



Procuradoria-Geral do Município

Rede de Apoio Jurídico - PGM

PGM - INFORMAÇÃO RAJ-PGM Nº 4694 / 2024

Processo nº	: 24.15.000002823-5
Informação nº	: 4.694/2024
Interessado(a/s)	: Assessoria Jurídica – FASC e Gabinete da Presidência – FASC
Assunto	: Administrativo. Civil. Contratos da Administração. Locação de imóvel não residencial para servir de sede ao Centro de Referência Especializado de Assistência Social – Norte/Noroeste. Termo de Rescisão. Lei nº 8.245/1991

À RAJ-PGM,

1. Relatório

A Assessoria Jurídica – FASC encaminha à Rede de Apoio Jurídico – PGM demanda do Gabinete da Presidência – FASC, formulada no Despacho GAB-FASC 30921290, sobre a viabilidade jurídica de rescisão do contrato de locação de imóvel não residencial para servir de sede ao Centro de Referência Especializado de Assistência Social – Norte/Noroeste em razão de faltas contratuais do locador, LV Administradora de Imóveis Ltda.:

“À ASSEJUR

Assunto: Situação do Imóvel CREAS Norte/Noroeste

Introdução

No dia 22 de outubro de 2022, o presidente da FASC solicitou que as áreas envolvidas fornecessem informações detalhadas sobre o Contrato de Locação Não Residencial firmado entre a FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA - FASC e a empresa LV ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA. Este contrato diz respeito ao imóvel localizado na Rua João XXIII, nº 293, bairro São Sebastião, em Porto Alegre/RS, que é destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS Norte/Noroeste.

Desenvolvimento

A COOP realizou uma inspeção no imóvel em 01/10, identificando vários problemas. As chaves foram entregues à imobiliária em 02/10, esperando-se que os consertos fossem realizados. Contudo, a imobiliária não efetuou os reparos. Uma inspeção conjunta ocorreu em 14/10, constatando que o imóvel ainda tinha questões como instalações hidráulicas inadequadas, portas e janelas com dificuldade de abertura, pisos danificados, infestação de cupins e pintura deteriorada.

Em 30/09, a imobiliária comunicou a conclusão dos reparos, contudo, a inspeção realizada em 14/10 revelou que os problemas continuavam. Num e-mail de 14/10, a imobiliária Bridge declarou que não realizaria mais melhorias na propriedade. O relatório de 22/10/2024 confirmou a persistência de diversos problemas, comprometendo a adequação do imóvel para as atividades do CREAS Norte/Noroeste.

Mais de dois meses após a assinatura do contrato, a cláusula 5.1, letra A, ainda não foi cumprida. O imóvel designado para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS Norte Noroeste não apresenta condições adequadas de habitabilidade e não atende ao propósito destinado.

Conclusão

Considerando os fatos apresentados, fica claro que a imobiliária Bridge falhou em cumprir suas obrigações contratuais. Mesmo após a devolução das chaves em 02/10 para reparos necessários, inspeções posteriores revelaram que os problemas não foram solucionados. Portanto, decido pela rescisão do contrato com a imobiliária Bridge, respeitando os limites legais, devido à violação das cláusulas previamente estabelecidas, em particular as que se referem às condições de habitabilidade e funcionalidade do imóvel. Para tanto, solicito que a Assessoria Jurídica proceda com os trâmites legais necessários para a rescisão contratual.

