ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
GABINETE

Comissão de Licitação
Fls. 01
Rubrica

-

Ofício nº 0300/2016GAB-SEMED Marituba, 28 de março de 2016.

À SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO - SEPLAN

Senhor Secretário,

Ao tempo que o cumprimento, sirvo-me do presente para expor que este Município não dispõe de prédio próprio (público) para fins de funcionamento de escolas municipais que atendam o quantitativo de alunos que, atualmente, encontram-se matriculados na Rede Municipal de Ensino. Sendo assim, esta Secretaria solicita seja procedida a locação do imóvel localizado na Rua Antônio Armando n° 7, Bairro Parque Residencial Almir Gabriel, Marituba/PA, para fins de funcionamento da UNIDADE DE ENSINO RAQUEL DE QUEIROZ, pelo período de 08 (oito) meses.

Seguem anexos: a documentação do imóvel; o termo de referência demonstrando a necessidade desta Secretaria; e a proposta.

DAYSE MENEZES DE SOUZA LOPES
Secretária Municipal de Educação

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MARITUBA

Comissão de Licitação
Fls. 02
Rubrica

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - DO OBJETO:

Locação não residencial de 01 (um) imóvel localizado na *Rua Antônio Armando, nº 07, bairro Almir Gabriel, Marituba/PA, CEP: 67.200-000*, composto de: 04 (quatro) salas aula, 02 (dois) banheiros, 01 um) refeitório, 01 (um) depósito, 01 (uma) copa/cozinha, 01 (um) corredor, 01 (uma) área de recreação, para funcionamento da **ESCOLA RAQUEL DE QUEIROZ**, com objetivo de atendimento a alunos da Rede Municipal de Ensino.

2 - DA JUSTIFICATIVA:

A locação objeto deste termo justifica-se pela necessidade de locação de imóvel para o funcionamento de escola municipal, tendo em vista a grande demanda de alunos que o bairro *Almir Gabriel* possui, haja vista o município de Marituba não dispor de prédio próprio (público) para este fim.

3 - DO PERÍODO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL:

A vigência deste instrumento contratual iniciará em **02 de maio de 2016**, extinguindo-se em **31 de lezembro de 2016** (08 meses), podendo ser prorrogado, de comum acordo entre os contratantes.

Parágrafo único – Vale ressaltar que considerando o término do contrato no dia 31 de dezembro de 2016, que qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de termo aditivo, vedada a alteração do objeto, assim como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

4 - DO QUANTITATIVO DE ALUNOS E DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Nº.	ESPECIFICAÇÃO	QTD. ALUNOS	UNIDADE	UNIDADE TOTAL
01	Locação de imóvel comercial por um período de 08 meses, conforme objeto acima.	191	MÊS	08

Comissão de Licitação
Fls. 02
VERSO
Rubrica

5 – PAGAMENTO:

5.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º dia do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 05 (CINCO) dias úteis.

5.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício.

5.2. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do recibo apresentado pelo LOCADOR.

5.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras.

Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

5.4. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

5.5. O pagamento será efetuado, mediante depósito ou transferência em conta corrente, através do Banco _____, Agência nº. _____, Conta Corrente nº. _____.

5.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como realizada a transação bancária de pagamento.

5.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

5.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \qquad I = \frac{(6/100)}{365} \qquad I = 0{,}00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

Comissão de Licitação
Fls. 03
Rubrica

6 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.1. O LOCADOR obriga-se a:

6.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

6.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

6.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

6.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.1.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

6.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

6.1.7. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

6.1.8. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

6.1.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

6.1.10. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

6.1.11. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

6.1.12. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6.2 – Cumpre ao LOCADOR diligenciar toda e qualquer pendência no que tange ao contrato, diretamente com a Secretaria Municipal de Educação (SEMED).

7 – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

7.1 - O LOCATÁRIO se obriga a proporcionar ao LOCADOR todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes do Termo Contratual, consoante estabelece a lei n° 8.666/93 e suas alterações;

7.2 – Fiscalizar e acompanhar a execução do objeto contratual;

7.3 – Comunicar ao LOCADOR toda e qualquer ocorrência relacionada com a execução do objeto contratual, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas;

7.4 – Providenciar os pagamentos ao LOCADOR de acordo com o vencimento no dia 10 de cada mês;

7.5 – É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento da energia elétrica e conta de água pertinente ao imóvel em tela objeto do contrato, inclusive a transferência de responsabilidade pelo pagamento junto a Rede Celpa e a Cosanpa.

