/2024.
 - 11.1.1 Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º art. 7º ou no § 2º do art. 15 deste Decreto, constatada a inviabilidade de competição, será admitida a contratação direta, por inexigibilidade de licitação;
 - 11.1.2 Na hipótese do resultado do chamamento público enquadrar-se no o § 1º do art. 15, ou do § 2º do art. 7º do Decreto Municipal nº 38.541 de 09/05/2024, a contratação deverá ser precedida de procedimento licitatório pelo critério de julgamento por menor preço ou maior desconto, observado o Decreto Municipal nº 37.611, de 17 de outubro de 2023.

12. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

12.1 A proposta comercial deverá ser apresentada observando o quanto estabelecido no item 4 deste Termo de Referência.

12.2 A proposta comercial deverá ser apresentada redigida em papel timbrado do INTERESSADO, por meio mecânico ou informatizado, de forma clara e inequívoca, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, em estrita observância às especificações contidas neste Edital, assinada na última folha e rubricada nas demais pelo seu titular ou representante legal, devidamente identificado, nela constando, obrigatoriamente:

12.2.1 Razão Social, CNPJ, endereço, CEP, telefone/ e-mail e pessoa de contato;

12.2.2 Preços de acordo com os praticados no mercado, em algarismo e por extenso, só reajustáveis na forma da lei, com valores expressos em moeda corrente nacional (R\$). Ocorrendo divergência entre o preço em algarismo e o expresso por extenso, será levado em conta este último;

12.2.3 Data de elaboração da proposta;

12.3 A proposta comercial apresentada deverá incluir todas e quaisquer despesas necessárias, tais como: tributos, emolumentos, contribuições sociais, fiscais, parafiscais, devendo o preço ofertado corresponder rigorosamente às especificações do objeto, não cabendo quaisquer reivindicações devidas a erros nessa avaliação, para efeito de solicitar revisão de preços.

12.4 Para a correta elaboração da proposta comercial, deverá o INTERESSADO examinar todos os documentos exigidos neste Termo de Referência, e atender a todas as condições nele contidas.

12.5 A proposta comercial que não estiver em consonância com as exigências deste Termo de Referência, serão desconsideradas julgando-se pela desclassificação.

13. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

13.1 HABILITAÇÃO JURÍDICA

13.1.1 Para fins de habilitação jurídica, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

13.1.1.1 Documentos relacionados ao LOCADOR(A) pessoa física:

a) cópia de documento de identificação pessoal contendo Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF;

b) cópia da Certidão de Casamento, em sendo o LOCADOR(A) casado, neste caso deverão constar no processo administrativo os documentos do cônjuge descritos no inciso anterior;

c) cópia de comprovante de endereço;

13.1.1.2 Documentos relacionados ao LOCADOR(A) pessoa jurídica:

- a) comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado e consolidado;
- c) documentos pessoais do representante legal ou Sócio Administrador da pessoa jurídica;

13.2 HABILITAÇÃO FISCAL

13.2.1 Para fins de habilitação fiscal, o licitante deverá apresentar:

- 13.2.1.2 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ ou no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;
- 13.2.1.3 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente à atividade empresarial objeto desta licitação;
- 13.2.1.4 Prova de regularidade com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal mediante a apresentação dos seguintes documentos:
 - a) A prova de regularidade com a Fazenda Federal será efetuada por meio da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais, inclusive contribuições sociais, e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, da sede da licitante;
 - b) A prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio da licitante será feita por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa, ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição estadual;
 - c) A prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio da licitante será feita por meio da apresentação da certidão negativa ou positiva com efeito negativo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza e certidão negativa ou positiva com efeito negativo da dívida ativa ou, se for o caso, certidão comprobatória de que a licitante, pelo respectivo objeto, está isenta de inscrição municipal;
- 13.2.1.5 Prova de Regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – CRF-FGTS, caso o licitante seja pessoa jurídica.

13.3 HABILITAÇÃO SOCIAL E TRABALHISTA:

13.2.2 Para fins de habilitação social e trabalhista, o licitante deverá apresentar:

13.2.3 Certidão Negativa de Ilícitos Trabalhistas praticados em face de trabalhadores menores, emitida pelo Ministério do Trabalho e Emprego, ou Declaração firmada pela empresa, de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de que não emprega menor de dezesesseis anos, salvo maiores de quatorze anos na condição de aprendiz, sob as penas da lei, consoante o disposto no art. 68, VI, da Lei n.º 14.133/2021.

13.2.4 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva de Débitos

Trabalhistas com efeito negativo.

13.4 QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO–FINANCEIRA:

13.4.1 Certidão Negativa de feitos sobre a falência, expedida pelo distribuidor da sede do INTERESSADO.

14. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

14.1 Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

- a) Cópia autêntica da matrícula/transcrição do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada do competente registro imobiliário, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade, posse ou do direito de locar sobre o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;
- b) Cópia da certidão cadastral junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
- c) Endereço do imóvel;
- b) Número de pavimentos;
- c) Área total do imóvel, especificando a área construída e não construída;
- d) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
- e) Cópia autenticada do Registro de imóvel;
- f) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;
- g) plantas baixas dos pavimentos e fachadas.
- e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
- f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros.

15. ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

15.1. A locação do imóvel tem um custo mensal estimado em **R\$ 657.400,00 (seiscentos e cinquenta e sete mil e quatrocentos reais)**, custo anual (12 meses) estimado em **R\$ 7.888.800,00 (sete milhões oitocentos e oitenta e oito mil e oitocentos reais)**, conforme valores apurados no Estudo Técnico Preliminar e no Relatório de Pesquisa de Mercado, elaborado pela Coordenadoria Administrativa – CAD da Casa Civil.

16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

16.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento do Município.

16.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- a) Gestão/Unidade: Casa Civil;
- b) Fonte de Recursos: 1.500.1;
- c) Projeto Atividade: 250100 – Manutenção dos Serviços Técnicos Administrativos – Casa Civil.
- d) Elemento de Despesa: 3.3.90.39.

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

17. DO REAJUSTE

17.1. O aluguel mensal permanecerá fixo e irrevogável durante 12 (doze) meses. A periodicidade mínima para o reajuste será anual e o aluguel será reajustado de acordo com a variação do IPCA no período, conforme Lei nº 8421/2013.

17.1.1. O reajuste, se devido, vigorará a partir do requerimento expresso da **LOCADORA** junto à SEMGE.

18. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1 A LOCADORA sujeitar-se-á, no caso de cometimento de infrações ou inadimplemento de suas obrigações, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, sem prejuízo das demais cominações legais.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela unidade demandante, qual seja a Coordenadoria Administrativa – CAD da Casa Civil, através da cooperação técnica da sua equipe, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis e com interesse e conveniência da Administração, afastando-se as características, cláusulas e condições que direcionem, comprometam, restrinjam ou frustre o caráter competitivo da licitação, passando, assim, a integrar o processo administrativo formalizado.

Município de Salvador, 17 de abril de 2026.

VALENTIM
BOULHOSA
BAQUEIRO:2923752
1553

Assinado de forma digital
por VALENTIM BOULHOSA
BAQUEIRO:29237521553
Dados: 2026.04.17 16:07:06
-03'00'

VALENTIM BOULHOSA BAQUEIRO
COORDENADOR II
Matrícula: 3117397