À DA

À DT

Portanto, para garantir que o CREAS Norte Noroeste possa funcionar em um ambiente apropriado, sugiro as ações a seguir:

- a) Identificação de Novos Imóveis: Realizar uma busca abrangente de imóveis disponíveis na região que atendam às necessidades do CREAS Norte/Noroeste. É recomendável contactar diversas imobiliárias e proprietários diretamente para garantir uma variedade de opções;
- b) Vistoria Rigorosa: Antes da seleção final, realizar uma vistoria rigorosa nos imóveis pré-selecionados para verificar se estão em conformidade com todas as exigências de habitabilidade e funcionalidade. Esta vistoria deve ser realizada pelos Engenheiros e/ou Arquiteto da COOP, juntamente com a Coordenação do CREAS Norte/Nordeste, para que possam identificar possíveis problemas e assegurar que o imóvel esteja em perfeitas condições de uso.
- c) Reunião com a Coordenação: Agendar uma reunião com a Coordenação do CREAS Norte Noroeste para discutir as opções de imóveis disponíveis e tomar uma decisão informada sobre qual imóvel melhor atende às necessidades da instituição.
- d) Verificação Documental e Contratual: Assegurar que todos os documentos e cláusulas contratuais estejam em conformidade com as exigências legais e garantam os direitos e deveres de ambas as partes. Incluir cláusulas específicas que protejam a instituição de futuras negligências por parte da imobiliária ou do proprietário.
- e) Prazos e Garantias: Estabelecer prazos claros e garantias de que todos os reparos e adequações necessários serão realizados antes da ocupação do imóvel. Este passo é crucial para evitar problemas semelhantes aos encontrados com a imobiliária Bridge.
- f) Segunda Vistoria: Agendar uma segunda vistoria para verificar o estado do novo imóvel selecionado. Esta vistoria final garantirá que todas as melhorias e requisitos foram atendidos antes da mudança.

A rápida implementação dessas alternativas tem como objetivo assegurar que o CREAS Norte/Noroeste possa funcionar em um local que satisfaça todas as suas exigências, oferecendo um ambiente seguro e eficiente para a execução de suas atividades o mais breve possível.”

Com essas informações, passa-se a análise.

2. Fundamentação

Previamente à análise solicitada, consigna-se que a presente abordagem restringe-se aos aspectos jurídicos da contratação administrativa. Ficam excluídas, portanto, as questões de natureza não jurídica, tais como aspectos técnicos, administrativos ou de conveniência e oportunidade, dado que a prevalência do aspecto técnico ou a presença do juízo discricionário são ínsitos da autoridade administrativa praticante do ato, bem como ínsita é

sua responsabilidade por ele.

Sobre esses aspectos, por evidente, parte-se do pressuposto de que a órgão demandante e as autoridades competentes municiaram-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

2.1. O contrato de locação de imóvel firmado com particular se insere entre os contratos de direito privado da Administração, os quais estão imbuídos de maior grau de paridade e horizontalidade entre os acordantes.

A Lei nº 14.133, embora aplique-se, aos contratos de locação de imóvel, por força do arts. 2º, III e 51, a sua disciplina e regramento é encontrada na Lei nº 8.245/1991, conhecida como a Lei do Inquilinato, diploma normativo que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

E a referida Lei prescreve, em seu art. 9º os casos em que a locação poderá ser desfeita:

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

- I - por mútuo acordo;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
- IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las”.

Em suma, o contrato de locação poderá ser rescindo nos seguintes casos: (*i*) infração legal ou contratual; (*ii*) razões de interesse público; (*iii*) por mútuo acordo; (*iv*) falta de pagamento do aluguel e demais encargos; ou (*v*) realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público.

2.2. Como descrito no Despacho GAB-FASC 30921290, os autos indicam descumprimento das obrigações contratuais pelo locador, LV Administradora de Imóveis Ltda., representada no negócio pela sociedade empresária Bridge Locações Imobiliárias Ltda., precisamente na falha em cumprir a Cláusula Quinta, itens 5.1, “a”, “d” e “h”:

“CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

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 Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS – Norte - Noroeste;

[...]

d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, conforme Laudo Técnico de Inspeção Predial 29416136, 28923638.