Comissão de Licitação Fls. 03 VERSO Rubrica

7.6–Fica avençado que é da responsabilidade do LOCATÁRIO toda e qualquer reforma ou adaptação que se fizerem necessárias no imóvel, sempre com a procedência de processo licitatório cabível à espécie e acompanhamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Sustentável;

8 – DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS:

8.1 – Em caso de inexecução total ou parcial do contrato, bem como de ocorrência de atraso injustificado na execução do objeto deste instrumento, submeter-se-á o LOCADOR, sendo-lhe garantida plena defesa, à seguinte penalidade:

- Multa;

8.2 – A multa prevista acima será a seguinte:

- Até 10% (dez por cento) do valor total contratado, no caso de sua não realização e/ou descumprimento de alguma das cláusulas contratuais;

8.3 - O valor da multa aplicada deverá ser recolhido como renda ao Município, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da notificação, podendo a LOCATÁRIA, para isso, descontá-la das faturas por ocasião de pagamento, se julgar conveniente;

8.4 – O pagamento da multa não eximirá o LOCADOR de corrigir as irregularidades que deram causa à penalidade;

8.5 – A LOCATÁRIA deverá notificar o LOCADOR, por escrito, de qualquer anormalidade constatada durante a prestação dos serviços, para adoção das providências cabíveis;

8.6 – A penalidade somente será relevada em razão de circunstâncias excepcionais, e as justificadas só serão aceitas por escrito, fundamentadas em fatos reais e facilmente comprováveis, a critério da autoridade competente da LOCATÁRIA, e desde que formuladas no prazo máximo de 05 (cinco) dias da data em que foram aplicadas.

9 – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

O contrato é subordinado à legislação específica, consubstanciada na lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas posteriores alterações, e, em casos omissos, aos preceitos de direito público, teoria geral de contratos e disposições de direito privado.

Marituba/PA, 08 de janeiro de 2016.

Raimunda da Silva Cunha
Diretora de Ensino - SEMED
Marituba - PA

RAIMUNDA DA SILVA CUNHA
Diretora de Ensino – SEMED
Marituba/PA

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
GABINETE

Comissão de Licitação
Fls. 04
Rubrica

Ofício nº. 1254a/2015 – GAB. SEMED

Marituba/PA, 06 de outubro de 2015.

A: PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Senhora Procuradora,

Ao tempo em que a cumprimentamos, assim como levando em consideração a necessidade por parte desta SEMED de locação de imóveis para o funcionamento de escolas municipais, tendo em vista a grande demanda de alunos que o município possui, informamos que não dispomos de prédio próprio (público) para este fim. No entanto, para formalizar o processo de dispensa de Licitação, nos termos do **Art. 24, X, da lei nº. 8.666/93**, é imprescindível que o imóvel possua documentação de registro em cartório.

Considerando que no município de Marituba grande parte dos imóveis não possui documentação de registro em cartório, solicitamos **PARECER JURÍDICO** acerca do assunto em tela.

Certos de contarmos com sua valiosa colaboração, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

DAYSE MENEZES DE SOUZA LOPES
Secretária Municipal de Educação
Dec. 06/2014 PMM

Recebi em 06/10/2015

Recebi em 06/10/15.
CA Dra. Marcela Ba

Confere com o Original
Núcleo de Licitação e Contrato
P. M. M

Recebi em 06/10/15.

Exma. Sra. LUCIANA FARES
Procuradora Municipal
Marituba/PA

Interessada: Secretária Municipal de Educação – SEMED (Ofício nº 1254a/2015 – GAB.SEMED)

Assunto: locação de imóveis para o funcionamento de órgãos públicos municipais.

Comissão de Licitação Fls. 05 Rubrica

I – BREVE SÍNTESE DOS FATOS:

A Secretaria Municipal de Educação oficiou à Procuradoria Geral do Município (Ofício nº 1254a/2015 – GAB.SEMED) relatando acerca da necessidade de serem feitas locações de imóveis ao funcionamento de escolas municipais, tendo em vista a grande demanda de alunos que este município possui. Para tanto, informa que este município não dispõe de prédio próprio (público) para tal fim.

A SEMED aduz que, nos termos do art. 24, X, da lei 8.666/93, para se formalizar processos de dispensa de licitação resta imprescindível que o imóvel possua documentação de registro em cartório. Contudo, em se tratando de Marituba, a grande parte dos imóveis não possui documentação de registro em cartório. Para tanto, a SEMED pede parecer jurídico sobre o tema.

É o relatório.

II – ANÁLISE JURÍDICA:

Inicialmente, destaca-se que a dispensabilidade da licitação da compra ou da locação de imóveis à Administração Pública está disposta no art. 24, da lei nº 8.666/93:

Confere com o Original Núcleo de Licitação e Contrato P. M. M

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Comissão de Licitação
Fls. 06
Rubrica

O Contrato de Locação de imóvel é um acordo escrito onde o locador, mediante pagamento, compromete-se a entregar, por tempo determinado,o uso e o gozo de imóvel. No caso em tela, a Administração figuraria como locatária, ou seja, o ente que receberia o imóvel para uso, mediante pagamento. O locador, por sua vez, seria o particular, proprietário do referido bem.

Assim como em qualquer relação contratual há que se observar algumas formalidades necessárias para garantir e dar segurança ao negócio. Em se tratando de relações jurídicas em que a Administração Pública figura em um dos polos, esta goza de prerrogativas e privilégios em nome do princípio da *"supremacia do interesse público"*.

