



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



Memorando nº 027/2017 - ADM-SEMED

Marituba, 06 de Janeiro de 2017.

**À SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED**

Ao tempo que o cumprimenta lá, 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, venho através deste, solicitar que seja procedida a locação do imóvel para funcionamento da Escola Municipal de Ensino E.M.E.I.F RAQUEL DE QUEIROZ, pelo de período de 12 (doze) meses.

**ESTEVÃO SOUSA DA CRUZ**  
**DIRETOR ADMINISTRATIVO - SEMED**

Controladoria Geral de Marituba  
VISTO  
  
Analista





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



OFICIO N.º 05-B/2017/GAB/SEMED.

Marituba, 06 de Janeiro de 2017.

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, nos termos do Art. 24, X, da Lei n.º 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 a sua valiosa colaboração, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

  
Katia Cristina de Souza Santos  
Secretária Municipal de Educação

**Exma. Sra. Luciana Fares**  
**Procuradora Municipal**  
**Marituba/PA**

Controladoria Geral de Marituba  
VISTO  
  
Analista





Interessada: Secretária Municipal de Educação – SEMED (Ofício nº 05-B/2017 – GAB/SEMED)

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

## **I – BREVE SÍNTESE DOS FATOS:**

A Secretaria Municipal de Educação oficiou à Procuradoria Geral do Município (Ofício nº 05-B/2017 – 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:

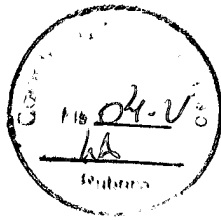
*Art. 24. É dispensável a licitação:*

*(...)*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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;*



PREFEITURA  
**MARITUBA**  
PROCURADORIA GERAL



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.

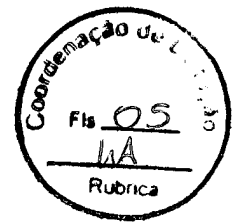
Ocorre que, neste ponto, vale apresentar a real situação do Município de Marituba quando o assunto é regularidade dos imóveis.

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 km<sup>2</sup>. Trata-se de um município com uma das maiores concentrações populacionais por quilômetro quadrado.

Controladoria Geral de Marituba  
VISTO  
  
Analista



PREFEITURA  
**MARITUBA**  
PROCURADORIA GERAL



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, 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”), Uriboça, Novo Uriboça, 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.

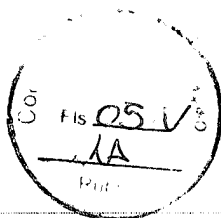
Marituba, portanto, apresenta um quadro onde a maioria dos imóveis não possui registro em cartório.

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



PREFEITURA  
**MARITUBA**  
PROCURADORIA GERAL



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 **regularização fundiária** 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.

Nos últimos anos, 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.

Em que pese os maiores esforços que estão sendo empreendidos nesse sentido, vale confessar que o processo é lento e de resultados gradativos, ainda requerendo grande atenção técnica e logística.

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 precípua da Administração) na locação**, esta Procuradoria se manifesta pela possibilidade de contratação locatícia, desde que, ainda, reitere-se, seja de caráter breve, devendo a situação ser regularizada pelos possuidores, através de meio administrativo ou judicial cabível.


Marituba, 09 de janeiro de 2017.

  
Luciana Figueiredo Akel Fares

*Procuradora Geral*

  
Marcelle Bakilé M. Machado

*Procuradora Municipal*

Controladoria Geral de Marituba  
VISTO  
  
Arquiteta