[...]

h) realizar as seguintes melhorias no imóvel: Abertura de vão e instalação de janela, tratamento contra cupins das portas e janelas, tratamento da infiltração na área externa, limpeza de calhas e pinturas parte interna da casa e fachada, pintura de todas as aberturas com verniz, limpeza do pátio frente e fundos, poda da árvore, troca de pisos quebrados e reposição de 4 (quatro) azulejos caídos, remoção de 2 divisórias e a Instalação de acabamento da hidra em um banheiro; que serão realizadas, no prazo de até 10 (dez) úteis, a contar da assinatura do contrato.”

Os motivos informados apontam, pois, a rescisão por infração contratual.

2.3. A Minuta de Termo de Rescisão – CREAS - NORTE- NOROESTE (30921123) resta assim redigida:

“Minuta de Termo de Rescisão - Processo administrativo 24.15.000002823-5

Termo de Rescisão **Unilateral** do Contrato n.^o **390/2024- FASC**, celebrado entre a **FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA - FASC** e a empresa **LV ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, neste ato, representada pela empresa **BRIDGE LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, referente a locação do imóvel situado na Rua João XXIII, n.^o 293, bairro São Sebastião, na Cidade de Porto Alegre/RS para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS – Norte - Noroeste.

A **FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA - FASC**, CNPJ n.^o **89.525.901/0001-00**, neste ato representado pelo **PRESIDENTE, CRISTIANO ATELIER RORATTO**, no uso de suas atribuições legais, aqui denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, resolve **rescindir unilateralmente** o Contrato registrado sob o número 390/2024, celebrado com a empresa a empresa **LV ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, CNPJ n.^o 09.659.083/0001-08, situada na Avenida João XXIII nº 293, bairro São Sebastião – CEP 91060-100, representada pelo Senhor Augusto Federhen, inscrito no CPF n.^o 009.537.880-40, neste ato, representada pela empresa **BRIDGE LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, inscrita no CNPJ n.^o 26.966.497/0001-90, com sede na Rua Jaraguá n.^o 620, Sobreloja, Bairro Bela Vista, CEP 90.450-140, representada pelo Senhor Davi Dorneles, inscrito no CPF n.^o 008.535.810-02, aqui denominado simplesmente, **LOCADORA**, referente a locação do imóvel situado na Rua João XXIII, n.^o 293, bairro São Sebastião, na Cidade de Porto Alegre/RS para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS – Norte – Noroeste, com fundamento nos artigos 138, Inciso I, da Lei 14133/21.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.0 – A contar da assinatura do presente instrumento fica **rescindido de forma unilateral**, o Contrato registrado sob o n^o **390/2024 - FASC**, relativo à locação do imóvel situado na Rua João XXIII, n.^o 293, bairro São Sebastião - CEP 91060-100, na Cidade de Porto Alegre/RS, que sediará o Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS – Norte – Noroeste, para atender a Fundação de Assistência Social e Cidadania FASC, conforme fundamentado nos fatos e documentos registrados no processo **SEI n.^o 24.15.000002823-5**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO DISTRATO

2.1 – A presente rescisão é motivada por razões de interesse público, considerando que não foram feitas as melhorias necessárias no imóvel, verificadas em vistoria conjunta com a Coordenação de Obras e projetos da Fundação de Assistência Social e Cidadania e a representante legal da locadora; a empresa **BRIDGE LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**; conforme documento acostado ao processo **SEI 24.15.000002823-5**, evento **30827419**, havendo o desinteresse da Administração na continuidade da locação do imóvel, tendo em vista que este não se encontra apropriado ao fim que se destina, eis que, desde a sua chancela, o mesmo não foi ocupado pela **LOCATÁRIA**.

2.2 – Por força da presente rescisão, a **LOCATÁRIA** dá por ultimado o Contrato de que trata a Cláusula Primeira, nada mais tendo a **LOCADORA** a reclamar, a qualquer título e em qualquer época, relativamente às obrigações assumidas no ajuste ora rescindidas.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS PENALIDADES, RETENÇÕES E INDENIZAÇÕES

3.1 - A presente rescisão não gerará qualquer ônus para nenhuma das partes, não se impedindo a aplicação de quaisquer penalidades, bem como a apuração administrativa ou judicial de responsabilidade civil e administrativa.

