



PARECER JURÍDICO nº 11/2021

Assunto: Solicitação ao Setor Jurídico para emissão de Parecer referente à possibilidade de realizar a pintura do interior da Câmara Municipal de Vereadores, tendo em vista que faz mais de 10 (dez) anos que não é realizada esta manutenção no prédio.

EMENTA: RELAÇÃO CONTRATUAL. PINTURA INTERNA DA CÂMARA DE VEREADORES. OBSERVAR REQUISITOS LEGAIS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS.

Relatório:

Vem ao exame dessa Procuradoria Jurídica, pedido de parecer jurídico quanto à possibilidade de realizar pintura no interior da Câmara Municipal de Vereadores, tendo em vista que faz mais de 10 (dez) anos que não é realizada esta manutenção no prédio.

Fundamentação:

A Câmara de Vereadores de Braga figura como locatária de um imóvel particular, visando atender a instalação e o funcionamento de sua sede.

A relação jurídica existiu a partir da assinatura do contrato administrativo nº 004/2016 e é dada continuidade anual por meio de aditivos.

Não há previsão legal quanto ao assunto em tela, ou seja, manutenção de imóveis particulares alugados para a Administração Pública, por este motivo, usa-se analogia às regras de restituição do bem.

O que se percebe é que a obrigação deriva de lei e não há como a Administração escapar de seu cumprimento.

Importante analisar qual o regime jurídico aplicável aos contratos em que o poder público é figura como locatário. Dispõe a Lei de Licitações que:



§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

Comentando o referido artigo, Marçal Justen Filho assinala que:

“A previsão do §3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação com o restante do artigo. Ali fica determinado que o regime de direito público aplica-se inclusive àqueles contratos ditos “privados”, praticados pela administração.

Como se vê, o regime aplicável é do direito privado, onde predomina o *pacta sunt servanda*.

Diante disso, quase sempre o contrato prevê a obrigação de a Administração entregar o imóvel nas mesmas condições em que estava quando do início do contrato.

O art. 23 da Lei do Inquilinato, que dispõe:

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

Grande parcela da doutrina entende que o locatário só se exonera de suas obrigações após entregar o imóvel devidamente reformado ao proprietário.

“Não basta restituir. Se forem constatados danos causados pelo inquilino, o locador terá direito a indenização correspondente, porque o imóvel não estará sendo restituído nas condições em que foi recebido pelo inquilino”.

Importante mencionar que o imóvel é alugado há mais de 10 (dez) anos e desde lá não foi realizada a pintura da sede, sendo notória a precariedade da manutenção. Também, não foi encontrada nos arquivos da Câmara Municipal de Braga a avaliação do imóvel quando da locação, o que dificulta saber o estado em que foi recebido.

No Contrato Administrativo nº 004/2016, na Cláusula Sexta- Das Benfeitorias diz o seguinte “O LOCATÁRIO poderá efetuar no imóvel as adaptações necessárias à instalação e ao funcionamento, arcando com as despesas correspondentes”.



E na Cláusula Nona- Das Obrigações do Locatário – item 3 diz o seguinte “*Restituir o imóvel quando findada a locação no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior*”.

As referidas cláusulas podem ter uma ampla interpretação, então, se a pintura interna for considerada como adaptação ao funcionamento, é de responsabilidade do inquilino.

Caso, a Locatária- Câmara de Vereadores- for realizar a pintura interna deverá contratar somente o material e mão-de-obra.

Cabendo ao proprietário a realização de melhorias estruturais, como reparação das rachaduras, aplicação de massa corrida em diversos buracos de furadeira parafusadeira existentes nas paredes e que não foram feitos pelos servidores, ao que se parece eram fixados guarda-roupas, armários/prateleiras/ cortinas, manutenção de portas e janelas, etc, se for de sua vontade.

Se a Administração optar por fazer os reparos necessários, terá de solicitar a disponibilidade orçamentária no setor de contabilidade, realizar levantamento fotográfico do antes e depois e vistoria do bem, na presença do proprietário ou com a ciência e anuência deste, licitação, buscar o menor preço em no mínimo 3 (três) estabelecimentos comerciais e realizar licitação.

Conclusão:

Diante do explanado acima, caso se opte por realizar a pintura da sede, deverá ser observada disponibilidade orçamentária, levantamento fotográfico, vistoria e licitação, e demais requisitos legais e cláusulas contratuais.

À consideração superior.

Braga, RS, em 24 de agosto de 2021.

Bruna Mosquer

Procuradora Jurídica

OAB/RS 104.913