



JUSTIFICATIVA DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

A Comissão Permanente de Licitação, através da Prefeitura Municipal de Marituba, consoante autorização da Sra. Eny Leite Cardoso Pinheiro, na qualidade de Secretária Municipal de Educação e Ordenadora de Despesas, vem abrir o presente procedimento de Dispensa de Licitação para locar o imóvel situado na Rua Fernando Guilhon, nº 5330, Bairro Centro, CEP: 67.200-000, no Município de Marituba – Pará, de propriedade do Sr. ESPEDITO QUINTELA, brasileiro, casado, industrial, portador da Carteira de Identidade nº 157.654 – PC/PA e inscrito no CPF/MF sob o nº 239.649.956-49, residente e domiciliado em Belém do Pará, representado por seu Procurador Sr. AIRZON SERRÃO COSTA, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade nº 2333511 – SSP/PA e inscrito no CPF/MF sob o nº 248.253.792-49, residente e domiciliado na Rua Fernando Guilhon, nº 5326 – Altos, Bairro Centro, CEP: 67.200-000, no Município de Marituba, Estado do Pará, destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação de Marituba/PA para atender as necessidades da mesma, e informamos que, na legislação vigente, existe a possibilidade de contratação direta, conforme justificativas elencadas a seguir.

1. DA CONTRATAÇÃO DIRETA

O Estatuto de Licitações e Contratos (Lei Federal nº 8.666/1993), quando define os preceitos de contratação pela Administração Pública, determina que eventos dessa natureza sejam precedidos dos respectivos processos licitatórios, exceto em algumas hipóteses, quando essa ação pode ser realizada através de “dispensa de licitação” (Art. 24) e “inexigibilidade de licitação” (Art. 25). Para ser dessa exceção a lei exige que o objeto a ser contratado esteja enquadrado nas permissões previstas nos artigos antes citados.

2. DA DISPENSA DA LICITAÇÃO

Para a contratação desejada, a locação de imóvel através da contratação direta, a permissão legal está prevista no inciso X do Art. 24 da Lei Federal nº 8.666/1993, que transcrevemos abaixo:

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;

3. DAS JUSTIFICATIVAS DA CONTRATAÇÃO POR DISPENSAS DE LICITAÇÃO E MOTIVAÇÃO

A contratação pretendida, de acordo com as citações acima, pode ser realizada sob a forma de contratação direta por dispensa de licitação, posto que o imóvel a ser locado visa o funcionamento da boa gestão, por meio da ocupação de um local adequado para a realização de reuniões, eventos, depósito, arquivo de documentos, acomodação de materiais, otimização de atividades técnico-administrativas que são desenvolvidas, além de satisfazer as condicionantes da lei, tais como:

- a) O imóvel é amplo de 2 (dois) pavimentos, tipo comercial, edificação em alvenaria, apresentando os seguintes ambientes: 15 (quinze) salas, 05 (cinco) banheiros, 02 (dois) depósitos, 02 (duas) copa/cozinhas e 01 (uma) sala da secretária, oferecendo certo nível de



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO
SETOR DE LICITAÇÕES



conforto e segurança e instalações elétricas e hidráulicas em regular estado de conservação, atendem plenamente as finalidades locativas;

b) A sua localização centralizada e de fácil acesso permite a fluidez das atividades administrativas e a interação com os segmentos da sociedade local;

c) O valor da locação mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) está compatível com o valor de mercado, conforme se comprova no respectivo Laudo de Vistoria e Avaliação acostado ao processo administrativo e subscrito por funcionário desta Prefeitura Municipal.

4. RAZÃO DA ESCOLHA DO LOCADOR E DO IMÓVEL

Em cumprimento ao disposto no Art. 26, inciso II, da Lei nº. 8.666/1993, justifica-se a escolha do LOCADOR, em razão de ser proprietário do imóvel em questão, por resguardar aspectos físicos correspondentes para a instalação da referida Secretaria Municipal de Educação de Marituba/PA e por estar localizado nas proximidades, do ponto de vista geográficos, em que há necessidade de atendimento à população.

O imóvel possui uma área total de 790,00 m², tendo 790,00 m² de área construída.

