



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO 011/2026

O **MUNICÍPIO DO SALVADOR**, representado pela **MUNICIPAL DE POLÍTICAS PARA MULHERES, INFÂNCIA E JUVENTUDE - SPMJ**, com esteio nas suas atribuições legais, vem através da Coordenação de Projetos - COP, e pelo Agente de Contratação designado pela Portaria nº 14/2024 em edição nº 8750 de 26 de março de 2024, na qualidade de unidade responsável pela condução do procedimento, com base no Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência elaborados pela Coordenadoria Administrativa – CAD/SPMJ, tornar público para conhecimento dos interessados que realizará **CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL**, para instalação da Sede do Conselho Tutelar de Castelo Branco – Salvador-Ba, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento, em conformidade com o processo administrativo n.º 212366/2025 - SPMJ 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 38.541/2024, 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, a locação de imóvel urbano não residencial, para instalação da Sede do Conselho Tutelar de Castelo Branco – Salvador-Ba, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

2.2 NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 2.2.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóveis.
- 2.2.2. 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, mediante justificativa de vantajosidade, interesse público e observância do art. 32 do Decreto Municipal nº 38.541 de 09 de maio de 2024.
- 2.3 A descrição das características necessárias do imóvel a ser locado através deste Chamamento Público se encontra detalhada no Termo de Referência - Processo nº 212366/2025 da SPMJ – Anexo V deste Edital.



3. RETIRADA DO EDITAL

3.1 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.

4. ENDEREÇO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

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

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

5.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- a) Gestão/Unidade: 580002 – UG SPMJ – Secretaria de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude;
- b) SUB-AÇÃO: 262100
- c) FONTE: 1.500.1
- d) ELEMENTO: 33.90.36

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

6. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

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

- a) O imóvel deverá estar localizado nas áreas de abrangências do Conselho Tutelar de Castelo Branco, compreendendo Castelo Branco, Canabrava, São Rafael, Dom Avelar, Nova Brasília, Pau da Lima, São Marcos, Sete de Abril, Vila Canária, Trobogy, Vale dos Lagos, Jardim Cajazeiras, destinadas ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública, com acessibilidade;
- b) O imóvel deverá possuir dimensão mínima de 200m² sendo suficiente para instalação no total 06 (seis) salas, 01 (uma) recepção, 01 (um) banheiro, sendo esses com acessibilidade;
- c) O imóvel deverá possuir ambiente que permita a climatização a partir de equipamentos condicionadores de ar;
- d) Deve possuir preferencialmente instalações de divisórias e/ou compartimentação compatível com o funcionamento do Conselho Tutelar, admitindo-se adaptações posteriormente autorizadas para 06 salas;
- e) 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;
- f) Deverá possuir sanitários;



- g) Deve conter garantia que segue as regulamentações de segurança contra incêndio, devendo ser apresentado documentação de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros;
- h) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- i) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- j) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;
- k) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- l) 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.
- m) 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;
- n) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo como dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- o) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- p) Instalações hidros sanitárias 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;
- q) Disponibilizar no mínimo de 01 (uma) vaga de garagem.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 7.1. 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.
 - 7.1.1. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º art. 7º ou no § 2º do art. 15 deste Decreto, desde que devidamente motivada e comprovada a inviabilidade de competição, será admitida a contratação direta, por inexigibilidade de licitação;
 - 7.1.2. 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.

8. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA



- 8.1. A proposta comercial deverá ser apresentada observando o quanto estabelecido no item 4 do Termo de Referência e poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas no termo de referência.
- 8.2. A proposta comercial deverá ser apresentada redigida em papel timbrado (pessoa jurídica) ou papel comum (pessoa física) 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:
 - 8.2.1. Razão Social, CNPJ, endereço, CEP, telefone/ e-mail e pessoa de contato em caso de pessoa jurídica e em caso de pessoa física, nome completo, CPF, endereço, CEP, telefone/ e-mail e pessoa de contato;
 - 8.2.2. 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;
 - 8.2.3. Data de elaboração da proposta;
 - 8.2.4. As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias, contados da data da sua apresentação.
- 8.3. 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.
- 8.4. 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.
- 8.5. A proposta comercial que não estiver em consonância com as exigências deste edital, será desconsiderada julgando-se pela desclassificação.
- 8.6. As propostas serão recebidas das **08:00 horas até às 17:00 horas**, horário oficial de Brasília, até o dia **23/07/2026**, **exclusivamente** por email para o endereço licitacao.spmj@salvador.ba.gov.br .
 - 8.6.1. Serão considerados apenas os documentos encaminhados, sendo que cada arquivo deverá ter a capacidade máxima de 5MB, considerado apenas o último e-mail enviado.
 - 8.6.2. Não será considerada proposta após a data e horário limites constantes do item 8.6 acima.
 - 8.6.3. Quaisquer esclarecimentos podem ser realizados através de e-mail no endereço eletrônico licitacao.spmj@salvador.ba.gov.br.
 - 8.6.4. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este edital por irregularidade ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes



da data prevista no item 8.6 **exclusivamente** por email para o endereço licitacao.spmj@salvador.ba.gov.br

- 8.6.5. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial da SPMJ no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data do item 8.6.

9. DOCUMENTAÇÃO

- 9.1 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.

- 9.1.1 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.

- 9.2 No ato da inscrição, o interessado deverá apresentar, obrigatoriamente, além dos documentos relativos à Regularidade Jurídica, Regularidade Fiscal e documentos do imóvel, os seguintes documentos:

- a) Declaração de inexistência de fato impeditivo da participação no Chamamento Público - Anexo I do Edital;
- b) Declaração de atendimento ao inciso XXXIII do art. 7.º da Constituição.

- 9.3 Para habilitação neste credenciamento será exigida a seguinte documentação:

9.3.1. CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

- 9.3.1.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- a) Certidão de Regularidade do FGTS;
- b) Certidão negativa de Débito com o INSS;
- c) Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- d) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) CEIS – Portal da Transparência;
- f) CADIN;
- g) Certidão negativa com a Receita Municipal;
- h) Certidão negativa com a Receita Estadual.



9.3.2 DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

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..

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

10. ANÁLISE E JULGAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

10.1 A COORDENAÇÃO DE PROJETOS – COP, por meio da Equipe de Apoio designada, e Agente de Contratação, efetuarão a análise e julgamento da documentação e emitirá parecer conclusivo relacionando a(s) empresa(s) declarada(s) apta(s) para execução dos serviços.

10.2 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) que deixarem de apresentar qualquer documentação obrigatória exigida no Edital.

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

11. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

11.1 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.

11.2 A Administração poderá exigir, na fase de julgamento das propostas ou lances, diligência técnica e vistoria, 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.

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

12. DAS 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;

12.3 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**.

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

12.5 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;

12.6 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.

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

12.8 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;

12.9 A Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ, 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.



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 quintodia 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.
- 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, salvo as exceções do art. 5º, parágrafo único;
- 13.5 Caso seja verificado que a 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.
- 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 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.
- 13.8 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.
- 13.9 A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

14. VIGÊNCIA CONTRATUAL E REAJUSTE

- 14.1 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, mediante justificativa de vantajosidade, interesse público e observância do art. 32 do Decreto Municipal nº 38.541 de 09 de maio de 2024.

14.2 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.

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

15. PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

15.1 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.

16. ESTIMATIVAS DO VALOR DA LOCAÇÃO

16.1 A locação do imóvel tem um custo mensal estimado em R\$ 5.508,00 (cinco mil, quinhentos e oito reais)/mês, custo anual (12 meses) estimado em R\$ 66.096,00 (sessenta e seis mil e noventa e seis reais), conforme valores apurados no Estudo Técnico Preliminar e no Relatório de Pesquisa de Mercado, elaborado pela Coordenadoria Administrativa – CAD/SPMJ.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Após o encerramento do prazo para apresentação das propostas, a Comissão designada procederá à análise da documentação apresentada, realizará vistoria técnica, quando necessária, promoverá avaliação da compatibilidade dos imóveis ofertados com os requisitos deste Edital e do Termo de Referência e emitirá relatório conclusivo, indicando a solução juridicamente cabível, observado o Decreto Municipal nº 38.541/2024.

17.2 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, sem gerar direito à indenização aos participantes.

