



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Geral Parlamentar
Departamento de Documentação e Informação

DECRETO N. 41.043, DE 25 DE JULHO DE 1996

Estabelece normas para a locação de imóveis pela Administração Centralizada e Autárquica do Estado e dá providências correlatas

MÁRIO COVAS, Governador do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, Considerando que toda e qualquer ocupação de imóvel, seja próprio ou alugado, implica em ônus para o erário, motivo por que se deve proceder a uma permanente análise da relação custo-benefício; Considerando que deve ser determinado, com segurança, o tamanho da área a ser locada, em metros quadrados, a fim de se estabelecer o espaço adequado a sua ocupação, sem desperdícios; Considerando que o preço do metro quadrado oferecido para locação deve ser analisado a vista dos custos praticados pelo mercado, com avaliação precisa, buscando-se ainda uma localização em que a despesa de aluguel seja compatível com as atividades do órgão interessado, bem como com a austeridade que deve orientar os gastos públicos, Decreta:

Artigo 1.º - Nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Centralizada e Autárquica do Estado figurem como locatárias. serão observadas as normas estabelecidas neste decreto.

Artigo 2.º - Os contratos poderão ser inicialmente firmados pelo prazo de 1 (um) ano, no mínimo, e de 5 (cinco) anos, no máximo.

§ 1.º - Os contratos poderão ser prorrogados por período igual ao inicialmente estabelecido e, assim, sucessivamente, se não houver oposição de qualquer das partes, comprovadamente recebida 60 (sessenta) dias antes do término do prazo contratual ou de sua prorrogação.

§ 2.º - Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, de conformidade com o presente decreto.

Artigo 3.º - Os contratos poderão ter cláusula de reajuste do valor do aluguel, com periodicidade nunca inferior à anual, devendo fixar, nesse caso, a época e as condições a que ficarão sujeitos os reajustes.

§ 1.º - Os reajustes a que se refere este artigo serão automáticos, independentes de solicitação do locador, e calculados com base na variação do Índice Geral de

Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.

§ 2.º - Incumbe à unidade de despesa interessada ou ao órgão autárquico competente elaborar, e ao seu respectivo dirigente aprovar, o cálculo do reajuste, bem como autorizar o pagamento do aluguel atualizado e de seus consectários.

§ 3.º - O demonstrativo dos cálculos será publicado na Imprensa Oficial do Estado, no prazo de até 20 (vinte) dias de sua aprovação.

Artigo 4.º - Os contratos serão elaborados em conformidade com o modelo-padrão anexo a este decreto, ressalvado o disposto em seu artigo 8.º.

Artigo 5.º - Os processos administrativos referentes à locação de imóveis terão andamento urgente e preferencial e serão instruídos com:

I - manifestação fundamentada do dirigente da unidade de despesa interessada, ou do órgão autárquico competente, informando:

a) quanto à localização:

1. a inexistência de próprio do Estado que possa ser ocupado pelo órgão interessado;

2. se o imóvel é adequado aos fins a que se destina e qual a infraestrutura urbana existente;

3. os motivos da preferência pelo imóvel, em relação a outros disponíveis para locação, indicando quanto a essas suas áreas, endereços e valores locatícios;

b) quanto a construção:

1. se o tipo de construção atende às necessidades do órgão interessado;

2. se a construção contém elementos encarecedores do valor locatício, pela existência de requintes dispensáveis;

3. se, existindo estacionamento e/ou garagem, são necessários ao funcionamento do órgão e quantas vagas possuem;

4. se a área construída é adequada ao órgão interessado, fornecendo o número de funcionários e informando sobre instalações e equipamentos necessários ao tipo de atividade que exerce;

II - documentação:

a) planta do imóvel, certidão do registro imobiliário e cópia do carnê do lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), do último exercício;

b) cópia do contrato vencido e do recibo do último valor pago, no caso de nova locação referente ao mesmo imóvel, dispensada, neste caso, a juntada de nova planta.

III - laudo de avaliação, utilizando-se os métodos comparativos e da renda, ou, na sua impossibilidade, devidamente justificada, demonstração da compatibilidade do valor do aluguel proposto com os níveis dos alugueis de imóveis similares da mesma localidade, observados os critérios diferenciados que forem fixados pelo Conselho do Patrimônio Imobiliário, na forma do artigo 9.º deste decreto;

IV - indicação da existência de recursos orçamentários para atendimento da despesa;

V - atos de dispensa de licitação e ratificação, ou procedimento licitatório.

