

EDITAL

CHAMAMENTO PÚBLICO - SMED Nº 009/2026

O **MUNICÍPIO DO SALVADOR**, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO – SMED**, no uso de suas atribuições legais, por meio da Comissão Setorial Permanente de Licitação – COPEL, instituída pela Portaria nº 638/2025, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará **CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL**, a ser localizado nas proximidades da Rua Flávio Cavalcante, bairro Sussuarana, nesta Capital, destinado ao funcionamento e continuidade das atividades exercidas pela **ESCOLA MUNICIPAL ACELINO MAXIMINIANO DA ENCARNAÇÃO** destinada ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública, em conformidade com o **Processo Administrativo nº 174014/2025 SMED** e na forma estabelecida neste Edital e seus Anexos.

1. REGÊNCIA LEGAL

1.1 Os procedimentos do presente chamamento serão regidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto nº 38.541/2024, Lei Municipal nº 7.186/2006 e demais normas e regulamentações aplicáveis à espécie.

2. OBJETO

2.1 Constitui objeto do presente Edital de Chamamento Público, a locação de bem imóvel para funcionamento e continuidade das atividades exercidas pela **ESCOLA MUNICIPAL ACELINO MAXIMINIANO DA ENCARNAÇÃO**, destinadas ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública, 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 O prazo de vigência da contratação é de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir da data da publicação no Diário Oficial do Município do Salvador/BA, podendo ser prorrogado mediante aditivo contratual, conforme previsto no art. 108 da Lei Federal nº 14.133/2021 e no art. 32 do Decreto Municipal nº 38.541/2024.

3.3 A descrição das características necessárias do imóvel a ser locado através deste Chamamento Público se encontra detalhada no Termo de Referência - Anexo V deste Edital.

4. RETIRADA DO EDITAL

4.1 O 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**.

5. ENDEREÇO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

5.1 Os interessados deverão apresentar os documentos no dia e no horário indicados no subitem **9.6** deste Edital.

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas ocorrerão pela dotação orçamentária da Secretaria Municipal da Educação – SMED, para o exercício vigente pela Subação: 12.361.0001.262900 Gestão das Unidades de Ensino Fundamental, a qual possui plena adequação orçamentária e financeira com Lei Orçamentária Anual - LOA e total compatibilidade com o Plano Plurianual-PPA e com a Lei de Diretrizes Orçamentária-LDO vigentes.

7. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO E REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

7.1 A referida Locação deverá continuar atendendo aos serviços socioeducacionais realizados pela unidade escolar supracitada;

7.2 Para locação do imóvel que atenda a demanda específica da aludida unidade escolar, foi buscado propriedades em condições de uso imediato para o premente atendimento que se faz necessário;

7.3 Desta forma, após verificação na necessidade atual da referida escola, foi elencado alguns pré-requisitos indispensáveis para a contratação, **ESTABELECIDOS NO ITEM 5 DO ANEXO V - TERMO DE REFERÊNCIA DESTA EDITAL.**

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 do Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar – ETP constantes do Processo Administrativo nº 174014/2025, conforme estabelecido no art. 7º do Decreto Municipal nº 38.541 de 09/05/2024.

8.2 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;

8.2.1 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.

9 APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

9.1 A proposta comercial deverá ser apresentada observando o quanto ESTABELECIDO NO ITEM 13 DO TERMO DE REFERÊNCIA – ANEXO V DESTE EDITAL:

- a) Cópia da certidão cadastral junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
- b) Endereço do imóvel;
- c) Número de pavimentos;
- d) Área total do imóvel, especificando a área construída e não construída;
- e) 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;
- f) Apresentação, até antes da assinatura do contrato, nº de conta corrente no banco Bradesco. Não podendo ser conta poupança ou conjunta.

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 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 Documento de identificação pessoal ou razão Social, CNPJ ou CPF, 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 que deverá ser válida por, pelo menos, 90 (noventa) dias;

9.3 A proposta comercial apresentada deverá incluir todas e quaisquer despesas necessárias, tais como: tributos, emolumentos, contribuições sociais, fiscais, para fiscais, 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 Edital e no 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 edital, será desconsiderada julgando-se pela desclassificação.

9.6 A proposta comercial e os documentos de habilitação serão recebidos, impreterivelmente, até o dia 24/07/2026, exclusivamente através do endereço eletrônico: copel@educacaosalvador.net.

9.6.1 Não será considerada proposta protocolizada após a data limite constante do item 9.6 acima.

9.6.2 Quaisquer esclarecimentos podem ser realizados através de e-mail no endereço eletrônico: copel@educacaosalvador.net ou através de telefone **(71) 3202-3097/3098**.

