

**Procuradoria-Geral do Município****Procuradoria Municipal Setorial 03 (SMED) - PGM****PGM - INFORMAÇÃO PMS-03 Nº 4206 / 2024**

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>PROCESSO SEI Nº</b> | 23.0.000080035-0   |
| <b>INFORMAÇÃO Nº</b>   | 4206 / 2024  |
| <b>INTERESSADO</b>     | Secretaria Municipal de Educação   |
| <b>ASSUNTO</b>         | Locação de imóvel pela SMED. Danos estruturais causados por enchentes e inundações. Responsabilidade do locador pelos reparos. Aplicação da Lei nº 8.245/1991. Análise jurídica. |

**Ao GS-SMED,**

**À ASSETEC-SMED,**

**À RAJ-PGM, para ciência,**

**I - RELATÓRIO**

Trata-se de expediente encaminhado para análise jurídica desta Procuradoria tendo como objeto principal esclarecer a responsabilidade pelos danos estruturais e as demais repercussões ocorridas no imóvel alugado pela Secretaria Municipal de Educação (SMED), em razão das enchentes e inundações que afetaram o Município de Porto Alegre, tendo por base a consulta realizada pela ASSETEC-SMED (30471676):

Considerando o Parecer Técnico de Orientação e Consulta (29708189) em que a CGM manifesta-se no sentido de que *"No caso específico da consulta, considerando as normativas legais vigentes, entende-se que, salvo melhor juízo, os prejuízos decorrentes de danos estruturais advindos de evento natural são de responsabilidade do locador."*

Considerando a Informação RAJ-PGM nº 3457/2024 (29845739) que indica que a *"responsabilidade pelos reparos estruturais no imóvel, decorrentes das enchentes e inundações que atingiram o Município, recai exclusivamente sobre o locador"*

Considerando a resposta do proprietário do imóvel locado pela SMED (depósito) no que refere-se a responsabilidade do locador quanto às obras de recuperação do imóvel por conta dos danos causados pela enchente (30471608), alegando que *"como pavilhão,*

*há condições de habitabilidade no imóvel, até porque os danos da enchente, estruturais, foram todos, sem excessão, recuperados pelo locador. Os reparos pleiteados não dizem respeito à estrutura, mas à recomposição de benfeitorias a critério do locatário."*

Neste sentido, encaminha-se o presente para manifestação dessa Procuradoria.

Com as informações acima, passa-se à análise.

## **II - FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

### **1. DELIMITAÇÃO DA INFORMAÇÃO JURÍDICA**

O Procurador Municipal Setorial tem por atribuição o assessoramento e a consultoria jurídica no âmbito das Secretarias, visando assegurar o regime de legalidade da Administração Pública, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 701/2012. Na análise jurídica, aprecia-se apenas as informações contidas no expediente, sem deliberar sob o viés da discricionariedade, conveniência e oportunidade, que são afetas ao mérito administrativo da demanda, nem analisar aspectos técnico-administrativos, políticos, científicos ou mercadológicos, atribuições que cabem aos agentes públicos com competência funcional, expertise e legitimidade para tanto.

Destaca-se que, após a emissão da informação jurídica, compete aos setores responsáveis da Secretaria instruir o processo de acordo com as orientações do Procurador, e aos órgãos de controle interno e externo fiscalizar o cumprimento dos requisitos apontados, diante do dever de legalidade inerente a todo agente público e do princípio da segregação de funções. Com efeito, o acompanhamento posterior do cumprimento das recomendações não integra o fluxo consultivo da Procuradoria. Ademais, a informação jurídica restringe-se à demanda em análise, sem cancelar o atendimento de condicionantes estabelecidas em manifestações jurídicas anteriores.

Por fim, os órgãos demandantes e o titular da Pasta, no legítimo exercício de suas competências administrativas e conhecedores das especificidades de suas áreas, devem avaliar as vantagens e desvantagens de suas decisões, responsabilizando-se diante de eventuais questionamentos caso optem por não seguir as orientações da Procuradoria.

### **2. DA ANÁLISE JURÍDICA SOLICITADA**

Como foi referido na consulta da ASSETEC-SMED, já houve análise jurídica acerca da responsabilidade pela reparação dos danos estruturais e as demais repercussões ocorridas em imóvel alugado pela Secretaria Municipal de Educação (SMED), em razão das enchentes e inundações que afetaram o Município de Porto Alegre, conforme PGM - Informação nº 3457/2024 (29845739), a qual concluiu que:

Diante do exposto acima, esta Procuradoria entende que:

**a.1)** A responsabilidade pelos reparos estruturais no imóvel, decorrentes das enchentes e inundações que atingiram o Município, recai exclusivamente sobre o locador, pois esses danos configuram eventos de força maior que excedem as obrigações contratuais ordinárias de manutenção preventiva atribuídas ao locatário, conforme prevê o art. 22 da Lei nº 8.245/1991 e a cláusula 7.1 do contrato (24488819).

**a.2)** A Secretaria Municipal de Educação (SMED), atual locatária, não pode ser responsabilizada pelos custos dessas reparações, devendo o locador arcar integralmente com as despesas necessárias para restabelecer as condições de uso do imóvel.