3.2 – A presente rescisão não exime a **LOCADORA** das penalidades previstas na Cláusula Sétima do Contrato.

3.3 – A **LOCATÁRIA** poderá dispor na forma do artigo 139, Inciso I da Lei Federal n.^o 14.133/2021 e artigo 22 da Lei 8.245/91.

3.4 – Ressalva-se o direito da **LOCATÁRIA** de buscar eventual ressarcimento ou indenização decorrente dessa rescisão unilateral.

CLÁUSULA QUARTA – DO FORO

4.1 – Fica eleito o foro da cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, para dirimir eventuais litígios deste instrumento.

E, para firmeza e validade do que foi deliberado, depois de lido e achado conforme, o presente Termo de Rescisão Unilateral é assinado pelo Presidente dessa Fundação, por meio do Sistema Eletrônico de Informações (SEI) do Município de Porto Alegre.”

A Minuta encontra-se parcialmente adequada aos fins a que se destina, carecendo de ajustes nos seguintes pontos:

- modificação da fundamentação para incluir, além do art. 138, I, da Lei nº 14.133/2021, o art. 9º, I, da Lei nº 8.245/1991, considerando que a rescisão se dá por descumprimento das obrigações contratuais, ou melhor, na dicção do citado dispositivo legal, em decorrência da prática de infração contratual;

- correção da cláusula segunda, modificando de distrato, nomenclatura usual para extinções contratuais consensuais para rescisão, devendo o item 2.1 exprimir que o contrato resta desfeito por infração contratual atribuível a locadora;

- devem ser retirados os itens 3.2, 3.3, já que não possuem pertinência com o caso, assim como deve ser excluída, por inteiro, a Cláusula Quarta, dado constar do contrato cláusula de foro de eleição.

2.4. Logicamente, por decorrer de falha contratual, deve ser aberto o competente procedimento para aplicação de multa e/ou outras sanções que o Fiscal do Contrato e a unidade gestora entenderem razoáveis, oportunizando o devido processo legal a locadora.

3. Conclusão

3.1. Pelo exposto, essa Procuradoria opina pela possibilidade legal de rescisão unilateral do contrato de locação de imóvel não residencial firmado entre a Fundação de Assistência Social e Cidadania – FASC e LV Administradora de Imóveis Ltda. para servir de sede ao Centro de Referência Especializado de Assistência Social – Norte/Noroeste em razão de faltas contratuais do locador.

3.2. Há de ser adequada a Minuta de Termo de Rescisão – CREAS - NORTE-NOROESTE (30921123) aos apontamentos indicados no item 2.3, bem como instaurado o procedimento sancionatório correspondente.

3.3. Cumpridas as condicionantes, o Termo de Rescisão poderá ser assinado, sendo necessária a publicação resumida do instrumento como condição indispensável à eficácia do ato, deverão ser divulgados no Diário Oficial Eletrônico do Município de Porto Alegre – DOPA-e, em conformidade com art. 174, I, da Lei nº 14.133/2021.

3.4. Por derradeiro, recomenda-se atenção as disposições da Instrução Normativa nº 016/2021 da SMAP que estabelece as diretrizes para os lançamentos e controles das contratações no SisCon e no LicitCon do TCE-RS, no âmbito da Administração Pública Municipal Direta e Indireta.

É a Informação Jurídica que ora submeto ao conhecimento e consideração.

Porto Alegre, RS, 08 de novembro de 2.024.

Nilo Raphael Costa dos Santos
Procurador Municipal

Documento elaborado nos termos da IN 0042022- PGM



Documento assinado eletronicamente por **Nilo Raphael Costa dos Santos, Procurador(a) Municipal**, em 08/11/2024, às 17:09, 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 **31076495** e o código CRC **DC251CCA**.