17.3 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.

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

- 17.5 É facultado à COP/ Agente de Contratação, 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.
- 17.6 Os proponentes instados a prestar esclarecimentos adicionais deverão fazê-lo no prazo de 48 (quarenta e oito) horas ou no determinado pelo Agente de Contratação, sob pena de desclassificação/inabilitação.
- 17.7 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.
- 17.8 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.
- 17.9 São de responsabilidade exclusiva da proponente as informações relativas a endereço, telefone, fax e email 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.
- 17.10 Os casos omissos no Termo de Referência serão resolvidos pela SPMJ, em articulação com a COP/Agente de Contratação, observada a Lei nº 14.133/2021, o Decreto Municipal nº 38.541/2024 e demais normas aplicáveis
- 17.11 A participação do proponente neste chamamento público implica em aceitação de todos os termos deste Edital.
- 17.12 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, quando aplicável ;
- Anexo III Dados para assinatura do Contrato;
- Anexo IV Minuta de Contrato;
- Anexo V Termo de Referência – CAD/SPMJ – Proc. 212366/2025.

Salvador, 17 de junho de 2026.

GUSTAVO FIGUEIREDO MERCES

Coordenador - COP e Agente de Contratação

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO – SPMJ Nº 011/2026

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE

Para fins de participação no Chamamento Público – SPMJ nº 011/2026, a (nome da empresa), CNPJ nº ____, sediada (endereço completo), declara, sob as penas da lei que, até a presente data inexistente(m) fato(s) impeditivos para a sua habilitação, estando ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local e data

Nome e identificação do declarante

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

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO – SPMJ Nº 011/2026

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.

EDITAL DE CREDENCIAMENTO - SPMJ Nº 011/2026

ANEXO IV

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Chamamento Público para a locação de imóvel urbano não residencial, para instalação da Sede do Conselho Tutelar de Castelo Branco, através da Secretaria Municipal de Gestão – SPMJ, e a, nos termos do Edital de Chamamento Público nº 011/2026 ,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**, com

interveniência da SECRETÁRIA MUNICIPAL DE POLITICAS PARA MULHERES, INFANCIA E JUVENTUDE, doravante denominada **SPMJ**, inscrita no C.N.P.J.: Nº 13.927.801/0031-64, sediada nesta Capital, na Avenida Estados Unidos, nº 397, 5º andar, Edifício Cidade do Salvador - Comércio, neste ato representado pelo Titular da pasta, Sra. FERNANDA SILVA LORDELO.

(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 nadoravante denominada como **LOCADORA**.

DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato decorre do processo de CHAMAMENTO PÚBLICO de locação de imóvel urbano não residencial, para instalação da Sede do Conselho Tutelar DE CASTELO BRANCO, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento, aprovado pela Secretária Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude, nos termos e condições do Edital de chamamento público SPMJ nº 011/2026 que integram este instrumento, que as partes declaram conhecer e aceitar.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

16.1 Constitui objeto do presente Edital de Chamamento Público para locação de imóvel urbano não residencial, para instalação da Sede do Conselho Tutelar DE CASTELO BRANCO, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

16.2 NATUREZA E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

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

16.2.2. 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.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

2.1 Os serviços objeto deste contrato se encontram detalhados no Termo de Referência - Processo 212366/2025 da CAD/SPMJ – Anexo V do Edital e parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

5.1.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- e) Gestão/Unidade: 580002 – UG SPMJ – Secretaria de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude;
- f) SUB-AÇÃO: 262100
- g) FONTE: 1.500.1
- h) ELEMENTO: 33.90.36

5.4A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

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.

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 de Referência;
- 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.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO

LOCATÁRIO(A)

- 6.2 Utilizar o imóvel para o fim específico ou correlato a que foi destinado;
- 6.3 Pagar o valor relativo ao aluguel;
- 6.4 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;
- 6.5 É vedado sublocar, ceder a locação, dar em comodato o imóvel no todo ou em partes, salvo consentimento expresso da LOCADORA;
- 6.6 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;
- 6.7 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;

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

- 7.1 Os efeitos financeiros do contrato vigorarão apenas a partir da entrega das chaves ao LOCATÁRIO;
- 7.2 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;
- 7.3 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.
- 7.4 O pagamento será efetuado mediante crédito em conta corrente mantida no Banco Bradesco S/A, nos termos do Decreto Municipal nº 23.856/2013, salvo as exceções do art. 5º, parágrafo único;
- 7.5 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.
- 7.6 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.
- 7.7 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.
- 7.8 A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura,

as certidões de regularidade fiscais exigibilidas 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.