**b.1)** Durante o período em que o imóvel esteve inutilizável em decorrência dos danos estruturais, a SMED tem direito ao abatimento proporcional dos aluguéis pagos, conforme estabelece o parágrafo único do artigo 26 da Lei nº 8.245/1991, o qual deve ser calculado proporcionalmente ao tempo em que o imóvel ficou indisponível para o uso previsto.

**b.2)** Inclusive, vale ressaltar que, em caso de prolongamento das obras por mais de trinta dias, a SMED pode considerar a rescisão do contrato, nos termos da legislação mencionada.

**c.1)** A SMED deve notificar formalmente o locador, informando sobre os reparos realizados por conta própria e solicitar o abatimento dos valores pagos que, por direito, são de responsabilidade do locador.

**c.2)** Alternativamente, pode ser negociada a compensação desses valores nos próximos aluguéis a serem pagos, ou outra medida compensatória, garantindo que a Administração não suporte indevidamente os custos de reparos que não lhe competem.

**c.3)** Além disso, a SMED deve assegurar que os valores glosados sejam devidamente comunicados ao locador, evitando quaisquer efeitos tributários indevidos, conforme aponta Parecer Técnico de Orientação e Consulta da CGM (29708189).

Com efeito, em se tratando de contratos de locação firmados pela Administração Pública, aplica-se, em regra, a Lei nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato, em conjunto com as disposições específicas da Lei nº 8.666/1993, ou, em casos posteriores, com a Lei nº 14.133/2021. A Administração, ao firmar contratos dessa natureza, se submete predominantemente às normas de direito privado, ainda que resguardadas as finalidades constitucionais da Administração Pública, conforme já tratado em pareceres anteriores. No presente caso, o contrato em questão, envolvendo a locação do depósito situado na Avenida Severo Dullius, também está inserido nesse regime (25190156).

Conforme o art. 22 da Lei nº 8.245/1991, é responsabilidade do locador entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina e manter a forma e o destino do imóvel durante o período da locação. Da mesma forma, é atribuição do locador realizar as obras de reparação necessárias para restabelecer as condições de habitabilidade e integridade do imóvel, especialmente em caso de danos estruturais. No presente caso, os danos foram causados por enchentes e inundações, configurando eventos de força maior, nos termos do art. 393 do Código Civil, que exime o locatário de responsabilidade pelos prejuízos decorrentes de tal evento.

Veja-se que a análise da planilha orçamentária anexa (30295594), que detalha os reparos necessários, revela que diversos itens mencionados dizem respeito à estrutura do imóvel, como a recuperação de forros, portas, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, e pinturas em áreas significativas do prédio. Esses itens enquadram-se nas obrigações do locador previstas no art. 22 da Lei do Inquilinato, já que se referem à manutenção da estrutura integral do imóvel e à restauração das condições de habitabilidade.

Apesar de o locador alegar que as intervenções pleiteadas referem-se a benfeitorias específicas de interesse do locatário, essa argumentação não se sustenta à luz dos itens orçamentários apresentados, que claramente incluem reparos de natureza estrutural (forros, esquadrias, elétrica, hidráulica, pintura etc.), que não podem ser considerados como simples adequações internas ou de layout a critério do locatário. Pelo contrário, são obras que visam restaurar a plena funcionalidade do imóvel após os danos causados pelos eventos climáticos. E, mesmo que assim não fosse, a locação foi entabulada considerando a situação do imóvel com eventuais melhorias, o que também impactou no preço pago pelo locativo.

É importante frisar que a análise do contrato de locação revela que as disposições gerais sobre a manutenção e reparos seguem os princípios gerais da Lei do Inquilinato. O contrato reitera que o locador é responsável por entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e garantir sua manutenção durante o período da locação, como expresso na cláusula 14.1.1: "*Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina*", e na cláusula 14.1.3: "*Manter, durante a locação, a forma interna e externa, bem como o destino do imóvel.*" Esses dispositivos reforçam o entendimento de que é de responsabilidade do locador reparar os danos estruturais, como aqueles causados por enchentes.

Além disso, o contrato não apresenta nenhuma cláusula específica que altere essa responsabilidade ou que imponha ao locatário a obrigação de custear reparos estruturais decorrentes de força maior, como os danos causados pelas enchentes e inundações. A cláusula 8.5, que trata da manutenção, refere-se a manutenções de rotina ou preventivas a serem realizadas mediante compensação financeira ajustada previamente, o que não abrange a recuperação de danos estruturais, que, como já analisado, são de responsabilidade do locador.

Por outro lado, o locador apenas é isentado de responsabilidade por danos causados diretamente pelo locatário ou por seus agentes, o que não é o caso, pois os danos aqui discutidos decorrem de eventos de força maior (enchentes e inundações), conforme reconhecido pelo próprio locador em manifestações anteriores.

