

SECRETARIA EXECUTIVA DE GESTÃO
GABINETE DO SECRETÁRIO EXECUTIVO ADJUNTO

PORTARIA Nº 021/SGM-SEGES/2022

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.

O SECRETÁRIO EXECUTIVO ADJUNTO DE GESTÃO, no uso de suas atribuições legais,

RESOLVE:

Art. 1º Estabelecer requisitos a serem observados nos processos destinados à formalização de contratos de aluguel pelas secretarias municipais, subprefeituras e demais órgãos equiparados, entes da administração indireta, bem como nos casos de repasses de recursos para custeio dos aluguéis contratados por entidades parceiras do Município de São Paulo.

Parágrafo único. Considera-se entidade parceria, para os fins desta Portaria, aquela que tenha firmado ou venha a firmar convênios, termos de colaboração, termos de fomento, termos de parcerias, contratos de gestão e outros instrumentos congêneres com órgãos e entes municipais.

Art. 2º Os processos destinados à formalização dos contratos de locação firmados diretamente pelos órgãos e entes, visando ao funcionamento de unidades da Administração Municipal, deverão ser instruídos com laudo de avaliação de locação de imóvel, de acordo com as exigências previstas nesta Portaria.

§ 1º O laudo de avaliação a que se refere o caput deste artigo deverá ser elaborado por engenheiro ou arquiteto lotado no órgão ou ente responsável pela formalização do contrato de locação.

§ 2º Não havendo engenheiro ou arquiteto lotado no órgão ou ente responsável pela formalização do contrato de locação, o laudo de avaliação será elaborado pela Coordenadoria de Gestão do Patrimônio Imobiliário – CGPATRI desta Secretaria Executiva de Gestão.

Art. 3º O valor mensal contratado a título de aluguel de imóveis por entidade parceira e suportado com recursos repassados pelo Município de São Paulo deverá ser compatível com o valor de mercado dos imóveis da região e terá como base laudo de avaliação de locação do bem apresentado pela entidade parceira e contratado às suas expensas.

Art. 4º O laudo de avaliação de locação de imóveis contratados por entidades parceiras deverá conter, no mínimo, as seguintes informações ou requisitos:

I - atendimento às normas técnicas da ABNT relativas à avaliação de imóveis urbanos e rurais, em especial às normas ABNT NBR 14653-1, ABNT NBR 14653-2 e ABNT NBR 14653-3;

II - o laudo deverá ser elaborado por engenheiro ou arquiteto, emitindo-se a respectiva ART/RRT:

a) cadastrado no IBAPE ou nas Varas da Fazenda Pública do Estado de São Paulo;

b) credenciado por pessoas jurídicas que tenham firmado, com o Município, instrumento com a finalidade específica de promover o intercâmbio de credenciados;

III – sempre que possível deverá ser empregado o método Comparativo Direto;

IV - a amostra representativa de dados de mercado de pelo menos outros 2 (dois) imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, utilizada no processo avaliatório forma compatível com os itens 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-2 e 6.4 da ABNT NBR 14.653-1,

explicitando, necessariamente, a identificação das fontes dos dados com telefone/site/proposta do anunciante para conferência;

V – o valor do imóvel cuja locação se pretende efetuar deverá ser compatível com a média dos imóveis constantes da amostra a que se refere o inciso IV, sendo recomendado que o valor do aluguel seja inferior ou igual ao valor médio de avaliação dos imóveis constantes da amostra.

Parágrafo único. Nos imóveis cujos contratos de aluguel tenham sido firmados diretamente pelos órgãos e entes da administração direta e indireta do Município de São Paulo deverão ser observados, quanto aos requisitos formais do laudo, os incisos I, III, IV e V do caput deste artigo.

Art. 5º A entidade parceira deverá apresentar o laudo de avaliação de locação junto ao órgão ou ente responsável previamente à celebração da parceria.

§ 1º Recebido o laudo, o órgão ou ente responsável deverá analisar se foram atendidos os requisitos formais aplicáveis ao documento, nos termos do artigo 4º desta Portaria.

§ 2º Caso o órgão ou ente não possua unidade ou profissional técnico competente para a avaliação de que trata o caput deste artigo, o expediente deverá ser encaminhado à CGPATRI para análise.