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.

10.2 No ato da inscrição, o interessado deverá apresentar, obrigatoriamente, além dos documentos relativos à Regularidade Jurídica, Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista, Qualificação Técnica e Qualificação Econômica, quando for o caso, os seguintes documentos:

a) Declaração de inexistência de fato impeditivo da participação no Chamamento Público - Anexo II do Edital.

10.3 Para habilitação neste credenciamento será exigida a seguinte documentação:

10.3.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

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

10.3.1.1.1. 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;

10.3.1.1.2 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;

10.3.2 REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

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

10.3.2.1.1 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ ou no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF;

10.3.2.1.2 O (a) proprietário (a), precisa apresentar todas as certidões de regularidade fiscais (municipal, estadual e federal), trabalhista, CADIN Municipal e FGTS – CRF (se pessoa jurídica);

10.3.2.1.3 **Se o proprietário for Pessoa Jurídica:** apresentar cópia do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, cópia do contrato social; Representante apresentar: Cópia do RG e CPF, comprovante de residência e procuração relativa à representação. (OBS: caso o representante seja o responsável pelo recebimento do valor referente aos aluguéis, é necessário que seja informado na procuração);

10.3.2.1.4 **Se o proprietário for Pessoa Física:** qualificação do proprietário; cópias do RG e CPF; comprovante de residência e Comprovante de Situação Cadastral no CPF; se houver representante: cópias do RG e CPF, comprovante de residência e procuração (OBS: caso o representante seja o responsável pelo recebimento do valor referente aos aluguéis, é necessário que seja informado na procuração);

10.3.3 DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

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

- a) Cópia da certidão cadastral junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
- b) Endereço do imóvel;
- c) Número de pavimentos;
- d) Área total do imóvel, especificando a área construída e não construída;
- e) 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;
- f) Apresentação, até antes da assinatura do contrato, nº de conta corrente no banco Bradesco. Não podendo ser conta poupança ou conjunta.

10.4 As certidões extraídas pela *internet* somente terão validade se confirmada sua autenticidade.

11. ANÁLISE E JULGAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

11.1 A Comissão Setorial Permanente de Licitação – COPEL efetuará a análise e julgamento da documentação e emitirá parecer conclusivo relacionando a(s) empresa(s) declarada(s) apta(s) para execução dos serviços.

11.2 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;
- 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.

11.3 Caso alguma operadora não tenha apresentado os documentos exigidos no subitem 10.3.2 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.

11.4 O resultado do julgamento será publicado no Diário Oficial do Município (DOM).

12. BENFEITORIAS:

12.1 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;

12.2 É de responsabilidade da **LOCADORA** as benfeitorias necessárias;

12.1.1 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**;

12.2 As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permite o exercício do direito de retenção;

12.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao LOCATÁRIO a realização das

benfeitorias úteis e das benfeitorias voluptuárias sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

12.2.2 As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não autorizadas pela LOCADORA poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel;

12.3 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes;

12.4 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;

12.4.1 A Secretaria Municipal da Educação - SMED, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos;

12.5 As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pela **LOCADORA**, quando por ela previamente autorizadas.

13. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

13.1 Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas a partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO;

13.2 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;

13.3 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, até o dia 30 (trinta) do mês anterior ao mês de pagamento;

13.4 O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente mantida no Banco Bradesco S/A, nos termos do Decreto Municipal nº 23.856/2013;

13.5 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 nº 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA;

13.6 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;

13.7 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;

13.8 A LOCADORA deverá encaminhar à Nota Fiscal ou Fatura e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista;

13.9 A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

14.1 A locação do imóvel tem um custo mensal estimado em **R\$ 30,27 (Trinta reais e vinte e sete centavos) por metro quadrado**, conforme valores médios apurados no Estudo Técnico Preliminar e no Relatório de Pesquisa de Mercado, elaborado pelo Setor de Banco de Preços – SEBAP da SMED.

14.2 De acordo com o Decreto Municipal de nº 38.541/2024, art. 34, o valor mensal da locação do bem imóvel deverá ser compatível com os valores praticados no mercado imobiliário, apurados por meio de pesquisa de preços, e, preferencialmente, ficará limitado a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel;

14.3 Somente em casos excepcionais, nas situações em que o valor mensal proposto para a locação esteja acima de 1% (um por cento) do valor venal do imóvel, o titular do Órgão ou Entidade demandante poderá elaborar exposição de motivos, com a devida justificativa e comprovação da imprescindibilidade da locação pretendida, a qual será submetida ao Secretário Municipal da Educação para deliberação.

