

PARECER Nº 831/2025 - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PARTICULAR.

PARECER Nº 831/2025: [CLIQUE AQUI](#)

REQUERENTE: Secretaria Municipal de Governo - SMGO

ASSUNTO: PAGAMENTO ALUGUEL DEVIDO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E ACORDO PARA DEVOLUÇÃO DO ESPAÇO

“ EMENTA:

DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PARTICULAR. LEI FEDERAL Nº 8.666/93. APLICAÇÃO DO REGIME DE DIREITO PRIVADO. LEI DO INQUILINATO. ALUGUERES EM ATRASO. PAGAMENTO DEVIDO. DEVER DE RESTITUIR O BEM NAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO. ACORDO PARA RESSARCIR DANOS NO IMÓVEL. POSSIBILIDADE, ATENDIDAS AS RECOMENDAÇÕES.

1. RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer quanto à legalidade e viabilidade de pagamento, em pecúnia, dos alugueres devidos à Sra. Olinda Alice Nogueira, referentes ao Termo Aditivo nº 03/2022 - Contrato nº 101/2020, decorrente do Termo de Dispensa de Licitação nº 72/2020, e seus respectivos termos aditivos, no período de 17/09/2024 a 30/06/2025, relativos à locação de imóvel destinado à instalação da 2ª Companhia do 17º Batalhão da Polícia Militar do Estado do Paraná.

Os autos do processo administrativo vieram instruídos com a cópia do Contrato nº 101/2020 (seq. 9881340), do respectivo Aditivo nº 03/2022 (seq. 10440489), que prorrogou sua vigência; Ofício nº 1329/25-SMGO que solicitou alvará de construção e CVCO (seq. 9881342); Relatório de Visita Técnica (seq.10036851); Planilha orçamentária no valor de R\$ 82.700,33 (seq. 10036852); Planilha de composição de preço unitário assinada (seq. 10036853); Planilha de composição de preço unitário assinada (seq. 10367023); Planilha de cotação para piso laminado assinada(seq.

10367024); Planilha orçamentária no valor de R\$ 100.016,64 assinada (seq. 10367025); Relatório dos alugueres em atraso (seq. 10436524); Termo de entrega das chaves, datado de 30/06/25 (seq. 10436525); Relatório de pagamentos (seq. 10439523); e, por fim, Despacho da Secretaria Municipal de Governo (seq. 10440532).

Nos termos do derradeiro despacho, vieram os autos à esta Procuradoria para análise e parecer.

É a síntese do necessário.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

São duas questões a serem esclarecidas, separadamente:

(a) o pagamento dos alugueres em atraso;

(b) a possibilidade de acordo com os Locadores em relação à devolução do imóvel nas mesmas condições em que foi originalmente locado.

2.1 Dos alugueres

Como é possível depreender do “Relatório de Pagamentos do Contrato nº 101/2020 – Termo Aditivo nº 06/2024”, houve o pagamento do valor da locação até o término do referido ajuste, que ocorreu em 16 de junho de 2024. Após, através do Processo nº 139.257/2024, foi autorizado o pagamento referente à utilização continuada do imóvel, para o período de 17 de junho a 16 de setembro de 2024, sob a justificativa de manter a unidade operacional da Polícia Militar no local até a realocação do destacamento.

Desde então, o pagamento mensal do aluguel encontra-se inadimplente, restando pendente desde 17 de setembro de 2024 até 30 de junho de 2025 (seq. 10436524), data em que efetivamente foi realizada a entrega das chaves aos Locadores.

Nos termos do Despacho de seq. 10440532:

“embora o contrato tenha sido encerrado em 16/06/2024, até a data de 30/06/2025 não havia sido formalizado o Termo de Entrega de Chaves, em razão da não devolução do imóvel e da ausência de adequações estruturais necessárias ao uso do espaço. Em decorrência dessa situação, os valores de aluguel referentes ao período mencionado permaneceram pendentes.”

A respeito da locação de imóvel particular pela Administração, prevalece o entendimento de que a relação jurídica é contrato da Administração, e não propriamente um contrato administrativo, ou seja, a Administração atua como particular, aplicando-se, em regra, o regime de direito privado. O

Superior Tribunal de Justiça assim tem se posicionado¹.

