



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

PROCESSO Nº 6431/2018 – SESAU

INTERESSADO: Diretoria Técnica.

ASSUNTO: Locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado à instalação da ESF Nova Esperança I.

PARECER Nº 058/2018 - ASJUR/SESAU.

I – RELATÓRIO

Senhor Secretário,

Instados a nos manifestar a respeito do pedido de locação do imóvel destinado à instalação da ESF Nova Esperança I, estabelecemos as seguintes considerações:

A Gerente da ESF, Dayse Freitas Nascimento, solicitou junto à Diretoria Técnica providências quanto a locação de um imóvel para atender as necessidades da referida ESF, uma vez que o atual imóvel passará por reforma. Na oportunidade, indicou o imóvel de propriedade do Sr. Alex Chaves de Souza, localizado no Loteamento Nova Esperança, Rua São Jorge, quadra 167, nº 11, Coqueiro, Ananindeua/PA, informando que o referido imóvel atende as necessidades da Administração, em especial da ESF Nova Esperança I.

Outrossim, segundo o Relatório de Visita, o imóvel avaliado apresenta condições ideais às necessidades da ESF, seja pela suas dimensões, seja pela sua localização, ainda, pela infraestrutura observada.

O Laudo de Avaliação para Locação assinado pelo servidor Fernando Oliveira, Arquiteto e Urbanista, CAU-A33198-8, constatou que o valor de mercado é de R\$730,00 (setecentos e trinta reais), uma vez que o imóvel tem excelente localização e boas condições estruturais que atendem às necessidades para a instalação de uma ESF.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

Encaminhado o processo ao Planejamento, foi indicada a dotação orçamentária para cobertura da despesa por um período de 12 (doze) meses. Após estes trâmites o processo foi encaminhado à ASJUR para emissão de Parecer.

É o relatório, em síntese.

II – DO MÉRITO

Preliminarmente, deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, com fins de prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar em questões afetas à conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito desta Secretaria Municipal de Saúde, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

A instalação do serviço público necessita de prédio que melhor atenda ao interesse público e a finalidade proposta, restando evidente a sua destinação. Ora, sabe-se da dificuldade de encontrar imóvel que esteja totalmente apto à instalação de uma ESF, na localidade na qual se pretende e que o ideal de edificação seria aquela construída especificamente para este fim pela Administração Pública Municipal. Entretanto, sabe-se, também, que por ora tal realização não pode ser concretizada dada insuficiência dos recursos financeiros deste Município e a urgência que o caso requer.

Nesse contexto, deve ser levado em consideração que a atuação administrativa deve ser embasada nos princípios norteadores da Administração Pública, que correspondem aos alicerces da ciência e deles decorre todo o sistema normativo. Não obstante a regra geral ser a realização de Licitação, antes da celebração dos contratos firmados pela Administração Pública, Direta e Indireta, existe hipóteses em que o procedimento licitatório torna-se dispensável, conforme a ilação do artigo 24 da Lei nº 8666/93.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

Assim, tratando-se de um imóvel que atende aos requisitos exigidos à prestação do serviço público, cuja avaliação prévia realizada aponta que a propriedade possui boa localização, contemplada de razoável infra-estrutura urbana, é igualmente beneficiada por satisfatória rede de serviços comunitários e públicos, tais como: transporte coletivo, segurança pública, pequena rede de comércio, etc., se a finalidade é a satisfação do interesse público, e melhor atender a população deste Município, não se vislumbra óbices à contratualização.

Tendo como base fundamental os princípios administrativos, impõe-se a realização de Dispensa da Licitação, nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, abaixo transcrito:

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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994).

O mestre Marçal Justen Filho, na obra “Comentários à lei de Licitações e Contratos Administrativos”, p. 250, ressalta:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.”

Nesse contexto, vejamos se os requisitos estão sendo atendidos no caso em tela, **demonstrando a razão da escolha do imóvel e justificativa do preço:**

- 1) A locação do imóvel tem por finalidade atender ao interesse público, com a instalação da estrutura física da ESF Nova



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

- Esperança I, a localização do imóvel, a dimensão, edificação e destinação são fatores preponderantes a sua escolha;
- 2) O imóvel sugerido, em tese, tem condições físicas para acolher às necessidades da ESF Nova Esperança I;
 - 3) O laudo de avaliação de imóvel demonstra o valor do aluguel em consonância com o mercado, valor este de R\$ 730,00 (setecentos e trinta reais).

A validade da contratação depende da verificação da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública, no dizer do ilustre mestre Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, pág.295).

Ora, *in contesti* o proprietário tem liberdade plena para dispor acerca do valor que pretende requerer em virtude de eventual locação do imóvel, bem como realizar a proposta que melhor lhe convier, ao contrário do que se impõe à Administração Pública que somente pode agir dentro dos limites autorizados na Lei, razão pela qual tem o dever de buscar a proposta mais vantajosa dentro do critério de razoabilidade.

