

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 46883/25**

**REQUERENTE:** Secretaria Municipal de Governo - SMGO

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

**PARECER Nº 831/2025**

**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; e (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 posicionado<sup>1</sup>.

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 Lei<sup>2</sup>.

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 PERMANECEU 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 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 legislação revogada.



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).

Ainda, nos termos do art. 23 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), “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:

#### DO ALUGUEL

**CLÁUSULA TERCEIRA** – O valor do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 4.866,67** (Quatro mil, oitocentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) mensais, pagável até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao do vencimento, totalizando o valor global de **R\$ 116.800,08** (Cento e dezesseis mil, oitocentos reais e oito centavos).

**Parágrafo Primeiro:** O pagamento será efetuado mediante depósito bancário, na Conta-Corrente 0054791-3, Agência 2022-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade em nome de **Olinda Alice Nogueira**.

**Parágrafo Segundo:** As despesas decorrentes da locação objeto do presente CONTRATO correrão por conta da seguinte **Dotação orçamentária**:

| Recursos Utilizados |                                                                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Reduzido:    | 94                                                                                                                                                                  |
| Órgão:              | 3 - Secretaria Municipal de Governo                                                                                                                                 |
| Unidade:            | 1 - Gabinete do Secretário – Smgo                                                                                                                                   |
| Ação:               | 2007 - Manter a estrutura operacional e administrativa, apoiar a administração indireta, as assessorias e atividades correlatas da Secretaria Municipal de Governo. |
| Vínculo:            | 1000 - Recursos Ordinários (Livres)- Exercício Corrente                                                                                                             |
| Subelemento:        | 3339036150000000000 - Locação de imóveis                                                                                                                            |

  

|                  |                                                                                                                                                                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código Reduzido: | 937                                                                                                                                                                 |
| Órgão:           | 3 - Secretaria Municipal de Governo                                                                                                                                 |
| Unidade:         | 1 - Gabinete do Secretário – Smgo                                                                                                                                   |
| Ação:            | 2007 - Manter a estrutura operacional e administrativa, apoiar a administração indireta, as assessorias e atividades correlatas da Secretaria Municipal de Governo. |
| Vínculo:         | 3000 - Recursos Ordinários (Livres)- Exercícios Anteriores                                                                                                          |
| Subelemento:     | 3339036150000000000 - Locação de imóveis                                                                                                                            |

Página 2 de 5

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

Cumpramos 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:

**CLÁUSULA SÉTIMA:** Findo o prazo de locação, o imóvel será devolvido aos LOCADORES, nas mesmas condições do termo de vistoria inicial, exceto os desgastes naturais do uso normal e observados o disposto na cláusula sexta e seus parágrafos, devendo ser lavrado termo de vistoria final.

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 Civil<sup>3</sup>. 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**

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.



DE DIREITO DA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS LUCIANA FRAIZ ABRAHAO  
- J. 04.03.2024).

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 CONserto 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