Art. 6º Se, da análise formal a que alude o caput do artigo 5º desta Portaria, sobrevier dúvida do órgão ou ente quanto ao atendimento dos requisitos constantes do artigo 4º desta Portaria, poderá o processo ser remetido à CGPATRI para manifestação.

Parágrafo único. Na hipótese do caput deste artigo, o órgão ou ente deverá apontar o requisito formal cujo atendimento suscitou dúvida, detalhando os motivos pelos quais entende restar atendido ou não a condição formal, a fim de que a CGPATRI possa analisar o caso especificamente à vista dos apontamentos efetuados.

Art. 7º Em caso de manifestação, pelo órgão ou ente responsável, ou pela CGPATRI, no sentido do não atendimento das condições do laudo de avaliação da locação, deverá ser avaliada a não locação do imóvel em questão, exceto se forem acatadas as adequações apontadas, inclusive, quando o caso, redução do valor do aluguel.

§ 1º Não havendo adequação na forma do caput deste artigo, o órgão ou ente responsável pela parceria deverá buscar, junto com a entidade parceira, alternativas de locação para atender aos requisitos desta Portaria, facultando-se a publicação de chamamento para interessados em locar seus imóveis com características que atendam às necessidades da parceria.

§ 2º Após adotadas as providências previstas no § 1º deste artigo, a decisão de locação do imóvel ficará condicionada a demonstração da inviabilidade da sua substituição por razões econômicas, logísticas ou de interesse público, devidamente justificada pela unidade técnica e acolhida pelo titular do órgão ou ente.

§ 3º A necessidade de adequações no âmbito dos contratos de locação já firmados ou mesmo a avaliação quanto à extinção das parcerias deverá levar em consideração o interesse público, bem como a manutenção, não interrupção ou qualquer outro prejuízo na prestação de serviços públicos à população.

Art. 8º Quando houver a necessidade de se realizar investimentos no imóvel pelo órgão ou ente responsável, nas hipóteses permitidas nas normas legais e regulamentares vigentes, para fins de adequação às especificidades das atividades a serem nele desenvolvidas no âmbito da parceria, o órgão ou ente responsável empenhará valores específicos a título de verba de adequação estrutural para fins de repasse à entidade parceira.

§ 1º Para análise acerca dos investimentos a serem realizados, deverá ser apresentado pela entidade parceira o orçamento de acordo com as tabelas de custos elaboradas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras – SIURB.

§ 2º O orçamento será avaliado pelo órgão ou ente responsável, facultando-se a elaboração de laudo de avaliação física do imóvel para aferir a adequação do orçamento apresentado.

§3º As especificidades referidas no caput deste artigo deverão ser detalhadas e levar em consideração as normas técnicas e de qualidade exigidas pelo órgão ou ente na execução de atividades e políticas públicas sob sua responsabilidade.

§ 4º A realização dos investimentos de que trata o caput deste artigo fica condicionada à garantia de utilização do imóvel para execução das atividades que constituem objeto da parceria pelo tempo necessário à amortização dos investimentos realizados ou ao ressarcimento ao final do contrato dos valores não amortizados.

§ 5º Previamente ao repasse previsto no caput deste artigo, o órgão ou ente responsável, em atenção à transparência, enviará à Controladoria Geral do Município – CGM, para ciência, relatório contendo os valores a serem repassados a título de verba de adequação estrutural e o detalhamento das especificidades que justificam os investimentos no imóvel, podendo a CGM sugerir eventuais pontos de atenção a serem observados na execução da parceria.

§ 6º A execução dos investimentos de que trata o caput deste artigo deverá ser acompanhada pelo órgão ou ente responsável pela parceria, que, caso constate a não implementação dos investimentos no prazo estipulado no instrumento formalizador do ajuste, cessará imediatamente o repasse a título de verba de adequação estrutural, se ainda restar algum valor a ser repassado, sem prejuízo da adoção das demais providências legais, regulamentares e contratuais pertinentes.

§ 7º Ocorrendo a situação descrita no § 6º deste artigo, a entidade parceira terá 30 (trinta) dias para efetivar ou comprovar o andamento dos trabalhos a fim de implementar as adequações para as quais foram repassados os valores, conforme o caput deste artigo.