15. VIGÊNCIA CONTRATUAL E REAJUSTE

15.1 O prazo de vigência da contratação é de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir da data da publicação no Diário Oficial do Município do Salvador/BA, podendo ser prorrogado mediante aditivo contratual.

15.2 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-E no período, conforme Lei nº 8421/2013.

15.2.1 O reajuste, se devido, vigorará a partir do requerimento expresso da LOCADORA junto à Secretaria Municipal da Educação – SMED.

16. PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

16.1 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.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 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.

17.2 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.

17.3 Poderão ser admitidos erros de natureza formal, desde que não comprometam o interesse público.

17.4 É facultado à Comissão Setorial Permanente de Licitação - COPEL, 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 10 deste Edital.

17.5 Os proponentes instados a prestar esclarecimentos adicionais deverão fazê-lo no prazo de 48 (quarenta e oito) horas ou no determinado pela Comissão Setorial Permanente de Licitação - COPEL, sob pena de desclassificação/inabilitação.

17.6 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.

17.7 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.

17.8 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.

17.9 Os casos omissos no Termo de Referência serão resolvidos pela Diretoria de Infraestrutura da Rede Escolar/SMED, em articulação com a Comissão Setorial Permanente de Licitação - COPEL, com base na legislação vigente.

17.10 A participação do proponente neste chamamento público implica em aceitação de todos os termos deste Edital.

17.11 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.

18. ANEXOS DO EDITAL

18.1 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 – DIRE/SMED – Processo Administrativo nº 174014/2025.

Salvador, 17 de julho de 2026.

Albino Gonçalves
Presidente

CHAMAMENTO PÚBLICO

Número
009/2026

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE

Para fins de participação no Chamamento Público – SMED nº ____/2026, a (nome da empresa), CNPJ nº _____, sediada (endereço completo), declara, sob as penas da lei que, até a presente data inexist(e)m fato(s) impeditivos para a sua habilitação, estando ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local e data

Nome e identificação do declarante

CHAMAMENTO PÚBLICO

Número
009/2026

ANEXO II

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

Declaramos, para os fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/21, 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

CHAMAMENTO PÚBLICO

Número
009/2026

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.

CHAMAMENTO PÚBLICO

Número
009/2026

ANEXO IV

MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL Nº 000/000

Contrato de Locação de Imóvel que entre si celebram o Município do Salvador, por intermédio da Secretária Municipal de Gestão – SEMGE, o (a) XXX (órgão/entidade), como interveniente pagador (a), e o(a) XXX (nome da pessoa física ou jurídica), nos termos abaixo aduzidos:

PREÂMBULO:

CONTRATANTES: O MUNICÍPIO DO SALVADOR-BA, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO/SEMGE**, com sede na Rua Horácio César, nº 64, Dois de Julho, inscrita no CNPJ 13.927.801/0003-00, neste ato representada pelo Sr. Secretário Municipal de Gestão, Sr. **XXXXXXXXXXXX**, devidamente autorizado pelo Decreto Simples publicado no diário oficial nº xxxxxx de xx/xx/xxxx, doravante denominada **LOCATÁRIO**, com interveniência da **SECRETARIA MUNICIPAL XXXX**, inscrita no CNPJ.: Nº XXXX, sediada nesta Capital no endereço XXXX, bairro XXXX, CEP: XXXX, neste ato representado pelo Sr(a). Secretário(a) Municipal de XXXX, Sr. XXXX, devidamente autorizado(a) pelo Decreto Simples publicado no diário oficial nº XXXX de XXXX, por força da descentralização dos recursos orçamentários e, do outro lado, a instituição XXXX, inscrita no CNPJ nº XXXX, com sede na Rua XXXX, CEP: XXXX, neste ato representado pelo(a) Sr(a). XXXX, brasileiro(a), casado(a), inscrito no RG sob o nº xxxxxxxx SSP/BA e CPF sob o nº xxxxxxxx, residente e domiciliado na XXXX, nº XXXX, Edf. XXXX, CEP: xxxx, e-mail: XXXX, podendo ser encontrado no Tel: XXXX, ora em diante denominado **LOCADORA**.

