



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

PROCESSO Nº 11.581/2019 – SESAU

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua.

ASSUNTO: Locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado à instalação da Unidade Básica de Saúde do Curuçambá Urbano.

PARECER Nº 126/2019 - ASJUR/SESAU.

I – RELATÓRIO

Senhor Secretário,

Instados a nos manifestar a respeito do pedido de locação do imóvel destinado à instalação da Unidade Básica de Saúde do Curuçambá Urbano, estabelecemos as seguintes considerações:

O Diretor Técnico, Sr. Rodrigo Balieiro, por meio do memorando 0185/2019-DT/SESAU, solicitou providencias quanto a locação de um imóvel para sediar a referida UBS.

Por conseguinte, o Departamento de Engenharia desta Secretaria avaliou o imóvel de propriedade da Sra. Jaqueline dos Santos de Oliveira, situado na Estrada do Curuçambá, nº. 66-B, Bairro do Curuçambá, no Município de Ananindeua, Estado do Pará.

Outrossim, segundo o laudo de avaliação, o imóvel avaliado apresenta condições para sediar a Unidade Básica de Saúde do Curuçambá Urbano, seja pela suas dimensões, seja pela sua localização, ainda, pela infraestrutura observada.

Ademais, o Laudo de Avaliação para Locação, constatou que o valor proposto pelo proponente locador está em conformidade ao aplicado no mercado, uma vez que o imóvel tem excelente localização e boas condições estruturais que atendem às necessidades do Almojarifado.

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

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.

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 locação do imóvel para abrigar **Unidade Básica de Saúde do Curuçambá Urbano**.

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 Unidade Básica de Saúde do Curuçambá Urbano, a localização do imóvel, a



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

- dimensão, edificação e destinação são fatores preponderantes a sua escolha;
- 2) O imóvel sugerido, em tese, tem condições físicas para acolher às necessidades da Unidade Básica de Saúde do Curuçambá Urbano, conforme laudo de avaliação e relatório de visita técnica;
 - 3) O laudo de avaliação de imóvel demonstra o valor do aluguel em consonância com o mercado, valor este de R\$ 1.550,00 (um mil e quinhentos e cinquenta 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 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 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 termo de concessão de uso.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

Neste sentido, conforme os documentos acostados no presente expediente, deve-se dizer que, o pretense locador, em tese é possuidor de boa-fé e o ideal seria a apresentação de Certidão de Registro de Imóveis, como também a certidão negativa de IPTU. Todavia, podendo o Ilustre Titular desta SESAU, entender de forma diversa para melhor atender o interesse público e as necessidades desta Municipalidade.

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.

Com relação à formalização do processo, é imperioso que sejam tomados 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 pretense locador, em tese é possuidor de boa-fé e o ideal seria a comprovação da propriedade com a devida Certidão de Registro de imóveis.

Todavia, caso o Ordenador de Despesa entenda que a documentação apresentada não seja empecilho para a devida locação, sugerimos a aplicação do disposto no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação de imóvel situado na Estrada do Curuçambá, nº. 66-B, Bairro do Curuçambá, no Município de Ananindeua, Estado do Pará, destinado à instalação da **Unidade Básica de Saúde do Curuçambá Urbano**, desde que atendido os



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA

princípios basilares que regem a Administração Pública, dispostos expressamente no *caput* do art. 37 da CF.

Cumpre salientar que esta Assessoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, além disso, este parecer é de caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do Gestor Municipal, podendo o Ilustre Titular desta SESAU, entender de forma diversa para melhor atender o interesse público e as necessidades desta Municipalidade.

Por fim, recomendamos que Vossa Senhoria, encaminhe o presente processo a Procuradoria Geral do Município, tendo como paradigma a análise, anuência jurídica e devido acato do ente juridicamente responsável pelas demandas do Município de Ananindeua/PA e, ainda, seja o presente remetido à apreciação e manifestação da Controladoria Interna.

É o entendimento que submeto à superior consideração.

Ananindeua/PA, 26 de dezembro de 2019.


MARCELO GOMES RODRIGUES
ASSESSOR JURÍDICO
OAB/PA N. 20.682