DOC 15/08/2024 - pp. 19 e 20

Documento: 108695267 | Portaria

GABINETE DO SECRETÁRIO
SME

PORTARIA SME Nº 7.512, DE 14 DE AGOSTO DE 2024
SEI 6016.2024/0108994-3

DISPÕE SOBRE NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA ADEQUAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARTICULARES PARA FINS DE IMPLANTAÇÃO DE UNIDADE EDUCACIONAL OU ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e,

CONSIDERANDO:
- a necessidade de definição de parâmetros para ressarcimento de valores empenhados por particular para adequação de imóvel em favor da municipalidade.
- a necessidade de orientação às partes envolvidas no processo de adequação de imóveis para implantação de unidades educacionais e administrativas.
- Portaria SME Nº 4.548/2017 - que estabelece normas para a celebração e o acompanhamento de termos de colaboração entre a Secretaria Municipal de Educação e Organizações da Sociedade Civil visando à manutenção, em regime de mútua cooperação, de Centros de Educação Infantil - CEI para o atendimento de crianças na faixa etária de zero a três anos;
- Orientação Normativa Nº 01/2015 - que determina os padrões básicos de qualidade da educação infantil paulistana;
- Resolução CME Nº 05/2019 - que trata da organização dos ambientes educativos e recursos materiais referentes aos padrões de qualidade em unidades de Educação Infantil
- Portaria Nº 21/SGM-SEGES/2022 - que dispõe sobre requisitos a serem observados nos processos destinados à formalização de contratos de aluguel pelos órgãos e entes da Administração Direta e Indireta e nos casos de repasses de recursos para custeio dos aluguéis contratados por entidades parceiras do Município de São Paulo.
- Portaria Nº 47/SEGES/2022 - que introduz alterações na Portaria Nº 21/SGE-SEGES/2022, que dispõe sobre o procedimento a ser observado nos processos destinados à formalização de contratos de aluguel pelos órgãos da administração municipal direta e indireta.
- Portaria Nº 28/SEGES/2023 - que altera a Portaria nº 21/SMG-SEGES/2022, que dispõe sobre requisitos a serem observados nos processos destinados à formalização de contratos de aluguel pelos órgãos e entes da Administração Direta e Indireta e nos casos de repasses de recursos para custeio dos aluguéis contratados por entidades parceiras do Município de São Paulo.

RESOLVE:

CAPÍTULO I
DAS ADEQUAÇÕES DE IMÓVEIS

Art. 1º As adequações de imóveis em que esteja instalada ou venha a se instalar unidade educacional ou administrativa da Secretaria Municipal de Educação - SME deverão obedecer ao estabelecido nesta Portaria.

Parágrafo único. Apenas são elegíveis para a adequação a que se refere o “caput” deste artigo os imóveis vistoriados e aprovados constantes na Plataforma da SME “Cadastro de Oferta de Imóveis”, hospedada no site **https://imoveis.sme.prefeitura.sp.gov.br** .

Art. 2º Os imóveis particulares aprovados ou em uso deverão ser vistoriados pelas Diretorias Regionais de Educação - DREs e/ou pela SME para elaboração do relatório de vistoria da Secretaria Municipal de Educação, conforme anexo I desta Portaria.

Art. 3º As adequações no imóvel, relacionadas no relatório de vistoria, deverão ser classificadas como úteis ou necessárias:
a) Adequações úteis: são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, portanto, relacionadas à infraestrutura do prédio;
b) Adequações necessárias: são as que têm por finalidade conservar o bem ou evitar que se deteriore e que possuem relação com as especificidades para o seu funcionamento.
§1º Não será admitida a realização de adequações voluptuárias, assim definidas como aquelas de mero deleite ou recreio, que não aumentem o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.
§2º O relatório de vistoria deverá indicar, também, quem será o responsável pela execução das adequações, com a ciência de todas as partes.