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

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.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1 O aluguel mensal permanecerá fixo e irremovível 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.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GESTÃO DO CONTRATO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 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 – GEGEC/SEMGE, por intermédio da fiscalização sistêmica, acompanhada da Coordenadoria Administrativa – CAD/SPMJ, observando os termos dos artigos 7 e 117 da Lei n. 14.133/2021.
- 10.4 A Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude – SPMJ 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.

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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FACULDADE DE EXIGIBILIDADE

12.1 Fica estabelecido que na hipótese da **SEMGE e/ou SPMJ** 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.

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICAS PARA MULHERES,
INFANCIA E JUVENTUDE - SPMJ**

LOCADORA

Testemunhas (nome e matrícula)

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO - SPMJ Nº. 011/2026

ANEXO V

ETP E TERMO DE REFERENCIA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS.

1.1 Ref. Processo - SPMJ/CAD Nº 212366/2025

2. INTRODUÇÃO:

2.1 O presente documento tem por objetivo apresentar o estudo técnico preliminar realizado pela CONSELHO TUTELAR/SPMJ, caracterizando a primeira etapa da fase de planejamento para a continuidade da contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

3. DO OBJETO.

3.1 Locação de imóvel para Sede do Conselho Tutelar VII Castelo Branco, que conforme Resolução CMDCA Nº 008/2023 republicada no DOM em 05 de abril de 2024 o imóvel precisa estar localizado nas áreas de abrangências de Castelo Branco, Canabrava, São Rafael, Dom Avelar, Nova Brasília, Pau da Lima, São Marcos, Sete de Abril, Vila Canária, Trobogy, Vale dos Lagos, Jardim Cajazeiras, destinadas ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, com acessibilidade, com dimensão mínima de 200m² sendo suficiente para o desenvolvimento das atividades do órgão.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

4.1 A locação do imóvel se dá pela necessidade de abrigar as instalações do Conselho Tutelar de Castelo Branco. O Conselho Tutelar é um órgão municipal responsável por zelar pelos direitos da criança e do adolescente. Este foi criado conjuntamente ao ECA – Estatuto da Criança e do Adolescente, instituído pela Lei Federal nº 8.069 no dia 13 de julho de 1990.

É um órgão permanente, ou seja, uma vez criado não pode ser extinto, e possui autonomia funcional, não sendo subordinado a qualquer outro órgão estatal. No município do Salvador, o referido órgão foi constituído pela Lei nº 4488/92, posteriormente regulado pela Lei nº 6.266/03, regulamentando o funcionamento deste.

O Conselho Tutelar é composto de 05 (cinco) membros efetivos e 05 (cinco) suplentes, escolhidos pela comunidade local, em virtude da reserva e sigilo de atuação do conselheiro, torna-se necessário espaço privado para cada um deles.

De acordo com a Resolução CMDCA de Salvador Nº 008/2023 republicada no DOM em 05 de abril de 2024, os conselhos tutelares passaram de 18 sedes para 24. Tal distribuição obedece a uma região de abrangência, em razão de ser uma área de extrema vulnerabilidade social.

O referido Conselho Tutelar de Castelo Branco atua provisoriamente dentro do CSU (Centro Social Urbano), e necessita de uma sede própria devido a peculiaridade e relevância do serviço prestado, para atender crianças, adolescentes, seus pais e responsáveis, nas hipóteses previstas no ECA.

Com a pretendida nova locação, haverá a possibilidade de exercer a garantia dos direitos de crianças e adolescentes, determinados pelo Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei 8.069, de 13 de julho de 1990).

