

Parecer n.828/2021-NSAJ/FUNPAPA
Processo n.º 3186/21

Tratam os presentes autos sobre informações quanto ao pagamento de alugueis de imóvel locado para esta Fundação, cujo proprietário faleceu em Abril de 2021.

Pelo que dos autos consta, os meses de Março, Abril, Maio, Junho, Julho e Agosto estão em aberto.

Ademais, já houve nomeação de inventariante extrajudicial, no caso, a viúva do proprietário, conforme Escritura Pública de Habilitação de Herdeiros, juntadas aos autos.

Destarte, os autos vieram ao NSAJ para análise e manifestação.

É o relatório.

Passamos à análise do pleito.

Sabe-se que os contratos de locação de bens imóveis pela Administração Pública possuem regime jurídico híbrido, sendo aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 8.666/93).

Assim, a Administração Pública utiliza a via privada para a celebração do contrato de locação, mas sem ignorar as limitações trazidas pelo regime jurídico público, tanto que as locações decorrem do regular procedimento de dispensa de licitação, com base no Art. 24, X, da Lei 8.666/93.

Neste sentido, com a recorrente ocorrência de falecimento de proprietários de imóveis locados a esta Fundação durante a pandemia, instaurou-se o debate acerca do meio jurídico adequado a regularização da representação do particular junto ao contrato de locação.

Consigna a Lei nº. 8245/91 (que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes) que:

Art. 10. Morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros.

No mesmo sentido é o Código Civil Brasileiro, que assim dispõe:

Art. 577. Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado.



Assim, em princípio, o contrato de locação não é *intuitu personae*, sendo passível de transmissão aos herdeiros do locador e do locatário até que se alcance o prazo convencional estipulado (art. 1.784 do CC).

Como já registrado nos autos, a defesa dos interesses do acervo hereditário é exercida pelo espólio, representado pelo inventariante, conforme dispõe o artigo 75, inciso VII, do novo Código de Processo Civil, caso existente inventário em aberto, ou inexistente este, por todos os sucessores do falecido.

No presente caso, a viúva foi nomeada inventariante, através de Escritura Pública.

Neste sentido, está habilitada a praticar todos os atos referentes ao imóvel, inclusive recebimento dos alugueis, os quais podem ser devidamente pagos para a inventariante enquanto durar o inventário, considerando que os valores dos alugueis fazem parte do espólio, até a partilha.

Assim, devem os autos prosseguir em seus ulteriores de direito, tais como a oitiva do Controle Interno, sugerindo-se, ainda, a elaboração de Termo Aditivo de maneira a deixar formalizada a ocorrência, com a alteração da parte do contrato.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 24 de setembro de 2021.

Mauro Enim
Consultor Jurídico
NSAJ/FUNPAPA/PMB