

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA**

PROCESSO Nº 5394/2016

REF.: MEM. Nº 628/2016 – DT.

INTERESSADO: DIRETORIA TÉCNICA DA SESAU.

**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS,
DESTINADO A IMPLANTAÇÃO DA UNIDADE SAÚDE DA FAMÍLIA UIRAPURU.**

PARECER Nº 049/2016 – ASJUR/SESAU.

I – RELATÓRIO

Senhor Secretário, vem ao exame desta Assessoria Jurídica o presente processo administrativo em epígrafe, trata o mesmo acerca da possibilidade de ser promovida a locação de bem imóvel para fins não residências, localizado na Rua Santa Fé, Quadra 34, nº 02, Icuí Guajará – Ananindeua/PA, de propriedade da Senhora JANETE FERREIRA DE CARVALHO, para sediar a USF Uirapuru, estabelecemos as seguintes considerações:

A Diretoria Técnica por meio do memorando nº. 628/2016 – DT, solicitou o aluguel do referido imóvel. Oportunamente, foi juntado os seguinte documentos: proposta de locação pelo pretense Locador; documentos pessoas; contrato particular de venda e compra. O Relatório de Visita, atestou que o referido imóvel atende aos interesses da Administração Pública.

Consta no processo Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, realizado pelo Engenheiro Civil, Manoel Luiz F. da Silva Junior, CREA 14.136 D/PA, tendo como objetivo avaliar o valor de mercado do presente imóvel, estabelecendo que o valor de aluguel é de R\$ 1.346,45 (hum mil, trezentos e quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos).

Por conseguinte, o presente expediente foi encaminhado ao Fundo Municipal de Saúde para indicação da dotação orçamentária que atenderá a futura despesa, por um período de 06 (seis) meses.

Após estes trâmites o processo foi encaminhado à ASJUR para emissão de Parecer.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA**

É o relatório em síntese.

II – DO MÉRITO

Preliminarmente, deve-se salientar que a presente análise toma por base, exclusivamente aos aspectos jurídicos da matéria proposta, bem como, 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, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, econômicos, financeiros e aqueles que exijam o exercício da competência e da discricionariedade administrativa a cargo dos setores competentes desta Secretaria Municipal de Saúde.

Em regra, as contratações realizadas pela Administração Pública ocorrem por meio de Prévia Licitação, que possibilita a melhor escolha para o ente administrativo e garante a observância do princípio da isonomia. Todavia, existem situações em que embora viável a competição não se faz conveniente ao interesse público, ou seja, o investimento necessário à realização do procedimento licitatório seria maior que o próprio resultado a ser alcançado. Assim sendo, em situações definidas em lei serão permitidas exceções à imposição do certame licitatório.

Assim, a instalação do serviço público necessita de prédio que melhor atenda ao seu interesse e a finalidade proposta. Ora, sabe-se da dificuldade de encontrar imóvel que esteja totalmente apto à instalação de uma Unidade de Saúde da Família, 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 hora tal realização não pode ser concretizada dada insuficiência dos recursos financeiros deste Município e a urgência que o caso requer.

Contudo, deve ser levado em consideração que a atuação administrativa deve ser embasada nos princípios norteadores da Administração



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA**

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.

Assim, tratando 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 infraestrutura urbana, é igualmente beneficiada por satisfatória rede de serviços comunitários e públicos, tais como: escola, transporte coletivo, segurança pública, pequena rede de comércio, feira livre, etc.

Ademais, a propriedade possui adequada estrutura física, além de estar situado em área de relativa facilidade de acesso à população, oferecendo infraestrutura básica de serviços. Portanto, se a finalidade é a satisfação do interesse público, e melhor atender a população carente deste Município, 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



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA**

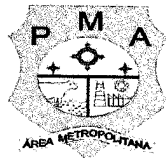
necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.”

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 implantação da estrutura funcional da Unidade de Saúde da Família Uirapuru, que visa ao atendimento aos munícipes daquela região. Assim, a localização do imóvel, a dimensão, edificação e destinação são fatores preponderantes a sua escolha, o que inviabiliza a competição entre particulares.
- 2) O imóvel sugerido, em tese, tem condições físicas para acolher às necessidades da respectiva Unidade de Saúde da Família;
- 3) O laudo de avaliação de imóvel demonstra o valor do aluguel em consonância com o mercado, valor este de R\$ 1.346,45 (hum mil, trezentos e quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos).

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.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA**

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 e acesso ao público.

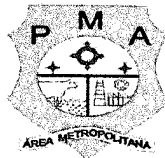
Ora, dentre os princípios que regem a Administração Pública, o Administrador deve atender ao princípio da razoabilidade, que tem cabimento no exercício da discricionariedade administrativa. Há discricionariedade quando a lei confere ao administrador público porção de liberdade, para que este, mediante 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 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
ASSESSORIA JURÍDICA**

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 tombados e autuados, devidamente numerados, todos os atos necessários que envolve 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:

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 provada. Assim, a prova da propriedade do imóvel se dá com a apresentação da Certidão de Registro de imóveis. Assim tratando-se de imóveis, sua propriedade se prova 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 Contrato particular de venda e compra.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA
ASSESSORIA JURÍDICA**

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

III - DO ENTENDIMENTO

Ante o exposto, verificamos no presente caso que o pretense 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. 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 Uirapuru, 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, 07 de junho de 2016

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