Não se pode olvidar que existem alguns fatores que influenciam diretamente nos preços dos aluguéis, alguns deles de cunho subjetivo do proprietário, bem como, se for considerada a destinação do imóvel a ser locado já que não será utilizado para fins não residenciais, com eventual risco de dano dado ao fluxo de pessoas.

Dentre os princípios que regem a Administração Pública, o Administrador deve atender ao princípio da razoabilidade, que tem cabimento no exercício da discricionariedade administrativa. Há discricionariedade quando a lei confere ao administrador público porção de liberdade, para que este, mediante critérios de conveniência e oportunidade, possa escolher a alternativa mais adequada à solução do caso que lhe é apresentado. Tal escolha a ser realizada pelo administrador há de



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

atender ao princípio em tela, bem como ao princípio da proporcionalidade, ou seja, a proporção adequada entre os meios que emprega e o fim que a lei deseja alcançar.

Não obstante, devemos observância ao disposto no art. 26, da Lei nº 8.666/93, a seguir:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005).

Ressaltamos que a publicidade é obrigatória como requisito de eficácia da atividade administrativa, a fim de facilitar o controle e possibilitar a execução.

Ainda, o mesmo dispositivo ressalta os elementos que devem compor o processo, **no que couber**:

Art. 26...

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, **será instruído, no que couber**, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, **quando for o caso**;

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço;

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)"

Depreende-se do dispositivo retro mencionado que no caso de locação de imóvel deve estar configurada a razão da escolha do imóvel e a justificativa do preço respectivo, o que, no entender desta Assessoria resta demonstrado nos autos.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

Não se pode olvidar-se da documentação acostadas nos autos pelo pretenso locador.

Indubitável é que, toda vez que o processo envolver um bem imóvel, a sua propriedade deverá ser comprovada. Assim tratando-se de imóveis, sua propriedade se comprova pelo registro, que pode ser de três espécies: Certidão de Propriedade e Ônus; Certidão Vintenária ou Certidão de Inteiro Teor. No presente caso, o pretenso locador juntou Título de Concessão de Direito Real de Uso.

Neste sentido, conforme os documentos acostados no presente expediente, deve-se dizer que, o pretenso locador é possuidor de boa-fé e que o ideal seria a apresentação de Certidão de Registro de Imóveis.

Com relação à formalização do processo, é imperioso que sejam tombados e autuados, devidamente numerados, todos os atos necessários que envolvem a vontade da Administração para que se resguardem os interesses da Administração, adequando ao que dispõe o art. 38 da Lei 8.666/93.

Art. 38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, e ao qual serão juntados oportunamente:

III – DO ENTENDIMENTO

Ante o exposto, verificamos no presente caso que o pretenso locador é possuidor de boa-fé, e o ideal seria a comprovação da propriedade com a devida Certidão de Registro de imóveis.

Caso o Ordenador de Despesa entenda que a documentação apresentada não seja empecilho para a devida locação, sugerimos a aplicação do disposto no art.



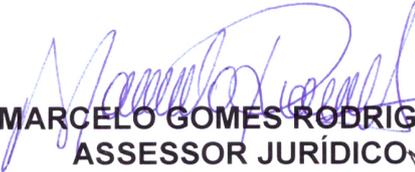
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

24, inciso X da Lei nº 8.666/93, **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação de imóvel urbano destinado a acolher a Unidade de Saúde da Família Mururé, localizado no Município de Ananindeua/Pará, desde que atendido os princípios basilares que regem a Administração Pública, dispostos expressamente no *caput* do art. 37 da CF.

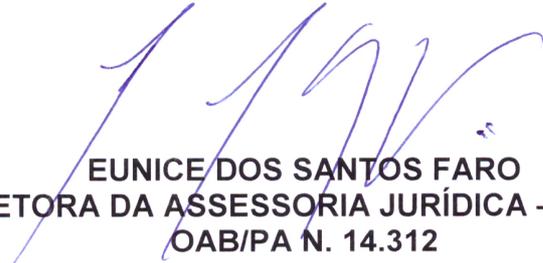
Por fim, lembramos o caráter meramente opinativo deste parecer, face ser ato administrativo consultivo, podendo o Ilustre Titular desta SESAU, entender de forma diversa para melhor atender o interesse público e as necessidades desta Municipalidade,

É o entendimento que submeto à superior consideração.

Ananindeua/PA, 25 de abril de 2018


MARCELO GOMES RODRIGUES
ASSESSOR JURÍDICO
OAB/PA N. 20.682

Marcelo G. Rodrigues
Assessoria Jurídica
SESAU


EUNICE DOS SANTOS FARO
DIRETORA DA ASSESSORIA JURÍDICA – SESAU
OAB/PA N. 14.312

Eunice dos Santos Faro
Assessoria Jurídica
SESAU