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

5.1 Será instalado o Conselho Tutelar VII Castelo Branco, para exercer a garantia dos direitos de crianças e adolescentes, determinados pelo Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei 8.069, de 13 de julho de 1990);

5.2 O imóvel precisa ter acessibilidade para PCD;

5.3 O imóvel deverá possuir dimensão mínima de 200m² sendo suficiente para instalação no total 06 (seis) salas, 01 (uma) recepção, 01 (um) banheiro, sendo esses com acessibilidade, nas áreas de abrangências de Castelo Branco, Canabrava, São Rafael, Dom Avelar, Nova Brasília, Pau da Lima, São Marcos, Sete de Abril, Vila Canária, Trobogy, Vale dos Lagos, Jardim Cajazeiras;

5.4 O imóvel deverá possuir ambiente que permita a climatização a partir de equipamentos condicionadores de ar;

5.5 Deve possuir preferencialmente instalações de divisórias para 06 salas;

5.6 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;

5.7 Deverá possuir sanitários;

5.8 Deve conter garantia que segue as regulamentações de segurança contra incêndio, devendo ser

- apresentado documentação de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros;
- 5.9 Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 5.10 Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- 5.11 Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, motos, manchas e rachaduras;
- 5.12 Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- 5.13 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.
- 5.14 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;
- 5.15 Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- 5.16 Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- 5.17 Instalações hidros sanitárias 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;
- 5.18 Disponer no mínimo de 01 (uma) vaga de garagem.

6. ÁREA REQUISITANTE.

Área Requisitante:	Responsável:
SPMJ – COORDENAÇÃO ADMINISTRATIVA	JUCIENE FERREIRA

7. LEVANTAMENTO DO MERCADO.

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economia e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na região de Castelo Branco, observou-se que, em matéria de soluções para instalação das atividades desenvolvidas pelo Conselho Tutelar de Castelo Branco, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

7.1 AQUISIÇÃO

No modelo de aquisição do imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento.

7.2 LOCAÇÃO

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pelo locador, com todas as características requeridas pelo locatário, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública Municipal atualmente.

7.3 ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Inicialmente, cumpre registrar, que antes da elaboração deste estudo, iniciou-se a pesquisa de imóveis de propriedade do Município, sendo constatado, com base na declaração emitida pelo Setor de Cadastramento e Georreferenciamento da Coordenadoria de Administração do Patrimônio - CAP/SEFAZ, acostado aos autos como processo de nº 105414/2024 apensado a este processo principal, que não dispomos de informações sobre a existência de imóveis de propriedade do Município de Salvador que atenda a esta demanda.

Passando para análise da alternativa indicada no item 7 .1, qual seja a Aquisição de Imóvel, registra-se que não foi possível localizar imóvel disponível para venda na região pretendida, com características

técnicas que possam atender a todos os requisitos mínimos definidos no Documento de Formalização da Demanda - DFD, para instalação dos setores. Sendo assim, esta solução não se demonstra viável para o caso em questão.

Embora tenha sido identificada área pública municipal, inserida em domínio pleno do Município, havida por doação, compatível, em tese, com a demanda, destaca-se que a viabilidade de construção permanece condicionada ao cumprimento de etapas adicionais, como licenciamento ambiental, demais autorizações específicas, o que pode implicar maior prazo e complexidade para implantação do equipamento público. Nesse contexto, embora a construção seja tecnicamente possível, a locação de imóvel se apresenta como alternativa mais viável no curto prazo, por permitir a imediata instalação do Conselho Tutelar.

Passando para análise da solução indicada no item 7.2, qual seja a Locação de Imóvel, considerando à disponibilidade de mercado na região pretendida, restou-se considerado, diante da possibilidade de locação de imóvel, que esta solução se apresenta com a mais viável para a Administração Pública.

Feitas as aludidas considerações, por se tratar de locação de um imóvel neste município de Salvador, e considerando a necessidade do objeto, foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de identificar e analisar opções para a contratação desejada, buscando atender aos critérios de vantajosidade para a Administração, incluindo conveniência, economia e eficiência.

