



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
PROCURADORIA

PROCESSO Nº 2031/2021 – SESAU

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua.

ASSUNTO: Dispensa de licitação para locação de imóvel.

PARECER Nº 072/2021 - ASJUR/SESAU.

I – RELATÓRIO

Senhor Secretário,

Instados a nos manifestar a respeito do pedido de locação do imóvel destinado à instalação da **UBS GUAJARÁ II**, estabelecemos as seguintes considerações:

A Diretoria Técnica, solicitou providências quanto a locação de um imóvel para sediar a referida PSF, visto que o atual prédio passará por reforma.

Por conseguinte, o Departamento de Engenharia desta Secretaria avaliou o imóvel de propriedade da Sra. Elizam dos Santos Silva, situado no Conjunto Guajará II, Rua Décima Quinta, Casa 32, SN 21, bairro Coqueiro, CEP 67.145-410, Ananindeua/PA.

Outrossim, segundo o laudo de avaliação, o imóvel avaliado apresenta condições para sediar a **UBS GUAJARÁ II**, seja pela suas dimensões, seja pela sua localização, ainda, pela infraestrutura observada.

Ademais, o Laudo de Avaliação para Locação assinado pelo servidor Fernando Oliveira, CAU A33198-8, constatou que o valor de mercado para locação do referido imóvel esta em conformidade ao aplicado no mercado, uma vez que o imóvel tem excelente localização e boas condições estruturais e atende às necessidades da **UBS GUAJARÁ II**.

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 PROCURADORIA 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.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
PROCURADORIA

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 a **UBS GUAJARÁ II**, visto que o atual prédio passará por reforma.

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 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; (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 **UBS GUAJARÁ II**, 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 **UBS GUAJARÁ II**, conforme laudo de avaliação e relatório de visita técnica;

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
PROCURADORIA

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 procuração e diversos substabelecimento, bem como recibo de quitação.

Neste sentido, conforme os documentos acostados no presente expediente, deve-se dizer que, o pretenso 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.

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
PROCURADORIA

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.

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 – DA CONCLUSÃO

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, como também a certidão negativa do IPTU.

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 no Sra. Elizam dos Santos Silva, situado no Conjunto Guajará II, Rua Décima Quinta, Casa 32, SN 21, bairro Coqueiro, CEP 67.145-410, Ananindeua/PA, destinado à instalação da **UBS GUAJARÁ II** desde que atendido os princípios basilares que regem a Administração Pública, dispostos expressamente no *caput* do art. 37 da CF.

Cumprе 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.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
PROCURADORIA

Por fim, recomendamos que Vossa Senhoria, encaminhe o presente processo a Procuradoria Geral do Município, para o 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, 09 de fevereiro de 2021.

ADÉLIO MENDES DOS SANTOS JUNIOR

Procurador Municipal
Portaria n.º 004/2021-PGM