No obstante, a observância aos preceitos do direito público e princípios do direito administrativo permanece.

Verifica-se que a presente locação foi dispensada de licitação, nos termos do artigo 24, X da Lei nº 8.666/93 (aplicável ao caso, face a formalização do processo licitatório durante a sua vigência). É necessário lembrar que embora a Lei nº 8.666/93 tenha sido revogada pela Lei nº 14.133/21, os contratos assinados durante a regra antiga, continuarão por ela regidos, conforme disposto no art. 190 da nova Lei².

Assim, para esse tipo de ajuste, aplicam-se predominantemente as regras de locação previstas na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), como legislação específica, e artigos 565 e seguintes do Código Civil, aplicando-se, subsidiariamente, no que couber, os artigos 55, 58 a 61 da Lei nº 8.666/93.

A jurisprudência pátria destaca que, nos contratos de locação em que a administração pública é locatária, na rescisão contratual, a entrega das chaves é um marco que põe fim à relação locatícia e os alugueres e encargos devem incidir até a data da efetiva desocupação do imóvel.

Veja-se:

“ RECURSO INOMINADO. JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA DE PALMEIRA. AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL ENTRE PARTICULAR E O MUNICÍPIO DE PALMEIRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARA CONDENAR O MUNICÍPIO AO PAGAMENTO DO REFERENTE AOS DANOS MATERIAIS GASTOS COM A REFORMA DO IMÓVEL, AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DURANTE O TEMPO EM QUE O IMÓVEL PERMANECIU INUTILIZÁVEL EM RAZÃO DA REFORMA, BEM COMO OS DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS, MULTA CONTRATUAL, JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO DO ENTE MUNICIPAL VISANDO A REFORMA DA SENTENÇA. IMPROCEDÊNCIA DA TESE RECURSAL. CONTRATO DE NATUREZA PRIVADA FIRMADO PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. PREVALÊNCIA DAS NORMAS DE DIREITO PRIVADO. VALIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO ENTRE AS PARTES. PREVALÊNCIA DA BOA-FÉ CONTRATUAL. [...] (TJPR - 6ª Turma Recursal dos Juizados Especiais - 0000005-90.2018.8.16.0124 - Palmeira - Rel.: JUÍZA DE DIREITO DA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS LUCIANA FRAIZ ABRAHAO - J. 04.03.2024).

¹ 1 REsp 685.717/RO, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 04/02/2010, DJe 01/03/2010

² Art. 190. O contrato cujo instrumento tenha sido assinado antes da entrada em vigor desta Lei continuará a ser regido de acordo com as regras previstas na

“ APELAÇÃO CÍVEL/REMESSA NECESSÁRIA - AÇÃO DE COBRANÇA - ALUGUÉIS C/C DESPEJO - CONTRATO FIRMADO PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA QUE NELE FIGURA COMO LOCATÁRIA - APLICAÇÃO DA REGRA DO DIREITO PRIVADO (LEI Nº 8.245/91) E SUBSIDIARIAMENTE A DO DIREITO PÚBLICO (LEI Nº 8.666/93)- INADIMPLEMENTO DOS ALUGUÉIS DURANTE A POSSE DO IMÓVEL - DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL - RESSARCIMENTO AOS DANOS CAUSADOS NO IMÓVEL - POSSIBILIDADE - NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. Locações são contratos de direito privado, figure a administração como locadora ou como locatária . Contrato de locação celebrado pela administração pública municipal com particular dar-se-á, predominantemente, sob o regime jurídico privado, aplicando-se-lhe, no que couber, o disposto nos artigos. 55, 58 a 61 da Lei nº 8.666/93, bem como as prerrogativas indisponíveis do Poder Público, atinentes à proteção do interesse público, tendo em vista que a administração pública não poderá abdicar de certas prerrogativas e sujeições que lhe confere o direito público. Não tendo o município, locatário, entregue o imóvel locado no tempo convencionado, a prorrogação é de ser reconhecida e aquele obrigado a pagar a locação do período de permanência de uso. Negado provimento. (TJ-MS - APL: 08403973620158120001 MS 0840397-36.2015.8 .12.0001, Relator.: Des. João Maria Lós, Data de Julgamento: 08/02/2021, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 10/02/2021).

“ APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - COBRANÇA DE ALUGUEIS - MUNICÍPIO - PRORROGAÇÃO TÁCITA DO CONTRATO - RESPONSABILIDADE POR ALUGUEIS E ENCARGOS ATÉ A DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - REDUÇÃO - IMPOSSIBILIDADE. 1- O contrato de locação de imóvel particular celebrado com ente público rege-se pelas normas do direito privado; 2- Não tendo o Município desocupado o imóvel alugado, após o fim do prazo previsto no aditivo ao contrato de locação, é responsável pelo pagamento dos valores devidos a esse título, por ter permanecido no imóvel, porquanto houve a prorrogação tácita da avença; [...]. (TJ-MG - AC: 10433120127264001 MG, Relator.: Renato Dresch, Data de Julgamento: 28/02/2019, Data de Publicação: 12/03/2019).

“o locatário é obrigado a: I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;”

A Cláusula Terceira do Contrato nº 101/2020 assim dispõe sobre o pagamento do aluguel:

Considerando o inadimplemento contratual e que o ente municipal encontra-se em débito em relação ao período de 17 de setembro de 2024 até 30 de junho de 2025, o pagamento dos alugueres atrasados é medida que se impõe.

2.2 Do acordo para devolução do imóvel

Cumprе reiterar que o escopo desta manifestação jurídica é orientar o Gestor Público assessorado quanto às exigências legais para a prática do ato administrativo em análise, tal como pretendido nestes autos, sob o aspecto jurídico-formal. Isso porque foge à competência legal desta Procuradoria examinar aspectos técnicos, orçamentários e de mérito, inclusive a veracidade das declarações/documentos carreados aos autos; portanto, cabe ao Gestor decidir se os elementos encartados nos autos atendem ao interesse público e aos princípios constitucionais da Administração Pública. Ressalta-se que a análise realizada se deu estritamente com base nos documentos aqui carreados.

Conforme Despacho da SMGO:

“destaca-se a necessidade de ressarcimento, em pecúnia, pelas benfeitorias que deverão ser realizadas no imóvel, de forma a possibilitar sua devolução nas mesmas condições em que foi originalmente locado, conforme estabelecido contratualmente”.

No caso em tela, verifica-se que, muito embora o contrato apresentava prazo determinado e foi aditivado, findou-se o prazo do aditivo sem ser firmada nova avença ou outro aditivo contratual. No entanto, tal hipótese é juridicamente aceitável, sendo até mesmo comum na realidade municipal brasileira.

Sobre o assunto, o Contrato nº 101/2020 dispõe em sua Cláusula Sétima:

Como demonstrado pelo Relatório de Vistoria Técnica (seq. 10036851), realizado em 04/04/2025, foram verificadas as condições de conservação e estimados quais os serviços necessários para entregar o imóvel ao proprietário em plenas condições de uso.

Ainda, consta planilha orçamentária elaborada com preço base na tabela SINAPI, concluindo pelo valor total da reforma em R\$ 100.016,64 (cem mil, dezesseis reais e sessenta e quatro centavos).

Importante consignar, portanto, a responsabilidade do locatário inclui a obrigação de ressarcir por danos causados ao imóvel durante a locação, conforme previsto no art. 569, IV, do Código Civil³. A administração pública, ao atuar como locatária, deve seguir as normas de direito privado, o que implica na responsabilidade de cumprir com as obrigações contratuais.

O próprio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná já decidiu pela possibilidade:

“ RESPONSABILIDADE DA MUNICIPALIDADE CONFIGURADA. DANOS MATERIAIS DEVIDOS. REFERENTE AOS REPAROS NECESSÁRIOS AO IMÓVEL, AOS ALUGUÉIS DEVIDOS PELO MUNICÍPIO DURANTE O PERÍODO QUE O IMÓVEL PERMANECEU INDISPONÍVEL PARA A LOCADORA E DEMAIS MULTAS CONTRATUAIS ANALISADAS PELO JUÍZO DE ORIGEM. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. ART. 46, LEI Nº 9.099/1995. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 6ª Turma Recursal dos Juizados Especiais - 0000005-90.2018.8.16.0124 - Palmeira - Rel.: JUÍZA DE DIREITO DA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS LUCIANA FRAIZ ABRAHAO - J. 04.03.2024).