Em se tratando de Administração Pública, os critérios exigidos pela lei, para fins de locação de imóveis, são os seguintes:

a) Que o imóvel a ser locado seja destinado ao atendimento das finalidades da Administração Pública;
b) Que existam motivos autorizadores/justificadores (necessidade de instalação e localização) que condicionem a escolha do imóvel;
c) Que o preço do imóvel seja compatível com o valor de mercado, de acordo com avaliação prévia a ser realizada por servidor competente;

A lei não exige que o imóvel a ser locado seja de propriedade do provável locador, porém, por cautela e zelo com a coisa pública (princípio da moralidade), não se revela razoável locar um imóvel para o serviço público que não seja regularizado no registro de imóveis, mencionando-se no contrato firmado tal circunstância.

Ocorre que, neste ponto, vale apresentar a real situação do Município de Marituba quando o assunto é regularidade dos imóveis.

O Município de Marituba, cujas terras foram desanexadas do Município de Benevides em 1995, está localizado na Mesorregião Metropolitana de Belém, integrando à Microrregião de Belém. Possui a menor extensão territorial do Estado, com cerca de 109,10 km2. Trata-se de um município com uma das maiores concentrações populacionais por quilômetro quadrado.

Marituba localiza-se às proximidades de outras sedes municipais, como por exemplo: Ananindeua, distante 5 km e Benevides, 7 km. Sua distância da capital do Estado fica cerca de 13 km.

A partir da década de 80 um quadro de ocupações (invasões) instalou-se em Marituba. As primeiras ocupações ocorreram na divisão entre a então vila de Marituba e o município de Benevides,

Confere com o Original
Núcleo de Licitação e Contrato
P. M. M

Comissão de Licitação
Fls: 07
Rubrica

formando um "bolsão de invasões". Neste ponto surgiram os bairros Nova União, Bairro Novo (atualmente denominado de Bairro Nossa Senhora da Paz), Novo Horizonte, ASPA, São Francisco, Centro, Residencial Almir Gabriel (antes conhecido como "Che Guevara"), Uriboca, Novo Uriboca, Decouville, Parque das Palmeiras, Pirelli, Nova Marituba, Santa Lúcia, São João, Pedreirinha, São José, Dom Aristides, Mirizal, Kananga do Japão, dentre outros.

O rápido e exacerbado crescimento de Marituba ocorreu pela falta de espaço ao crescimento de Belém e de Ananindeua. Com o inchaço da cidade, os limites do município começam a ser extrapolados, chegando a vizinha Benevides.

Devido a essas ocupações, na maioria das vezes irregulares, levaram ao crescimento demográfico da antiga vila e, em contrapartida, aumentaram-se os problemas sociais neste Município.

A elevação de Marituba à categoria de município refletiu um antigo anseio da sua população. Segundo informações de alguns líderes locais, Marituba para se desenvolver teria que conseguir sua autonomia política e administrativa. Desde 1983, a população de Marituba vinha se organizando no sentido de buscar a autonomia para a então vila. Foram três os movimentos populares para a sua emancipação; o primeiro foi realizado em 1983; o segundo em 1991 e finalmente em 1993.

Marituba, portanto, apresenta um quadro onde a maioria dos imóveis não possui registro em cartório.

Além desse breve histórico de formação, as gestões passadas não desempenharam seu papel em realizar (ou, ao menos, iniciar) um processo de regularização fundiária neste Município.

Quando se inicia uma regularização fundiária, inicia-se, também,inicia-se a esperança da população em ver suas casas devidamente documentadas a ponto de se submeter a um registro no competente cartório de imóveis, reerguendo, para tanto, o brilho moral, social e o bem-estar da comunidade.

A grande repercussão social que a matéria pertinente à **regularizaçãofundiária** em Marituba possui, só vem a direcionar a atual gestão municipal em adotar as medidas que se fizerem necessárias para que, ao menos, seja iniciada uma regularização gradativa.

No último ano, este Município vem realizando estudos técnicos em parceria com o Governo do Estado do Pará e outros órgãos, como a CODEM - Companhia de Desenvolvimento Administrativo da Área Metropolitana de Belém e a COHAB – Companhia de Habitação do Estado do Pará, a fim de firmar cooperação técnica para solucionar, com segurança jurídica, essas e outras questões de regularização fundiária que, infelizmente, norteiam este Município.

Confere com o Original
Núcleo de Licitação e Contrato
P. M. M

Comissão de Licitação
Fls. 08
Rubrica

Em que pese os maiores esforços que estão sendo empreendidos nesse sentido, vale confessar que o processo é lento e de resultados gradativos.

Por esta situação peculiar de Marituba, extremamente excepcional de real necessidade, uma vez sendo constatada que a posse é robusta, mansa, antiga, pacífica, de boa-fé, que o imóvel está regular com o fisco municipal (mormente, o IPTU), e que a SEMED vislumbrou o real interesse público (finalidades precípuas da Administração) na locação, esta Procuradoria se manifesta pela possibilidade de contratação locatícia.

Marituba, 09 de outubro de 2015.

Luciana Figueiredo Akel Fares

Procuradora Geral

Marcele Barile M. Machado

Procuradora Municipal

Confere com o Original
Núcleo de Licitação e Contrato
P. M. M