Assim, conforme pesquisa elaborada a partir de comparação entre imóveis semelhantes em localidades das áreas de abrangência pretendida, extraídas de sites imobiliários para aluguel no município de Salvador, a fim de verificar o valor médio do mercado, chegou-se no seguinte resultado:

PREÇO PRATICADO NO MERCADO			
IMÓVEL	PREÇO (R\$)	ÁREA (m ²)	PREÇO (R\$/m ²)
1. São Marcos, Salvador, BA,41250520	1.500,00	60	25,00
2. Rua Mocambo-Ilhado,Trobogy,41745039	1.550,00	58	26,72
3. Rua Genaro de Carvalho, Castelo Branco, 41320100	1.700,00	55	30,90
PREÇO MÉDIO PRATICADO NA REGIÃO PARA ALUGUEL			27,54

PESQUISA REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2026

Fontes:

https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/aluguel-casa-2-4-no-sao-rafael-em-salvador-1498451222?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/apartamento-mirante-do-trobogy-1390205889?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

https://ba.olx.com.br/grande-salvador/imoveis/excelente-apartamento-no-reserva-do-mar-1491411952?utm_medium=shared_link&utm_source=direct

Em anexo: espelho das consultas on line e/ou fotos e o mapa de localização.

Conclusão: Levando-se em conta o preço médio praticado no mercado, como também o custo de aluguel, na ordem de R\$ 5.508,00 (cinco mil, quinhentos e oito reais) /mês, para uma área construída com dimensão mínima de 200m², obtém-se o valor de R\$ 27,54 (vinte e sete reais e cinquenta e quatro centavos) /m². O cálculo para admitirmos o preço por metro quadrado do imóvel pretendido é resultante da média aritmética do preço praticado no mercado imobiliário da região, conforme demonstra a tabela supra e relatório de pesquisa de mercado folhas 27/30.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1 Diante da ausência de imóveis de propriedade do Município disponível para atender a demanda em questão, considerando que não foram encontrados imóveis para venda que atendessem os requisitos necessários para contratação, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO.

9.1 Entendemos que a solução não será parcelada, pois se faz necessário, pela especificidade da demanda, que a solução descrita neste estudo ocorra somente em um local e de forma única.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações. Dada à natureza da contratação envolvida no presente ETP, não se cogita de qualquer contratação correlata ou interdependente.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS.

11.1 A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de atendimento do Conselho Tutelar;
- b) Possibilitar um ambiente de trabalho salubre e confortável;
- c) Obter estrutura capaz de promover um ambiente de trabalho seguro e confiável de instalações, sistemas e equipamentos, com capacidade e plenas condições de funcionamento contínuo, eliminando ou minimizando riscos potenciais à saúde e ao bem estar de servidores/colaboradores que atuam no âmbito do referido Conselho Tutelar;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Administração Pública.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO.

12.1 O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do Conselho Tutelar, durante a vigência do Contrato.

13. ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO.

13.1 A contratação pretendida restará alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, sendocompatível com o Plano Plurianual – PPA, e com a Lei de Diretrizes Orçamentária – LDO, através da:

SUB-AÇÃO: 262100 - Gestão dos Conselhos Tutelares

FONTE: 1.500.1.1.001 - Recursos Não Vinculados de Impostos - Tesouro;

ELEMENTO: 33.90.36 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física;

33.90.39 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica

14. IMPACTOS AMBIENTAIS.

14.1 Não se aplica. Não se verifica impactos negativos ambientais com a contratação que se pretende através deste estudo.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

15.1 Ao final do presente estudo, conclui que a contratação é viável e necessária, tendo os estudos preliminares evidenciado que a solução é possível, técnica e economicamente a ser validada em momento oportuno.

Salvador – BA, 21 de maio de 2026.

Elaborado por: Juciene Ferreira dos Santos
Coordenação Administrativa SPMJ
Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ

Autorizado por: Mateus Godinho Simões
Subsecretário SPMJ
Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ

TERMO DE REFERÊNCIA (Chamamento Público – Prospecção do mercado imobiliário para futura locação tradicional de imóvel)	
TÍTULO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
PROCESSO ADMINISTRATIVO N°: 212366/2025	AMPARO LEGAL: Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal N° 38.541 de 09 de maio de 2024, art. 7°.

