

**Procuradoria-Geral do Município**

**Procuradoria Municipal Setorial 02 (SMS) - PGM**

**PGM - INFORMAÇÃO PMS-02 N° 4598 / 2024**

<b>PROCESSO SEI N°</b>	24.0.000088086-4
<b>INFORMAÇÃO N°</b>	4.598/2024
<b>INTERESSADO</b>	Secretaria Municipal de Saúde
<b>ASSUNTO</b>	Análise jurídica sobre responsabilidade sobre melhorias em imóvel locado. Melhoria útil. Considerações de acordo com a Lei nº 8.245/1991 (LEI DO INQUILINATO).

**À EGCAO-DC;**

**À ciência da RAJ-PGM:**

**I. RELATÓRIO**

Cuida-se de análise jurídica, à pedido da EGCAO-DC (Despacho 30958705), em relação à viabilidade de se aditivar o Contrato de Locação nº 91.580/2024 (30577971), destinado ao apoio logístico do SAMU.

Resta aduzido pela unidade técnica que, após a contratação, constatou-se que os veículos VTRs não passavam pelos portões de acesso do imóvel, devido a sua altura (30644967).

Assim, a CIM-DA emitiu a Informação Técnica 30696585 aduzindo que os vãos dos portões existentes são de 2,60m (altura) x 4,00m (largura) e não comportam a passagem de ambulâncias do SAMU (30644967), havendo necessidade de um vão livre de 3,60m (altura) x 4,00m (largura).

Considerando a manifestação do MANUT-PACS (30771542) sobre a inviabilidade de execução, por parte deles, das soluções apresentadas pela CIM-DA (30696585) e a negociação realizada pela fiscalização de serviço e de contrato (30861374, 30871511 e 30944366), em que o proprietário do imóvel concordou em realizar a adaptação do portão para dar acesso às viaturas do SAMU, desde que o valor seja ressarcido posteriormente pela

Secretaria de Saúde, foi requerida análise jurídica da Procuradoria em relação à viabilidade da realização desse serviço nos moldes acordados com o proprietário do imóvel, mediante autorização da diretoria responsável e do Sr. Secretário;

É o relatório.

## **II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS:**

Preliminarmente, deve-se salientar que a presente manifestação toma por base os elementos que constam até a presente data, acostados a este expediente. Destarte, à luz do ordenamento legal, incumbe, a esta Procuradoria, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito desta Secretaria, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Conforme previamente mencionado, refere-se a presente manifestação jurídica sobre a viabilidade de se aditivar o Contrato de Locação nº 91.580/2024 (30577971), destinado ao apoio logístico do SAMU, considerando a necessidade de realizar alteração do portão do imóvel, para que seja possível dar acesso às viaturas do SAMU.

Pois bem.

Relativamente à obrigação de realizar os reparos no imóvel, aduz o contrato firmado que:

### **5.1. São obrigações do LOCADOR:**

- a) entregar o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, em estado a servir ao uso que se destina para o funcionamento do apoio logístico do SAMU, da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Alegre.
- b) garantir, durante o tempo de locação, o uso prático do imóvel locado;

[...]

**6.1.** Fica o LOCATÁRIO autorizado a efetuar no imóvel, objeto do presente contrato, as adaptações necessárias à instalação e funcionamento de seus serviços, como fixar placas e cartazes para identificar sua marca, desde que não alterem a estrutura do mesmo, correndo por sua conta as respectivas despesas.

**6.2.** Finda a locação, poderá o LOCATÁRIO retirar todas as benfeitorias por ele efetuadas, desde que não venha a danificar o prédio. Havendo interesse das partes, tais benfeitorias poderão permanecer no imóvel, mediante acordo.

Como regra geral, nas relações de locação urbana, as benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas, e as úteis, desde que autorizadas pelo locador, quando realizadas

pelo locatário, são indenizáveis e geram direito de retenção. É o que se vê:

**LEI Nº 8.245/1991 (LEI DO INQUILINATO)**

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

(...)

**Das benfeitorias**

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

É de se observar, por oportuno, que a benfeitoria que se pretende realizar nos portões do imóvel locado classifica-se como útil, visto que, nos termos do § 2º do art. 96 do Código Civil, são úteis aquelas benfeitorias que aumentam ou facilitam o uso do bem.

Da leitura da regra contida na Lei de Locações sobre benfeitorias, observa-se que, sobre as benfeitorias úteis, tem-se que, via de regra, são indenizáveis e permitem ao locatário o direito de retenção, desde que autorizadas pelo locador.

O que se ventilou pela EGCAO-DC no presente caso é a possibilidade do Locador realizar as benfeitorias úteis, desde que o valor seja ressarcido posteriormente pela Secretaria de Saúde.

Entende-se no caso *sub examine* que, em princípio, a obrigação da melhoria é de responsabilidade do Locador, não cabendo qualquer tipo de indenização ao mesmo pelo Município, visto que a referida benfeitoria estaria incorporada ao imóvel. No entanto, nada impede que o locatário (o Município de Porto Alegre), com a devida autorização do Locador, em atenção à alínea "f" da cláusula 5.2 do contrato, possa promover a melhoria e requerer a indenização sobre o valor gasto.

Rememora-se que a melhoria sendo feita pelo Município deve haver a realização de contratação nas formas permitidas pela legislação pertinente, nos termos da Constituição e da Lei nº 14.133/21, as quais visam assegurar contratos vantajosos para a administração, respeitando os demais princípios que regem as contratações públicas.

Em suma, é válido ponderar no presente caso que:

- Em sendo a benfeitoria realizada pelo próprio Locador, não há determinação legal ou mesmo contratual para que esta seja indenizada pelo Locatário, mormente

considerando que a benfeitoria útil restará incorporada ao imóvel;

- Não se pode perder de vista que, não obstante a melhoria aumente ou facilite o uso do bem pelo Locatário, a mesma restará sendo feita em prol deste;

- Assim, nada impede que as partes acordem em como proceder no presente caso, sobretudo sopesando qual a melhor conduta a ser tomada em proveito do interesse público.

Salienta-se, por fim, que havendo modificação nos termos inicialmente acordados, estes devem ser formalizados através de termo aditivo, de forma a conferir segurança jurídica ao contrato.

### III - CONCLUSÃO

À vista dessas considerações, quanto aos aspectos jurídico-formais, esta Procuradoria devolve o presente expediente concluindo que, via de regra, em sendo a benfeitoria útil realizada pelo próprio Locador, não haveria, em tese, obrigação de indenização por parte do Locatário, de acordo com lei do inquilinato e do contrato firmado entre as partes.

Contudo, sobpesando o interesse público, nada impede que as partes cheguem num acordo em como proceder com a melhoria a ser feita, a qual, deve ser formalizada via termo aditivo, em respeito à segurança jurídica.

É o parecer.

Em 03 de novembro de 2024.

**Maria Fernanda Garcia Oliveira**  
Procuradora Municipal

---

Documento elaborado nos termos da IN 0042022- PGM



Documento assinado eletronicamente por **Maria Fernanda Garcia Oliveira, Procurador(a) Municipal**, em 03/11/2024, às 15:57, 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 **30969998** e o código CRC **4A5105E8**.