“³ Art. 569. O locatário é obrigado:
IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular....

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro decidiu no mesmo sentido:

“ ADMINISTRATIVO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARTICULAR PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA - DEVOLUÇÃO DA COISA EM PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - AVENÇA REGIDA PELA NORMA DE DIREITO PRIVADO - OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO EM DEVOLVER O BEM NO ESTADO EM QUE O RECEBEU - (ART. 569, IV, DO CC/02)- DESCUMPRIMENTO DA NORMATIVA - RESSARCIMENTO POR PERDAS E DANOS QUE SE FAZ PRESENTE. Tratando-se de situações em que a Administração Pública figure como locatária de imóvel cuja propriedade é de particular, os contratos “reger-se-ão pelas normas de direito privado, caracterizando-se não apenas como um Contrato Administrativo propriamente dito, mas, como um contrato da Administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, nestes casos, as normas de Direito Público aplicar-se-ão subsidiariamente” (AC n. 2007 .029063-1, rel. Des. Volnei Carlin, de Itapema). “[...] é dever do locatário devolver o imóvel locado no estado em que recebeu. Irrelevante, portanto, o fato de o locador ter ciência da situação do

imóvel, haja vista, a referida circunstância não afastar a responsabilidade daquele em ressarcir este pelos danos causados no bem locado." (AC n. 2007.056194-9, rel. Des. Substituto Ricardo Roesler, de Armazém). AÇÃO DE COBRANÇA- DISPÊNDIO PARA O CONCERTO DO IMÓVEL - APURAÇÃO DO QUANTUM- DEVOLUÇÃO DE VALORES APENAS RELACIONADOS COM O REPARO DO IMÓVEL PÓS LOCAÇÃO - ÔNUS DA PROVA QUE INCUMBIA A PARTE AUTORA (ART . 333, III, DO CPC). Devolvidos serão os valores que possuem alguma relação com o reparo do imóvel pós locação. [...] RECURSO DE APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO ADESIVO IMPROVIDO. (TJ-SC - AC: 20110001257 Criciúma 2011.000125-7, Relator.: Sérgio Roberto Baasch Luz, Data de Julgamento: 29/03/2011, Primeira Câmara de Direito Público).

Desta feita, eventual acordo para o pagamento dos valores relacionados aos reparos necessários para a devolução do imóvel nas condições originais encontra-se juridicamente viável, sobretudo, sob a égide da supremacia do interesse público e do princípio da economicidade, desde que devidamente motivado.

Isso porque, há que se considerar o tempo e custo de prosseguir eventuais reparos pela própria Administração, à medida que a cobrança dos alugueres também se perpetuaria, gerando prejuízo ao erário injustificado.

3. CONCLUSÃO

Com base nos documentos apresentados, esta Procuradoria entende pela **legalidade e dever de pagamento dos alugueres devidos**, bem como **pela possibilidade jurídica de formalização de eventual acordo a fim de ressarcir os danos causados no imóvel**, ainda mais diante da efetiva entrega das chaves, desde que devidamente motivado.

Recomenda-se, no entanto, que o Relatório de Vistoria Técnica seja assinado pelo responsável técnico, devendo instruir o presente caderno processual junto às planilhas orçamentárias, aptas a justificar e também motivar o ressarcimento.

Sendo estas as considerações, retorno os autos à autoridade para tomada de decisão.

Inobstante as conclusões a se chegaram este parecerista, nada impede que a autoridade gestora, com fundamento no artigo 50, VII da Lei nº 9.784/99 possa dele discordar, devendo, obrigatoriamente, demonstrar as devidas justificativas para tanto.

É o parecer.

Araucária, datado e assinado eletronicamente, nos termos do art. 3º, § 2º, do Decreto Municipal nº 35.639/21.

GELSON LUIZ MEZZOMO

Procurador-Geral do Município de Araucária

OAB/PR nº 76.119

Revision #1

Created 29 August 2025 13:12:30 by Jackson Perretto

Updated 19 September 2025 14:56:25 by Jackson Perretto