Art. 4º As adequações poderão ser realizadas pela DRE, pelo proprietário do imóvel e, no caso de atendimento por meio de termo de parceria, pela organização da sociedade civil - OSC que administrará o equipamento.
§1º Apenas poderão ser realizadas mediante aporte do poder público as adequações de primeiro e segundo escalão, nos termos do Decreto nº 29.929, de 1991.
§2º Mediante justificativa, observado o princípio da economicidade, as adequações poderão ser realizadas por mais de um agente, desde que não haja sobreposição de atribuições.
§3º Caso as adequações sejam realizadas pelo proprietário do imóvel e/ou pela OSC, deverão ser apresentados, conforme anexo II desta Portaria:
I - Croqui, projeto básico ou planta contemplando a realidade existente e as intervenções a serem realizadas;
II - Orçamento dos materiais e serviços necessários para as adequações, cujos valores não devem superar as tabelas de custos elaboradas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras - SIURB.
§4º Para as intervenções em unidades educacionais, caberá à DRE avaliar a pertinência das adequações e o orçamento apresentado e deliberar sobre sua aprovação, total ou parcial, ou rejeição.
§5º O repasse será limitado ao orçamento aprovado, ainda que haja mudança de tabela ou que a execução da obra demonstre mais custosa.
§6º Concluídas as adequações, caberá a DRE atestar que o imóvel reúne as condições necessárias para o uso educacional pretendido.
§7º As competências previstas nos parágrafos 4º e 6º deste artigo serão da respectiva unidade locatária ou comodatária, quando a finalidade se referir a uso administrativo.

Art. 5º Caso o proprietário de imóvel não tenha recursos financeiros para realizar as adequações úteis, conforme previsto na alínea “a” do artigo 3º desta Portaria, a administração pública poderá, com seu expresso consentimento e atendidos os demais requisitos:
I - Realizá-las diretamente, quando figurar como locatária ou comodatária;
II - Realizá-las diretamente ou repassar os custos das adequações à OSC, em se tratando-se de locação ou comodato firmado por ela.

Art. 6º Para os casos de locação, os valores investidos pela administração, nos termos do art. 5º desta Portaria, deverão ser compensados com parte dos aluguéis devidos, por meio de carência ou

desconto de pelo menos 25% nos 12 primeiros meses de aluguel até a efetiva satisfação do crédito, cabendo à locatária, administração pública ou OSC a adoção das medidas cabíveis para tanto.
§1º Se a OSC parceira figurar como locatária a carência ou desconto referidos no caput deste artigo serão refletidos nos repasses dos meses respectivos.
§2º As adequações custeadas pela municipalidade não poderão ultrapassar o valor máximo de 4% do valor residual do contrato de aluguel, conforme a seguinte fórmula, facultado ao proprietário do imóvel locado, com autorização da DRE e, se for o caso, da OSC com parceria, complementar as adequações ou realizar novas adequações, às suas expensas.
Valor Limite Adequação Locação (VLAL): quantidade de meses restante entre a autorização da obra até o vencimento do contrato x valor mensal de locação x 4%
§3º Mediante justificativa e prévia análise técnica, econômica e financeira, a DRE poderá realizar ou autorizar a realização de adequações adicionais, em caráter excepcional, caso haja alteração das condições iniciais da locação ou necessidade superveniente, observadas as disposições previstas na Portaria Nº 21/SGM-SEGES/2022 e nesta Portaria.

Art. 7º Em caso de imóvel recebido em comodato, as adequações de responsabilidade do proprietário poderão ser custeadas pela municipalidade, mas não poderão exceder ao montante de 0,1% do valor venal total do imóvel (terreno + área construída), multiplicado pela fração ocupada do imóvel pela SME, bem como pelo número de meses que restar do comodato, conforme a seguinte fórmula, limitado a 25% do valor venal total do imóvel.
Valor Limite Adequação Comodato (VLAC) = quantidade de meses restante entre a autorização da obra até o vencimento do contrato de comodato (em meses) x fração ocupada pela SME x 0,1% x valor venal total do imóvel.
§1º Não poderão ser efetuadas adequações em contratos de comodato por prazo indeterminado.
§2º Fica facultado ao proprietário do imóvel, ou à OSC parceira, complementar as adequações ou realizar novas às suas expensas, respeitadas as legislações vigentes.
§3º Na impossibilidade de identificação do valor venal, o limite do valor custeado pela municipalidade terá como base laudo de avaliação do bem, a ser elaborado por SME/COMAPRE, nos termos do art. 4º da Portaria SGM-SEGES 21/2022.
§4º Apenas as adequações úteis que tenham interferência direta ou indireta nas dependências e funcionamento do imóvel utilizado poderão ser custeadas pela municipalidade.
§5º O custeio das adequações úteis pela municipalidade será em caráter excepcional, não transferindo à administração pública, ou a OSC parceira, a responsabilidade exclusiva sobre a manutenção do prédio.
§6º Nos casos em que o comodato se dá em fração do imóvel, o valor limite de 25% deverá ser aplicado sobre o valor venal total (terreno + área construída) dessa fração.