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do Processo Eletrônico nº XXXX, fundamentado no art. XX, inciso XX da Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.245/91, no Decreto Municipal nº 38.541/2024 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 A **LOCADORA** dá em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel urbano não residencial situado à Rua/Avenida XXXX, correspondendo a área de XXXX m², com Inscrição imobiliária nº XXXX, para que no mesmo se instale a XXXX, após realização de vistoria prévia, documento este passa a fazer parte integrante do presente contrato, conforme relatório anexo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1 O presente contrato terá duração de XXXX (XXXX) de vigência, contada a partir da assinatura deste, podendo ser prorrogado nos termos do Decreto nº 38.541/2024, de acordo com os interesses das partes, mediante termo aditivo contratual, condicionado este, nos exercícios subsequentes, à existência de dotação orçamentária própria.

CLAÚSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

3.1 A vigência do presente instrumento persistirá em qualquer hipótese de transferência a terceiros a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, devendo o novo adquirente respeitar o presente contrato em seus termos e condições, constituindo-se obrigação da **LOCADORA** promover, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da assinatura do presente instrumento, a inscrição deste Contrato de Locação no Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/1991, sob pena de desconto de 5% (cinco por cento) no valor do aluguel mensal por dia de atraso no cumprimento desta providência.

3.2 A demora imputável exclusivamente ao Registro de Imóveis competente afastará a incidência do desconto previsto nesta cláusula.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR, DO REAJUSTE E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

4.1 O valor do aluguel aqui ajustado é de R\$ XXXX (XXXX) por mês, consentâneo com o valor vigente no mercado imobiliário e deverá ser pago até o décimo quinto dia útil do mês subsequente ao mês vencido, devendo ser creditado no Banco Bradesco nº 237, Conta Corrente nº XXXX, Agência nº XXXX, em nome da **LOCADORA**. Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas a partir da entrega das chaves ao **LOCATÁRIO**.

4.2 O pagamento do aluguel fora do prazo estabelecido acima importará em multa de 1% (um por cento) sobre o valor do aluguel, acrescido de juros de mora de 0,033% ao dia.

4.3 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.

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

4.4. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária: Projeto Atividade nº XXXX, no Elemento de despesa nº XXXX, Fonte de Recurso XXXX;

4.5 Em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos e de outras providências de ordem administrativa, não se configurará mora do **LOCATÁRIO** nos 2 (dois) primeiros meses do exercício financeiro (janeiro e fevereiro), ficando-lhe facultado pagar os aluguéis sem encargos moratórios até o último dia útil do terceiro mês do exercício financeiro;

4.6 O **LOCATÁRIO** fica autorizado a promover, unilateralmente, a utilização dos créditos decorrentes dos aluguéis para o adimplemento dos débitos apontados no Cadastro Informativo Municipal- CADIN, até a respectiva regularização, nos termos do art. 34-B, § 1º, acrescentado à Lei Municipal nº 8.421/2013, devendo-se atentar para o procedimento a que se refere o § 2º, do art. 34-B, da mesma Lei.

CLÁUSULA QUINTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

5.1 O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato realizar-se-ão através da Gerência Central de Gestão de Contratos – GEGEC/SEMGE, por intermédio da fiscalização sistêmica, acompanhada da XXXX (Gerência/Diretoria) do órgão/entidade demandante), através da fiscalização setorial, observando os termos dos artigos 7 e 117 da Lei n. 14.133/2021.

5.2 A Secretaria XXXX (órgão/entidade demandante) 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 – SEMGE, para adoção das providências pertinentes.

5.2.1 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados no Diário Oficial do Município.

5.3 A fiscalização de que trata os itens 5.1 e 5.2 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.

5.4 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;

5.5 As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim;

5.6 Em caso de não conformidade, a LOCADORA será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas;

5.7 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR(A)

6.1 Obriga-se a **LOCADORA** a tudo quanto vem expressamente previsto no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91, bem como, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e, especialmente, 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 pelo **LOCATÁRIO**.

6.1.3 Garantir o **LOCATÁRIO** contra atos de terceiros que se arroguem proprietários ou legítimos possuidores do imóvel locado ou titulares dos direitos 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 Contrato.

6.1.6 A **LOCADORA**, com relação ao bem imóvel objeto de locação neste contrato, fica isento 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).

6.1.6.1 Para fazer jus a esta isenção a **LOCADORA** deve apresentar requerimento junto à SEFAZ, nos termos do que reza o art. 35 do mesmo diploma Legal citado no item 6.1.7.

6.1.6.2 A Taxa de Coleta, Remoção e destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares – TRSD não incide sobre a unidade imobiliária objeto de locação neste contrato, nos termos do art. 163, inciso V, da Lei Municipal nº 7.186/06 (Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador).