Além do que, após a visita técnica realizada pela Arquiteta e Urbanista responsável técnica municipal, foi constatado que o referido imóvel está em regulares condições de uso, que é adequado à utilização a que se destina, que possui fácil acesso aos servidores e usuários municipais, que sua estrutura permite adaptações para atender às necessidades da Administração Municipal e que o valor cobrado se enquadra no preço de mercado, tornando-se a locação imobiliária em destaque indispensável e imperiosa.

5. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Em cumprimento ao disposto no Art. 26, inciso III, da Lei nº. 8.666/1993, certifico que o preço apresentado pelo LOCADOR para a locação do imóvel objeto desta Dispensa de Licitação encontra-se compatível com a realidade do município e compatível com o praticado pelo mercado, sendo a proposta mais vantajosa conforme se comprova no supracitado Laudo de Vistoria e Avaliação, o que nos permite inferir que o preço está compatível com a realidade mercadológica com base na avaliação prévia procedida no imóvel, bem como em pesquisa ampla realizada pela Secretaria requisitante nos arredores, a qual constatou incontestável custo-benefício na locação do imóvel pretendido pelo valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

6. DO PAGAMENTO

Os recursos para o referido pagamento serão provenientes da seguinte (s) rubrica (s) orçamentária (s):

Unidade Orçamentária	0810 – Secretaria Municipal de Educação
Funcional Programática	12.361.0005.2-026 – Manutenção do Programa Salário-Educação
Elemento de Despesa	3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte	11200000 – Transferência do Salário-Educação
Sub elemento	33.90.36.15 – Locação de Imóveis

Unidade Orçamentária	0810 – Secretaria Municipal de Educação
Funcional Programática	12.122.0005.2-287 – Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Educação
Elemento de Despesa	3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
Fonte	11110000 – Receita de Imposto e Trans. – Educação



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO
SETOR DE LICITAÇÕES



Sub elemento	33.90.36.15 – Locação de Imóveis
--------------	----------------------------------

DO VALOR GLOBAL ESTIMADO	
O pretenso objeto tem por valor global estimado R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais).	
DA ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO	
EXERCÍCIO ORÇAMENTÁRIO	VALOR GLOBAL DO IMPACTO (R\$)
2021	R\$ 32.000,00

Por fim, informo que as referidas despesas correrão por conta da dotação orçamentária acima apresentada, ou por outra extraordinariamente apresentada em momento posterior, estando adequada (s) à Lei Orçamentária Anual e compatível (is) com a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Plano Plurianual.

Face ao exposto, recomendamos, por entendermos ser legal, a contratação direta da locação do imóvel acima qualificado pelo:

- a) Valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais);
- b) Prazo inicial de 4 (quatro) meses, prorrogáveis até o limite de 60 (sessenta) meses, conforme previsto no inciso II do artigo 57 da Lei Federal nº 8.666/1993 e suas alterações posteriores.

Assim sendo, encaminhamos a presente Justificativa e Minuta do Contrato de Locação de Imóvel em anexo à apreciação da Assessoria Jurídica e devidas manifestações acerca da fundamentação apresentada e referida minuta contratual, para fins de ratificação e posterior publicação na Imprensa Oficial, para que sejam cumpridas as exigências do Artigo 26 da Lei Federal nº. 8.666/93 e alterações posteriores e para que produza seus efeitos legais.

Se a presente recomendação de Dispensa de Licitação for ratificada, informamos que o respectivo processo está tombado sob o nº 2021/04.05.005-SEMED-DL.

Marituba/PA, 05 de abril de 2021.


Manoel Queiroz Pinheiro
Presidente da CPL



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO**



(MINUTA)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº _____ – SEMED-PMM

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE
MARITUBA/PA, POR INTERMÉDIO DA
SECRETARIA MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO DE MARITUBA/PA - SEMED
E _____.**

Pelo presente instrumento, o MUNICÍPIO DE MARITUBA/PA, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE MARITUBA/PA - SEMED**, CNPJ: 31.073.338/0001-05, pessoa jurídica de direito público interno, sediada na Rua Fernando Guilhon, nº 5330, Bairro Centro, CEP 67.200-000, Marituba/PA, doravante denominado **LOCATÁRIA** neste ato representada pela Secretária Municipal de Educação, Sra. **ENY LEITE CARDOSO PINHEIRO**, brasileiro, casada, portadora da RG: 4493547 – PC/PA e CPF nº 818.062.052-20, residente e domiciliada Rua Claudio Barbosa da Silva, n.º 223, Bairro: Centro – Marituba-PA, e de outro lado o (a) Sr. (a) _____, brasileiro (a), portador (a) da RG nº _____ e CPF nº _____, residente e domiciliado (a) na _____, nº _____. Bairro _____, CEP: _____, no Município de _____ – _____, doravante denominado (a) **LOCADOR (A)**, resolvem, na forma do Art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, combinado com as normas do Direito Comum no que forem aplicáveis, celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, mediante as cláusulas e condições que aceitam, ratificam e outorgam, por si e seus sucessores.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO

1.1. O presente Contrato se fundamenta na Justificativa da Dispensa de Licitação de nº ____ - ____ / ____ – SEMED-DL, baseada no Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 e o disposto na Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. O presente contrato tem por objeto a Locação do imóvel não residencial localizado na _____, nº _____. Bairro _____, CEP: _____, no Município de _____ – _____.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

3.1. O imóvel se destina ao funcionamento da _____.

3.2. O imóvel somente poderá ser utilizado pela LOCATÁRIA para a finalidade que acima se dispõe, sendo vedada a sua utilização para quaisquer outros fins, bem como sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.



CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE REAJUSTE

- 4.1.** O valor mensal do aluguel, objeto desta locação, é de R\$ _____ (_____), totalizando o valor global de R\$ _____ (_____).
- 4.2.** O pagamento do aluguel será realizado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, por intermédio de transferência bancária.
- 4.3.** O reajuste do aluguel fixado nesta cláusula deverá ser realizado por apostilamento por meio do índice IPCA ou, na subsistência dele, por outro índice que vier a substituí-lo.
- 4.4.** O reajuste somente será permitido quanto decorrido o intervalo mínimo de um ano da data de assinatura do contrato, ou da data do último reajuste.
- 4.5.** Se a variação do índice de reajuste utilizado implicar em aumento desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o (a) LOCADOR (A) aceita negociar e aplicar o preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA COBRANÇA DO ALUGUEL

- 5.1.** A cobrança do aluguel será realizada pelo (a) LOCADOR (A) mediante a apresentação do recibo, observando a legislação em vigor, e será pago até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.
- 5.2.** A LOCATÁRIA creditará em conta corrente indicada pelo (a) LOCADOR (A) através de ordem bancária, desde que o recibo locatício tenha sido apresentado com a antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.
- 5.3.** O pagamento será efetuado através de transferência bancária para a seguinte conta corrente informada pelo (a) LOCADOR (A) na proposta de locação.
- 5.4.** Caso o recibo não seja apresentado pelo (a) LOCADOR (A) com a antecedência mínima descrita na cláusula anterior, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 dias da data de apresentação do recibo locatício.
- 5.5.** O pagamento somente será efetuado com a apresentação do recibo contendo o “Atesto” no mesmo pelo Fiscal do Contrato, servidor designado para essa finalidade.
- 5.6.** Caso haja erro na apresentação do documento de cobrança (recibo) ou em qualquer documento referente à locação, ou ainda circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que sejam sanadas as medidas pelo (a) LOCADOR (A).
- 5.7.** Caso ocorra o disposto no item acima, o prazo para o pagamento se iniciará após a comprovação da regularização da situação pendente não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.
- 5.8.** Caso haja alguma pendência na documentação que deve ser apresentada, o pagamento somente será efetuado quando os mesmos forem regularmente apresentados.

CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 6.1.** O presente contrato vigorará por ____ (____) meses, cujo termo inicial é o dia ____/____/2021 e termo final o dia ____/____/2021.



- 6.2.** O presente contrato poderá ser prorrogado por uma vez por igual período, ou período inferior, haja vista que os contratos de locação de imóvel, que tem a Administração Pública como locatário, não se sujeitam ao limite máximo de 60 (sessenta) meses estipulado pelo inciso II, do Art. 57, da Lei nº 8.666/1993, conforme entendimento da Tribunal de Contas da União – TCU exarado no Acórdão nº 170/2005 – Plenário, Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário e outros.
- 6.3.** A prorrogação acima disposta somente poderá ocorrer desde que comprovada a adequação e necessidade do imóvel para a satisfação dos interesses do órgão e a compatibilidade com o valor de mercado, segundo o requisito do Art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993.
- 6.4.** Conforme o Art. 8º da Lei nº 8.245/1991, o presente contrato permanecerá em vigor no caso de alienação do imóvel durante a locação, desde que averbado este instrumento na matrícula do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 7.1.** Pagar, pontualmente, o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratual exigíveis, no prazo estipulada.
- 7.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo trata-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.
- 7.3.** Restituir o imóvel, findada a locação, no estão em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.
- 7.4.** Levar imediatamente ao conhecimento do (a) LOCADOR (A) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações e terceiros.
- 7.5.** Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes ou prepostos.
- 7.6.** Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do (a) LOCADOR (A).
- 7.7.** Entregar imediatamente o (a) LOCADOR (A) os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA.
- 7.8.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto.
- 7.9.** Permitir a vistoria do imóvel pelo (a) LOCADOR (A) ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese de venda.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO (A) LOCADOR (A)