§ 8º Salvo se acordadas novas condições com o órgão ou ente responsável pelo ajuste, a entidade parceira restituirá, conforme o caso e de acordo com as especificidades próprias, o valor repassado a título de verba de adequação estrutural ao órgão ou ente responsável quando não houver a regularização da execução dos investimentos no imóvel ou os investimentos forem executados de forma parcial ou insatisfatória.

§ 9º A restituição referida no parágrafo anterior independe da avaliação de viabilidade da continuidade ou não da parceria e adoção das demais medidas legais, regulamentares e contratuais cabíveis.

Art. 9º Semestralmente, durante a vigência da parceria, o órgão ou ente responsável deverá encaminhar à Controladoria Geral do Município relatório atualizado relativo aos recursos repassados às entidades parceiras para suportar o aluguel de imóvel envolvido na execução da parceria, para conhecimento e eventuais considerações.

Art. 10. A utilização do imóvel locado pela entidade parceira deve se dar, unicamente, para atender aos objetivos da parceria.

§ 1º Nos casos em que o proprietário do imóvel pretenda dar uso adicional e diverso ao imóvel, o fato deverá ser previamente comunicado ao órgão ou ente responsável pela parceria, que avaliará se o exercício das atividades no imóvel é compatível e não prejudicial ao objeto ou finalidade da parceria firmada.

§ 2º Se, durante a vigência do ajuste, o órgão ou ente constatar a execução de atividade incompatível com o objeto ou finalidade da parceria, deverá comunicar o fato à entidade parceira e assinalar prazo para que sejam adotadas providências necessárias ou, dependendo da hipótese, adotar as providências objetivando a rescisão da parceria, sem prejuízo da adoção das demais medidas legais, regulamentares e contratuais pertinentes.

Art. 11. Os órgãos e entes deverão exigir das entidades parceiras que, previamente à formalização do contrato de locação de imóvel no qual serão executadas as atividades que constituem o objeto da parceria, cujo aluguel for total ou parcialmente custeado com recursos públicos, o proprietário apresente declaração de que não está incurso, se pessoa física, ou não possui administradores ou sócios, se pessoa jurídica, em hipóteses de impedimento de contratar com a Administração

Municipal, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93 e Lei Municipal nº 8.989/79, ou que suscitem conflitos de interesses, em conformidade com o Decreto Municipal nº 56.130/15 e Portaria CGM nº 120/2016, para firmar o contrato de locação com o órgão ou ente parceiro.

Art. 12. Ficam mantidos os valores e as condições praticadas nas locações vigentes no âmbito das parcerias em curso.

§ 1º O valor praticado a título de aluguel deverá ser revisto no prazo de até 1 (um) ano, contado da data de entrada em vigor desta Portaria, preferencialmente previamente à data do reajuste contratual, na conformidade dos artigos 4º a 6º.

§ 2º Demonstrado, por meio do novo laudo de avaliação de locação, que o valor médio atual é inferior ao praticado na locação, deverão ser adotadas as providências previstas no artigo 7º desta Portaria.

Art. 13. As parcerias formalizadas após a entrada em vigor desta Portaria deverão prever que o reajuste do valor da locação previsto no contrato firmado entre a entidade parceira e o locador será realizado, preferencialmente, por índice definido pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Parágrafo único. Eventual reajuste no valor do aluguel contratado por entidades cuja parceria com a municipalidade tenha sido formalizada anteriormente à entrada em vigor desta Portaria deverá preceder da observância obrigatória do procedimento previsto nos artigos 4º a 6º desta Portaria, aplicado o índice mencionado no caput deste artigo quando do eventual reajuste.

Art. 14. A qualquer tempo, considerada a conjuntura socioeconômica ou havendo dúvidas quanto à adequação do valor de locação do imóvel, poderá o órgão ou ente interessado elaborar laudo de avaliação de locação próprio ou, na hipótese do artigo 5º, § 2º, solicitar sua elaboração à CGPATRI.

Parágrafo único. Demonstrado, por meio do novo laudo de avaliação de locação, que o valor médio atual é inferior ao praticado na locação, deverão ser adotadas as providências previstas no artigo 7º desta Portaria.

Art. 15. Os órgãos e entes, em atenção às especificidades que circundam as atividades de suas respectivas competências, poderão instituir normas próprias relativas à matéria tratada nesta Portaria, desde que não contrariados quaisquer dispositivos deste ato.

Art. 16. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.