6.1.7 Pagar as despesas extraordinárias do condomínio, conforme art. 22, inciso X e parágrafo único, da Lei Federal nº 8.245/91; e

6.1.8 Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa locação;

6.1.9 Fazer constar da vistoria prévia, quando da entrega das chaves ao **LOCATÁRIO**, a expressa referência a eventuais defeitos existentes, sob pena de, sendo os mesmos descobertos sob constatação técnica posterior, ficar a **LOCADORA** obrigada ao quanto disposto no item 6.1.4.

6.1.10 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.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO (A)

7.1 Obriga-se o **LOCATÁRIO** a tudo quanto vem expressamente previsto no Art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91, bem como as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e, especialmente, a:

7.1.1. Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;

7.1.2. Pagar o valor relativo ao aluguel;

7.1.3. Pagar as despesas ordinárias provenientes do presente contrato, tais como consumo de água, esgoto, luz e condomínio, estas desde que comprovadas previamente em orçamento, devendo fazê-lo, entretanto, nas devidas épocas.

7.2. É vedado ao **LOCATÁRIO** sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da **LOCADORA**;

7.3 O **LOCATÁRIO**, ao final da locação, retirará os aparelhos elétricos e eletrônicos por ele instalados, bem como as cortinas, divisórias, móveis e/ou outros bens que não afetem as benfeitorias de base ou a estrutura física do imóvel e que tenham sido providenciados para a melhor utilização do imóvel à finalidade pública.

7.4 O **LOCATÁRIO** 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** deste contrato e as deteriorações decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel.

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 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

CLÁUSULA OITAVA – DOS REPAROS, DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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, as reparações de que trata o item 8.2, 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 XXXX (órgão/entidade interveniente pagadora), à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente à **LOCADORA**, mediante decisão motivada, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos.

8.6 As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pela **LOCADORA**, quando por ela previamente autorizadas.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1 O presente contrato será rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial no caso de expiração de sua vigência acompanhada de ausência de manifestação de interesse das partes em prorrogá-lo, bem como nas hipóteses de incêndio ou desmoronamento/desabamento ou qualquer outro sinistro que torne inviável a manutenção da execução contratual ou se:

9.1.1 Quaisquer das partes contratantes infringirem obrigações legais ou descumprirem quaisquer das cláusulas do presente contrato, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos porventura daí decorrentes.

9.1.2 O imóvel for desapropriado por ente diverso do **LOCATÁRIO**, hipótese em que nenhuma indenização será devida a **LOCADORA** por parte do **LOCATÁRIO**, cabendo aquele, pleitear os seus direitos junto ao poder expropriante.

9.1.3 O **LOCATÁRIO** necessitar, por motivo de força maior ou relevante interesse público, desocupar o imóvel antes do termo final do contrato, avisando a **LOCADORA** com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, acordando as partes, neste caso, e desde já, a dispensa da multa prevista no caput do Art. 4º Lei 8.245/91 e de qualquer outro pagamento em decorrência desta desocupação.

Parágrafo único – Findo o prazo do contrato de locação e havendo recusa da **LOCADORA** em receber as chaves do imóvel, deve o **LOCATÁRIO** notificá-lo extrajudicialmente para recebê-las, o que pode ser feito no endereço físico ou no endereço de e-mail constantes do preâmbulo deste contrato, se desobrigando do pagamento do aluguel e, persistindo a recusa, deve o **LOCATÁRIO** ingressar com medida judicial cabível para entrega das chaves em juízo.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO

10.1 Caberá ao **LOCATÁRIO** providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

11.1. Fica eleito o foro desta cidade do Salvador/BA para a solução de dúvidas ou ações oriundas do presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem firmes e acordados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Salvador, XXXX de XXXX de 2026.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO-SEMGE
LOCATÁRIO
XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX
INTERVENIENTE PAGADORA
XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX
REPRESENTANTE LEGAL
XXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

1ª _____ CPF/MF: _____
2ª _____ CPF/MF: _____

CHAMAMENTO PÚBLICO

Número
009/2026

ANEXO V

TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

TERMO DE REFERÊNCIA - LEI nº 14.133/2021

PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Administrativo nº 174.014/2025

1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. DO OBJETO:

O presente Termo de Referência tem como objetivo a locação de bem imóvel para funcionamento e continuidade das atividades exercidas pela ESCOLA MUNICIPAL ACELINO MAXIMINIANO DA ENCARNAÇÃO, destinadas ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

2. NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

2.1 O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóvel;

2.2 O prazo de vigência da contratação é de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da publicação no Diário Oficial do Município do Salvador-BA, prorrogável por até 01 (um) ano.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