Art. 8º Na hipótese de atendimento em imóvel de propriedade da própria organização parceira, em razão de Termo de Colaboração firmado, as adequações poderão ser custeadas pela municipalidade, mas não poderão ultrapassar o montante de 0,1% do valor venal total (terreno + área construída) do imóvel, multiplicado pela fração ocupada do imóvel pela SME, multiplicado pelo número de meses que restar da parceria, conforme a seguinte fórmula, limitado a 25% do valor venal total do imóvel:
Valor Limite Adequação Parceira (VLAP) = quantidade de meses restante entre a autorização da obra até o vencimento do termo de colaboração (em meses) x fração ocupada pela SME x 0,1% x valor venal do imóvel.
§1º Na impossibilidade de identificação do valor venal, o limite do valor custeado pela municipalidade terá como base laudo de avaliação do imóvel a ser elaborado por SME/COMAPRE.
§2º Quaisquer hipóteses de resilição ou denúncia do Termo de Colaboração ensejarão ressarcimento ao erário.

§3º Nos casos em que a ocupação se dá em fração do imóvel, o valor limite de 25% deverá ser aplicado sobre o valor venal total (terreno + área construída) dessa fração.

Art.9º Em caso de extinção dos contratos de locação e comodato, sem causa motivada pela administração pública ou da organização da sociedade civil parceira, o proprietário do imóvel deverá ressarcir à municipalidade os eventuais valores pendentes de compensação.

Art. 10 Nos termos da legislação aplicável, cabe ao executante a obtenção dos alvarás, certidões e documentos necessários para a regular execução das adequações, devendo o proprietário colaborar para seu fiel cumprimento.

CAPÍTULO II
DO VALOR DO ALUGUEL

Art. 11 O valor a ser repassado a título de aluguel terá como base laudo de avaliação de locação do imóvel para valores superiores a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, sob competência da SME/COMAPRE, conforme previsto no caput do Art. 3º da SGM/SEGES Nº 21/2022.
§1º O valor da locação do imóvel deverá ser compatível com a média dos imóveis constantes da amostra do laudo de avaliação, sendo recomendado o inferior ou igual ao valor médio de avaliação dos imóveis constantes da amostra.
§2º A área do imóvel para fins de avaliação poderá ser comprovada por meio de certidão de matrícula ou pelo documento de lançamento do IPTU e projeto *as-built* com a respectiva ART/RRT recolhida, a ser fornecido previamente pelo proprietário.
§3º Caso o imóvel não disponha da documentação prevista no parágrafo anterior, será considerada para fins de avaliação a área indicada na medição in loco, realizada por SME/COMAPRE.
§4º Caso não sejam aceitas, pelo proprietário do imóvel, as condições da avaliação, a DRE deverá buscar imóveis alternativos, no cadastro de imóveis, para atender aos requisitos desta portaria.
§5º Os valores obtidos na avaliação do laudo de locação do imóvel não poderão ser utilizados de forma pretérita à sua data-base.

Art. 12 Caberá à organização parceira a apresentação dos orçamentos de aluguéis de imóveis, previstos no parágrafo único do art. 3º da Portaria SGM/SEGES Nº 21/2022, diretamente à Diretoria Regional de Educação, nos casos de valores inferiores a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

Art. 13 Mediante justificativa, em casos excepcionais em que o valor da locação ultrapasse a média dos orçamentos de aluguéis ou limite superior do modelo amostral do laudo de avaliação, ou campo de arbítrio, quando utilizado no laudo, a decisão acerca do valor de locação do imóvel será do Diretor Regional de Educação, condicionada à, concomitantemente:
I - Apresentação de laudo de avaliação, nos termos da Portaria Nº 21/SGM-SEGES/2022, pelo proprietário, para fins de comparação;
II - Demonstração da inviabilidade da sua substituição por razões econômicas, logísticas ou de interesse público, devidamente justificadas e comprovadas.
§1º Poderão ser acolhidas como justificativas da inviabilidade da substituição do imóvel, sem prejuízo de outras que sobrevierem e no que couber:
a) Ausência de imóvel semelhante nas proximidades que atendam ao objeto;
b) Disponibilidade apenas de áreas em que o custo de adequação e mudança supere a vantajosidade da permanência atual.
§2º O valor a ser autorizado não poderá exceder ao valor já praticado pela DRE.
§3º A prorrogação dos contratos de locação para os casos autorizados excepcionalmente nos termos do caput deste artigo, ocorrerá mediante comprovação da manutenção das condições aludidas nos incisos I e II deste artigo.