Em suma, o contrato analisado não contém cláusulas que modifiquem o entendimento já exposto. A responsabilidade pelos reparos estruturais decorrentes da enchente, conforme previsto pela legislação aplicável e pelo próprio contrato, recai sobre o locador. O locatário, por sua vez, não pode ser onerado por tais reparos, exceto nos casos de benfeitorias ou modificações específicas realizadas a seu pedido, o que não parece se aplicar no presente caso, conforme a análise dos itens orçamentários mencionados.

Ou seja, a natureza dos reparos extrapola as obrigações ordinárias de manutenção que são atribuídas ao locatário, conforme o art. 23 da Lei nº 8.245/91. Por isso, atribuir ao locatário o custeio dessas reparações estruturais, especialmente considerando que os danos não foram causados pelo seu uso, contraria o princípio jurídico de que a coisa perece para o seu proprietário - do latim *res perit domino* -, sendo o locador o responsável pelas reformas necessárias para restabelecer as condições de uso do imóvel.

Como já foi dito, os efeitos dos eventos adversos sobre o imóvel não podem ser imputados ao Município. Qualquer que fosse o locatário, ou mesmo na ausência de um, o imóvel teria sido afetado, já que os danos foram causados por eventos climáticos extremos, sem qualquer nexo de causalidade com o uso que o locatário faz do imóvel.

Portanto, o entendimento é de que o locador permanece responsável pela execução desses reparos, sendo inaplicável a alegação de que as obras seriam de responsabilidade do locatário. A planilha orçamentária confirma que se trata de intervenções estruturais, cuja realização incumbe ao proprietário, não sendo possível transferir tais custos à Administração. A tentativa de desonerar-se dessa responsabilidade configura interpretação incorreta da legislação aplicável e do próprio contrato de locação. Em face disso, a Administração não deve arcar com os custos das referidas obras estruturais.

Ademais, considerando que o imóvel esteve temporariamente inutilizável em razão dos danos provocados pela enchente, a Administração tem o direito de pleitear abatimento proporcional dos aluguéis, conforme prevê o parágrafo único do art. 26 da Lei nº 8.245/1991. De acordo com esse dispositivo, o locatário tem direito a uma redução proporcional no valor do aluguel enquanto durar a impossibilidade de uso do imóvel, o que já teria sido parcialmente reconhecido pelo locador, conforme sua manifestação de que não cobrou aluguéis nos meses de maio e junho de 2024. Contudo, ainda é possível discutir compensações ou

abatimentos adicionais, caso os reparos perdurem e afetem a utilização integral do imóvel.

Portanto, a Administração deve formalizar a cobrança desses reparos ao locador, destacando a natureza estrutural das intervenções e a sua responsabilidade legal pelos custos envolvidos, bem como revisar eventuais glosas nos pagamentos dos aluguéis durante o período de indisponibilidade do imóvel.

Em último caso, não havendo sucesso no pleito, é possível à Administração requerer uma redução do valor da locação, diante da perda de qualidade do imóvel, se o mesmo ainda atender as necessidades administrativas ou, então, verificar a possibilidade de rescisão antecipada do contrato de locação (itens 10. 3 e 10.4.2 do contrato do SEI 25190156).

### **III - CONCLUSÃO**

Diante do exposto acima, esta Procuradoria entende que:

**a)** A responsabilidade pelos reparos estruturais no imóvel, decorrentes das enchentes e inundações que atingiram o Município, recai exclusivamente sobre o locador, pois esses danos configuram eventos de força maior que excedem as obrigações contratuais ordinárias de manutenção preventiva atribuídas ao locatário, conforme prevê o art. 22 da Lei nº 8.245/1991 e o contrato firmado.

**b)** A Secretaria Municipal de Educação (SMED), atual locatária, não pode ser responsabilizada pelos custos das reparações indicadas na planilha orçamentária do S E I 30295594 (recuperação de forros, portas, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, e pinturas em áreas significativas do prédio), devendo o locador arcar integralmente com as despesas necessárias para restabelecer as condições de uso do imóvel.

**c)** A Administração deve formalizar a cobrança desses reparos ao locador, destacando a natureza estrutural das intervenções e a sua responsabilidade legal pelos custos envolvidos, bem como revisar eventuais glosas nos pagamentos dos aluguéis durante o período de indisponibilidade do imóvel.

**d)** Em último caso, não havendo sucesso no pleito, é possível à Administração requerer uma redução do valor da locação, diante da perda de qualidade do imóvel, se o mesmo ainda atender as necessidades administrativas ou, então, verificar a possibilidade de rescisão antecipada do contrato de locação (itens 10.3 e 10.4.2 do contrato do SEI 25190156).

São estas as considerações. Encaminho a presente manifestação para, caso assim entenda, seja determinado que se proceda conforme indicado.

É o parecer.

Porto Alegre, 10 de outubro de 2024.

**Rafael Milani**

Procurador Municipal

OAB/RS nº 89.148

Mat. nº 1521977

---

Documento elaborado nos termos da IN 0042022- PGM

---



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Milani, Procurador(a)-Chefe**, em 10/10/2024, às 16:44, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **30644058** e o código CRC **728C5859**.

---

23.0.000080035-0

30644058v10