3.1 O objetivo da demanda é encontrar a solução para atender temporariamente o funcionamento da ESCOLA MUNICIPAL ACELINO MAXIMINIANO DA ENCARNAÇÃO, em função da obra de reconstrução da mesma, tendo em vista o fato da referida unidade estar em estado crítico, no que se diz respeito à falta de estrutura para comportar seus alunos, funcionários e visitantes, ocasionada por infiltrações e constantes problemas elétricos, impedindo com isso, o regular funcionamento da unidade;

3.2 Portanto, a unidade escolar supracitada, figura no planejamento de reconstrução das escolas desta SMED, e, por esta razão, há a necessidade premente de aloca-la em outro imóvel por um período médio de 24 (vinte e quatro) meses, a fim de evitar a

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

descontinuidade do serviço público essencial, fato esse considerado de grande relevância para a Administração Pública Municipal, consoante ao parágrafo 16 da Instrução Normativa nº 05/2023, publicado no DOM de nº 8.519/202.

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

4.1. A solução mais exequível e que poderá atender de forma mais hábil à presente demanda, tendo em vista a premente necessidade de atendimento à reconstrução da ESCOLA MUNICIPAL ACELINO MAXIMINIANO DA ENCARNAÇÃO, é a de “locação de bem imóvel” para transferência temporária da mesma.

4.2 Todavia, vale ressaltar que a declarada “solução” de locação de bem imóvel, necessitará também atender a outras demandas, de forma simultânea (no íterim do processo administrativo de nº 174.014/2025), bem como, após a formalização do contrato de locação, quais sejam:

- a) Publicação de Chamamento Público de bem imóvel na região;
- b) Levantamento de Pesquisa de Mercado de bem imóvel na região;
- c) Conferência documental presente do bem imóvel selecionado, bem como, do (a) pretenso (a) locador (a);
- d) Visita técnica no imóvel selecionado, visando atestar as condições estruturais do mesmo;
- e) Eventual elaboração de projeto arquitetônico, objetivando atender as exigências da unidade escolar em comento;
- f) Eventual reparo ou adequação do bem imóvel selecionado, visando atender as exigências específicas da aludida escola.

Vale ressaltar que, havendo a real necessidade de algum reparo e/ou reforma no imóvel, os itens serão separados conforme responsabilidade de cada parte, a saber:

- Itens considerados como “benfeitorias necessárias”. Logo, sob responsabilidade do (a) pretenso (a) locador (a)/proprietário (a);
- Itens considerados como “benfeitorias úteis e voluptuárias”. Logo, sob responsabilidade do pósterio locatário (Secretaria Municipal da Educação);
- g) Transferência de titularidade das contas de consumo das concessionárias COELBA e EMBASA para o nome da Secretaria Municipal da Educação.

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

5. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO E REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

5.1 A referida Locação deverá atender aos serviços socioeducacionais realizados pela unidade escolar supracitada;

5.2 Para locação do imóvel que atenda a demanda específica da aludida unidade escolar, procura-se propriedades em condições de uso imediato para o premente atendimento que se faz necessário;

5.3 Desta forma, após verificação na necessidade atual da referida escola, foi elencado alguns pré-requisitos indispensáveis para a contratação, quais sejam:

Áreas Específicas e/ou de escritório: aquelas necessárias para atender demandas específicas da unidade escolar, bem como, às destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel, e, para além desta atividades administrativas, tais como: Salas de aulas (mínimo de 07), Sala de acolhimento para os professores, Sala para depósito de merenda escolar, Sala para depósito de materiais, Cozinha, Refeitório, Área de recreação e Área de acolhimento do aluno, Sala de Diretoria, Sala de Coordenação, Sala de Secretaria Escolar, e no mínimo 02 (duas) vagas de garagem;

Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall's, corredores, escadas, rampas de acessibilidade em atendimento NBR-9050, que trata de acessibilidade para portadores de necessidades especiais, áreas de circulações, saídas de incêndio, reservatórios, medidores, subestação, quadros técnicos, garagem, etc;

Área para o trabalho individual: área útil destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio. Área para o trabalho coletivo: área útil destinada ao expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, que pode compor salas de reunião e ambientes de cotrabalho;

Área para higiene pessoal: aquelas também destinadas para uso individual e de asseio, quais sejam: sanitários masculinos (mínimo de 02), sanitários femininos (mínimo de 02),

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

sanitário PCD (mínimo de 01);

5.4 Entendemos também como recurso para atendimento à demanda, a obrigatoriedade do atendimento aos seguintes requisitos:

- a) Imóvel com preço compatível com o mercado imobiliário atual;
- b) Imóvel possuir disponibilidade imediata para abrigar a unidade escolar em comento;
- c) Imóvel possuir acessibilidade para portadores de deficiências, atendendo a NBR-9050;
- d) Imóvel com estrutura física adequada para abrigar uma unidade escolar, comprovado com atestado de segurança da propriedade;
- e) Imóvel em condições de uso para o atendimento imediato, tendo em vista a necessidade iminente em transferir a referida escola, por conta da premente demolição do imóvel originário;
- f) Imóvel com dimensões suficientes, entre 480,00m² a 800,00m² de área construída, considerando, assim, suficiente para comportar a demanda específica de até 529 alunos;
- g) Imóvel com localização, preferencialmente, a no máximo 1,0 km de distância da escola originária, minimizando sobremaneira, eventuais adversidades de mobilidade dos alunos, professores, colaboradores e pais dos alunos;
- h) Imóvel com fácil acesso de transporte público para os colaboradores da rede escolar, alunos e pais de alunos;
- i) Imóvel com sistema hidráulico e elétrico vigente e funcional, instalados em seu nome, e com comprovação de adimplência;
- j) Imóvel desembaraçado e livre de qualquer ônus ou ação, em boas condições de asseio e habitabilidade, e, totalmente desocupado;
- k) Imóvel possuir certidão atualizada de inteiro teor da matrícula, para comprovação da titularidade do imóvel, ou, se não for possível, em caráter excepcional e com a devida fundamentação, a comprovação da posse mansa e pacífica do imóvel pelo pretendo locador por mais de 5 (cinco) anos;
- l) Imóvel possuir certidão negativa ou comprovante de quitação das contas da prestação de serviço de energia elétrica e água/esgoto;
- m) Imóvel possuir comprovante de quitação das taxas condominiais, se for o caso;

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

n) Imóvel possuir planta baixa;

o) Imóvel possuir certidão negativa de débitos imobiliários na Secretaria da Fazenda Municipal;

p) O (a) proprietário (a), precisa apresentar todas as certidões de regularidade fiscais (municipal, estadual e federal), trabalhista, CADIN e FGTS – CRF (se pessoa jurídica);

Se o proprietário for Pessoa Jurídica: Apresentar cópia do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, cópia do contrato social ou estatuto social em vigor, devidamente registrado e consolidado, se o locador for pessoa jurídica. Representante apresentar: Cópia do RG e CPF, comprovante de residência e procuração relativa a representação. (OBS: caso o representante seja o responsável pelo recebimento do valor referente aos alugueis, é necessário que seja informado na procuração);

Se o proprietário for Pessoa Física: qualificação do proprietário; cópias do RG e CPF; comprovante de residência e Comprovante de Situação Cadastral no CPF. Se houver representante: cópias do RG e CPF, comprovante de residência e procuração (OBS: caso o representante seja o responsável pelo recebimento do valor referente aos alugueis, é necessário que seja informado na procuração);

q) As certidões municipais e o extrato do Cadastro Informativo Municipal - CADIN poderão, excepcionalmente, ter a sua exigência dispensada se houver justificativa de que o imóvel se enquadre nos requisitos do art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, e que a contratação possa evitar prejuízos ao desenvolvimento de políticas públicas nas áreas de saúde, educação e assistência social;

5.5 O imóvel deve estar em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos no Estudo Técnico Preliminar e no Projeto Básico elaborado;

5.6 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;

5.7 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;

5.8 A pretensa LOCADORA deve autorizar a LOCATÁRIA a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgarem oportunas.

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR (A):

- 6.1 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;
- 6.2 Não praticar, nem autorizar que se pratique qualquer ato que turbe ou venha turbar o uso pacífico do imóvel;
- 6.3 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;
- 6.4 Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel locado, ainda que evidenciados no curso da locação, desde que anteriores a esta;
- 6.5 Pagar todos os tributos e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ressalvados os casos previstos expressamente no presente Termo;
- 6.6 Pagar as despesas extraordinárias do condomínio, conforme art. 22, inciso X e parágrafo único, da Lei Federal nº 8.245/91;
- 6.7 Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à pretensa locação;
- 6.8 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;

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

- 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;
- 7.7 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

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 permite o exercício do direito de retenção;
- 8.3.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência da LOCADORA, é facultado ao **LOCATÁRIO** a realização das benfeitorias úteis e das benfeitorias voluptuárias sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 8.3.2 As benfeitorias úteis e as benfeitorias voluptuárias não autorizadas 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