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 da Sede do Conselho Tutelar de Castelo Branco, de acordo com as condições e quantitativos estipulados neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE	U.M	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO R\$	VALOR TOTAL ESTIMADO R\$
1	Imóvel precisa estar localizado nas áreas de abrangências de Castelo Branco e/ou em suas áreas de abrangências, sendo essas: Canabrava, São Rafael, Dom Avelar, Nova Brasília, Pau da Lima, São Marcos, Sete de Abril, Vila Canária, Trobogy, Vale dos Lagos, Jardim Cajazeiras, destinadas ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, com acessibilidade, com dimensão mínima de 200m ² sendo suficiente para o desenvolvimento das atividades do órgão.	60 (sessenta) meses	Mês	5.508	330.480

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 8 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)** O imóvel deverá estar localizado nas áreas de abrangências de Castelo Branco, Canabrava, São Rafael, Dom Avelar, Nova Brasília, Pau da Lima, São Marcos, Sete de Abril, Vila Canária, Trobogy, Vale dos Lagos, Jardim Cajazeiras;
- b)** O imóvel deverá possuir dimensão mínima de 200m² sendo suficiente para instalação no total 06 (seis) salas, 01 (uma) recepção, 01 (um) banheiro, sendo esses com acessibilidade;
- c)** O imóvel deverá possuir ambiente que permita a climatização a partir de equipamentos condicionadores de ar;
- d)** Deve possuir preferencialmente instalações de divisórias para 06 salas;
- e)** 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;
- f)** Deverá possuir sanitários;
- g)** Deve conter garantia que segue as regulamentações de segurança contra incêndio, devendo ser apresentada documentação de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros;
- h)** Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- i)** Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- j)** Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, motos, manchas e rachaduras;
- k)** Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- l)** 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.
- m)** 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;
- n)** Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- o)** Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- p)** Instalações hidrosanitárias 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;
- q)** Dispor no mínimo de 01 (uma) vaga de garagem.

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. 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. 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 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;

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;

8.3. 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.

8.4. As benfeitorias úteis e voluptuárias, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

8.5. 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;

8.6. 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.

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

8.8. 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;

8.9. A Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ, 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 – GEGEC/SEMGE, por intermédio da fiscalização sistêmica, acompanhada da Coordenadoria Administrativa – CAD/SPMJ, observando os termos dos artigos 7 e 117 da Lei n. 14.133/2021.

9.4. A Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres Infância e Juventude – SPMJ 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, salvo as exceções do art. 5º, parágrafo único;

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 exigibilidas 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 deverá ser apresentada observando o quanto estabelecido no item 4 deste Termo de Referência e poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste termo de referência.

12.2. proposta deverá ser apresentada redigida em papel timbrado do INTERESSADO, em caso de pessoa jurídica, e em papel comum, em caso de pessoa física, por meio mecânico ou informatizado, de forma clara e inequívoca, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência, 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 em caso de pessoa jurídica e em caso de pessoa física, nome completo, CPF, 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;

12.2.4 As propostas deverão ter validade de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias, contados da data da sua apresentação.

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, 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. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- Certidão de Regularidade do FGTS;
- Certidão negativa de Débito com o INSS;
- Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- CEIS – Portal da Transparência;
- CADIN;
- Certidão negativa com a Receita Municipal
- Certidão negativa com a Receita Estadual.

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\$ 5.508,00 (cinco mil, quinhentos e oito reais), custo anual (12 meses) estimado em **R\$ 66.096,00 (sessenta e seis mil e noventa e seis reais)**, conforme valores apurados no Estudo Técnico Preliminar e no Relatório de Pesquisa de Mercado, elaborado pela Coordenadoria Administrativa – CAD/SPMJ.

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) 580002 – UG SPMJ – Secretaria de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude;
- b) Sub-ação: 2621000 - Gestão dos Conselhos Tutelares;
- c) Fonte de Recursos: 1.500.1.1.001 - Recursos Não Vinculados de Impostos - Tesouro;
- d) Elemento de Despesa: 33.90.36 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física
33.90.39 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica

16.2. Elemento de Despesa: 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 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.

17.1.1. 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 Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ, 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, 21 de maio de 2026.

Elaborado por: Juciene Ferreira dos Santos
Coordenação Administrativa SPMJ
Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ

Autorizado por: Mateus Godinho Simões
Subsecretário SPMJ
Secretaria Municipal de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude SPMJ