- 8.1.** Entrega à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.
- 8.2.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.
- 8.3.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 8.4.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 8.5.** Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO



- 8.6. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica.
- 8.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações.
- 8.8. Pagar impostos (especialmente IPTU), e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- 8.9. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente pertinente à comprovação de regularidade fiscal.
- 8.10. Pagar as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, quais sejam:
- 8.10.1. Obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 8.10.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 8.10.3. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;
- 8.10.4. Aquelas realizadas com imobiliária ou intermediária para assinatura deste contrato.
- 8.11. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o (a) LOCADOR (A) dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.
- 8.12. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, resultantes da execução do contrato.
- 8.13. Cabe ao (á) LOCADOR (A) diligenciar toda e qualquer pendência no que tange a este contrato, diretamente com a INTERVENIENTE.
- 8.14. Cumprir rigorosamente todas as condições contidas neste instrumento.

CLÁUSULA NONA – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 9.1. Todas as obras ou benfeitorias necessárias podem ser realizadas pela LOCATÁRIA sem prévia autorização ou conhecimento do (a) LOCADOR (A), sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação as benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo (a) LOCADOR (A).
- 9.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas de forma expressa, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
- 9.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis, caso haja prévia concordância expressa do (a) LOCADOR (A), permitindo também no direito de retenção.
- 9.4. Caso as modificações ou adaptações feitas pela LOCATÁRIA venham causar algum dano ao imóvel durante o período de locação esse dano deve ser sanado por esta LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO



10.1. O (A) LOCADOR (A) exercerá fiscalização sobre a execução do contrato, ficando a LOCATÁRIA obrigada a facilitar o exercício deste direito.

10.2. A existência de fiscalização não atenua as responsabilidades da LOCATÁRIA.

10.3. Caberá ao fiscal do contrato registrar em relatório eventuais ocorrências e deficiências porventura existentes na prestação dos serviços contratados e encaminhar cópia à LOCATÁRIA para imediata correção das irregularidades.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

11.1. 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.

11.2. O reajuste e a atualização de dotação orçamentária, em razão da troca do exercício orçamentário, deverão ser dar através de Apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta da dotação orçamentária a seguir:

Órgão	
Unidade Orçamentária	
Funcional Programática	
Elemento de Despesa	

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

13.1. O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei nº 8.666/1993 e suas alterações posteriores, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial da Lei Federal nº 8.245/91.

13.2. Os casos omissos no presente ajuste serão resolvidos em comum acordo entre os contratantes, podendo ser firmados, se necessário, Termos Aditivos que se farão parte integrante deste.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Obrigam-se LOCADOR (A) e LOCATÁRIA a preencher e firmar, por ocasião da assinatura deste instrumento, o anexo AUTO DE VISTORIA DAS CONDIÇÕES REAIS DO IMÓVEL.

14.2. Fica estipulada a multa de 1 (um) mês de aluguel pelo descumprimento das cláusulas contratuais aqui dispostas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE MARITUBA
PODER EXECUTIVO**



15.1. O presente Contrato será publicado em forma de extrato, no Placar destinado à divulgação dos atos do Poder Executivo Municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16. Fica eleito o foro de Marituba, Estado do Pará, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões resultantes da interpretação e execução deste contrato.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produza os efeitos legais.

Marituba/PA, ____ de ____ de 2021.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE
EDUCAÇÃO
LOCATÁRIA
ENY LEITE CARDOSO PINHEIRO**

LOCADOR (A)
XXXXXX XXXXXX XXXXX

TESTEMUNHAS:

TESTEMUNHA 01

Nome: _____
CPF: _____

TESTEMUNHA 02

Nome: _____
CPF: _____