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

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 da Educação, à época da devolução do imóvel, poderá optar pela indenização diretamente a LOCADORA, desde que demonstrada a vantagem econômica aos cofres públicos;

8.6 As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pela **LOCADORA**, quando por ela previamente autorizadas.

9.0 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 Diretoria de Infraestrutura da Rede Escola – DIRE/SMED, através da fiscalização setorial, observando os termos dos artigos 7 e 117 da Lei n. 14.133/2021;

9.4 A Secretaria Municipal da Educação, 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 – SEMGE, para adoção das providências pertinentes;

9.5 A fiscalização será realizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados no Diário Oficial do Município;

9.6 A fiscalização de que trata nos itens 9.3 e 9.4 não exclui nem reduz a responsabilidade

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

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;

9.7 Em caso de não conformidade, a LOCADORA será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas;

9.8 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 a 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, até o dia 30 (trinta) do mês anterior ao mês de pagamento;

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;

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

- 10.8** A LOCADORA deverá encaminhar à Nota Fiscal ou Fatura 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 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:

- 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:

- 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.

12 HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

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 O (a) proprietário (a), precisa apresentar todas as certidões de regularidade fiscais (municipal, estadual e federal), trabalhista, CADIN Municipal e FGTS – CRF (se pessoa jurídica);

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

12.2 O (a) proprietário (a), precisa apresentar todas as certidões de regularidade fiscais (municipal, estadual e federal), trabalhista, CADIN Municipal e FGTS – CRF (se pessoa jurídica);

12.2.1 Se o proprietário for Pessoa Jurídica: Apresentar cópia do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, cópia do contrato social; Representante apresentar: Cópia do RG e CPF, comprovante de residência e procuração relativa à representação. (OBS: caso o representante seja o responsável pelo recebimento do valor referente aos aluguéis, é necessário que seja informado na procuração);

12.2.2 Se o proprietário for Pessoa Física: qualificação do proprietário; cópias do RG e CPF; comprovante de residência e Comprovante de Situação Cadastral no CPF; se houver representante: cópias do RG e CPF, comprovante de residência e procuração (OBS: caso o representante seja o responsável pelo recebimento do valor referente aos aluguéis, é necessário que seja informado na procuração);

13 DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

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

- a) Cópia da certidão cadastral junto à Secretaria Municipal da Fazenda;
- b) Endereço do imóvel;
- c) Número de pavimentos;
- d) Área total do imóvel, especificando a área construída e não construída;
- e) 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;
- f) Apresentação, até antes da assinatura do contrato, nº de conta corrente no banco Bradesco. Não podendo ser conta poupança ou conjunta.

14 ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

14.1 De acordo com o Decreto Municipal de nº 38.541/2024, art. 34, o valor mensal da locação

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

do bem imóvel deverá ser compatível com os valores praticados no mercado imobiliário, apurados por meio de pesquisa de preços, e, preferencialmente, ficará limitado a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel;

14.2 Somente em casos excepcionais, nas situações em que o valor mensal proposto para a locação esteja acima de 1% (um por cento) do valor venal do imóvel, o titular do Órgão ou Entidade demandante poderá elaborar exposição de motivos, com a devida justificativa e comprovação da imprescindibilidade da locação pretendida, a qual será submetida ao Secretário Municipal da Gestão – SEMGE, para deliberação.

15. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

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

15.1.1 A contratação pretendida restará alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, sendo compatível com o Plano Plurianual – PPA, e com a Lei de Diretrizes Orçamentária – LDO, através do Projeto Atividade, Elemento e Fonte, a ser inserido pela DOFC - Diretoria de Orçamentos, Finanças e Contabilidade/SMED, no momento oportuno;

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

16. DO REAJUSTE

16.1 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-E, no período, conforme Lei nº 8421/2013;

16.1.1 O reajuste, se devido, vigorará a partir do requerimento expresso do (a) **LOCADOR (A)** junto à SEMGE – Secretaria Municipal da Gestão.

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160

ANEXO 2 DO TRAMITE 6



DIRETORIA DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 17.1 O presente Termo de Referência foi elaborado pela DIRE – Diretoria de Infraestrutura da Rede Escolar da Secretaria Municipal da Educação, 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.

Salvador-BA, 13 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

Artur Gomes Silva

DIRETOR DE INFRAESTRUTURA DA REDE ESCOLAR / SMED.

SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO
Praça da Inglaterra, nº 02 – Comércio – CEP.: 40.015-140
Site: <http://educacao3.salvador.ba.gov.br/>
Telefone: (71) 3202-3160