



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA  
ASSESSORIA JURÍDICA

---

**PROCESSO Nº 11.092/2018 – SESAU**

**INTERESSADO:** Diretoria Técnica.

**ASSUNTO:** Locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado à instalação do Centro de Atenção Psicossocial III - CAPS III, da Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua.

**PARECER Nº 114/2018 - ASJUR/SESAU.**

**I – RELATÓRIO**

Senhor Secretário,

Instados a nos manifestar a respeito do pedido de locação do imóvel destinado à instalação do Centro de Atenção Psicossocial III – CAPS III, da Secretaria Municipal de Saúde, estabelecemos as seguintes considerações:

O Diretor Técnico, Sr. Victor Viana da Graça, por meio do memorando 857/2018 - DT, solicitou junto à Diretoria Administrativa Financeira providencias quanto a locação de um imóvel para ampliar a rede de assistência aos portadores de transtorno mental, com a finalidade de implantar o Centro de Atenção Psicossocial III – CAPS III.

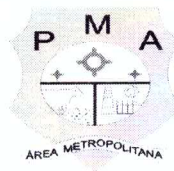
Por conseguinte, a Diretoria Administrativa e Financeira, encaminhou o expediente ao Departamento de Projeto e Engenharia desta Secretaria para avaliação do imóvel de propriedade da Sra. Luiza de Marilaque Cordeiro Telles, situado na Estrada do Curuçambá, 200, bairro Curuçambá, CEP: 67.145-260, neste Município.

Outrossim, segundo o laudo de avaliação, o imóvel avaliado apresenta condições ideais as para a implantação do referido Centro, seja pela suas dimensões, seja pela sua localização, ainda, pela infraestrutura observada.

O Laudo de Avaliação para Locação assinado pelo servidor Manoel Luiz F. da Silva Junior, CREA 14.136 D/PA, 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.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA  
ASSESSORIA JURÍDICA

---

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 do **Centro de Atenção Psicossocial III – CAPS III**, da Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua, 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.

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 preçpuas da administração, cujas



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA  
ASSESSORIA JURÍDICA

---

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 do Centro de Atenção Psicossocial III – CAPS III, da Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua, 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 do Centro de Atenção Psicossocial III – CAPS III, 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\$ 14.000,00 (quatorze mil 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.



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA  
ASSESSORIA JURÍDICA

---

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**:

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA  
ASSESSORIA JURÍDICA

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

Diante de todo exposto, sugere-se pela contratação para locação de imóvel, contratando-a por **Dispensa de Licitação com fulcro Inciso X do artigo 24 da Lei 8.666/93**, conforme justificativas demonstradas nos autos, destinado a sediar o Centro de Atenção Psicossocial III – CAPS III, atendendo aos princípios basilares que regem a Administração Pública, dispostos expressamente no *caput* do art. 37 da CF, e em face da supremacia do interesse público, em tudo observadas as formalidades legais.

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, 05 de setembro de 2018.

  
**MARCELO GOMES RODRIGUES**  
ASSESSOR JURÍDICO  
OAB/PA N. 20.682  
Assessoria Jurídica  
SESAU

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