



Procuradoria-Geral do Município

Procuradoria Municipal Setorial 02 (SMS) - PGM

PGM - INFORMAÇÃO PMS-02 Nº 4598 / 2024

PROCESSO SEI N°	24.0.000088086-4
INFORMAÇÃO N°	4.598/2024
INTERESSADO	Secretaria Municipal de Saúde
ASSUNTO	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 resarcido 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 resarcido 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**.