Art. 14 Para parcerias vigentes ficam mantidos valores e condições praticadas nas locações vigentes, em conformidade com o art. 12 da Portaria SGM/SEGES Nº 21/2022.

Art. 15 Na renovação dos contratos de locação de parcerias vigentes deverá ser observado o contido no art. 3º e art. 4 º da Portaria SGM/SEGES Nº 21/2022.
Parágrafo único: O laudo de avaliação de locação deverá ser solicitado à SME/COGED com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência do prazo final do contrato.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 16 Poderá ser ressarcido pela DRE o valor correspondente a adequações realizadas em prédios locados àqueles que protocolaram a solicitação até 120 dias após a publicação da Portaria Nº 21/SGM-SEGES/2022.

Art. 17 Para os reajustes anuais de locação vigentes, dispensa-se a elaboração de laudo de avaliação do imóvel, devendo ser cumprida cláusula prevista em contrato.

Art. 18 Enquanto não houver aditamento do contrato de locação, a DRE deverá realizar o pagamento/repasse nos termos vigentes.

Art. 19 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando a Portaria SME Nº 4.176, de 2023.

ANEXO I DA PORTARIA SME Nº 7.512, DE 14 DE AGOSTO DE 2024.

Endereço: _____

Bairro _____ DRE _____

Uso: ☐ Unidade Administrativa

☐ Unidade Educacional

Descrição da Intervenção	Classificação [útil/necessária]	Responsabilidade da execução	Custeio da Intervenção	Prazo

Responsável pela elaboração: _____ RF _____

I - As partes envolvidas no processo declaram estar cientes que no caso de rescisão unilateral do contrato de locação, o proprietário deverá devolver, por meio de guia a ser expedida pela administração, o valor correspondente ao custeio da obra ainda não amortizado, tanto quando a responsabilidade de execução for da própria municipalidade quanto via repasse à OSC parceira que administra o CEI.

Declaro estar ciente e concordo.

São Paulo, _____ de _____ de 20___.
Diretoria Regional de Educação: _____ RF _____
Proprietário: _____ RG _____
Presidente/Representante OSC: _____ RG _____

ANEXO II DA PORTARIA SME Nº 7.512, DE 14 DE AGOSTO DE 2024.

CIDADE DE SÃO PAULO
EDUCAÇÃO

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO
DRE - XX

OSC: Assunto: Local:			QUANTIDADES		TABELA EDIF/SIURB Data-base : SEM/COM DESONERAÇÃO	
Item	Código - EDIF	DISCRIMINAÇÃO	Unidade	Quantidade	Valor Unitario (R$)	TOTAL (R$)
01		SERVIÇOS PRELIMINARES				
01.01						
01.02						
01.03						
02		FUNDAÇÕES				
02.01						
02.02						
02.03						
03		ESTRUTURA				
03.01						
03.02						
03.03						
04		VEDOS				
04.01						
04.02						
04.03						
07		ESQUADRIAS DE MADEIRA				
07.01						
07.02						
07.03						
08		ESQUADRIAS METÁLICAS				
08.01						
08.02						
08.03						
09		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS				
09.01						
09.02						
09.03						
10		INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS				
10.01						
10.02						
10.03						
11		REVESTIMENTOS				
11.01						
11.02						
11.03						
13		PISOS				
13.01						
13.02						
13.03						
15		PINTURA				
15.01						
15.02						
15.03						
17		OUTROS				
17.01						
17.02						
17.03						
Responsável Técnico:					SUB-TOTAL	
Crea:					BDI (SEM LUCRO)	
Nº ART:						R$ -
					TOTAL	R$ -

Publicação Autorizada doc **108693671**

Fernando Padula Novaes
Secretário Municipal de Educação