§ 1.º - O laudo de avaliação previsto pelo inciso III deste artigo será elaborado por engenheiro ou arquiteto do Centro de Engenharia e Cadastro

Imobiliário/Serviço de Engenharia e Cadastro Imobiliário, da Procuradoria Geral do Estado ou pelo órgão técnico competente quando se tratar de autarquia.

§ 2.º - Serão aceitos também, para os fins deste decreto, laudos de avaliação elaborados pela Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS, mediante solicitação do órgão ou entidade interessados.

§ 3.º - O procedimento estabelecido neste artigo será observado com relação à hipótese de prorrogação contratual, prevista no § 1.º, do artigo 2.º deste decreto, exceto quanto as exigências de novo laudo de avaliação, dos atos de dispensa do certame, bem como de juntada de planta do imóvel.

§ 4.º - A prorrogação contratual deverá ainda ser precedida de manifestação acerca da compatibilidade do aluguel com os valores de mercado.

Artigo 6.º - Verificada a regularidade do processo e aprovada a minuta de contrato, o dirigente da unidade de despesa, ou o órgão autárquico competente, após submeter o expediente à apreciação do Secretário de Estado, do Procurador Geral do Estado ou do Superintendente da Autarquia, com o esclarecimento de que o valor locatício não ultrapassa o máximo fixado pelo Conselho do Patrimônio Imobiliário, autorizará a lavratura do instrumento de contrato, indicando:

- | | | | | | |
|-----|---|----|-------------|----|--------------|
| I | - | os | fundamentos | da | autorização; |
| II | - | o | prazo | da | locação; |
| III | - | o | valor | do | aluguel; |
| IV | - | a | reserva | de | recursos; |
- V - outras eventuais condições específicas.

Parágrafo único - Quando o valor locatício exceder o máximo de que trata este artigo, ouvido o Conselho do Patrimônio Imobiliário, o processo será encaminhado ao Secretário do Governo e Gestão Estratégica para os fins previstos no artigo 8.º, inciso II, do Decreto n.º 39.980, de 3 de março de 1995.

Artigo 7.º - O contrato será publicado no Diário Oficial do Estado, integralmente ou em extrato, dentro de 20 (vinte) dias de sua assinatura.

Artigo 8.º - Em casos excepcionais, aprovada a minuta do contrato pelo órgão jurídico competente e com o pronunciamento favorável do Conselho do Patrimônio Imobiliário, poderá o Secretário de Estado, o Procurador Geral do Estado ou o Superintendente de Autarquia, autorizar a celebração de avença contendo cláusulas não previstas no modelo anexo, bem como alteração ou supressão das que o integram.

Artigo 9.º - O Conselho do Patrimônio Imobiliário, por deliberação:

I - fixará os valores locatícios máximos, com vistas à dispensa de sua prévia manifestação;

II - estabelecerá critérios de avaliação diferenciados, conforme o menor ou maior valor locatício dos imóveis;

III - definirá as diretrizes para o Grupo de Gestão do Patrimônio Imobiliário, da Secretaria da Administração e Modernização do Serviço Público, efetuar a análise das locações, na forma do artigo 12, inciso IV, do Decreto n.º 39.980, de 3 de março de 1995.

Artigo 10 - A Procuradoria Geral do Estado e os órgãos jurídicos das autarquias ficam autorizados a celebrar acordos judiciais, em processos pendentes, desde que os respectivos autores-locadores se obriguem a observar o disposto neste decreto.

Artigo 11 - As normas ora instituídas visam regular o tratamento amigável da matéria a que se referem, não abrangendo nem afetando os interesses judiciais, atuais ou futuros, de defesa da Fazenda do Estado ou de suas autarquias, em processos pendentes ou que vierem a ser instaurados, relativos a contratos em vigor, ficando ressalvada, entretanto, a hipótese prevista no artigo 10.

Artigo 12 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogados os Decretos n.ºs 22.578, de 17 de agosto de 1984, 30.453, de 21 de setembro de 1989, 23.542, de 10 de junho de 1985 e 38.485, de 24 de março de 1994, salvo quanto aos contratos celebrados na sua vigência, que continuam submetidos às suas disposições até a extinção.

Palácio dos Bandeirantes, 25 de julho de 1996

MÁRIO COVAS

Robson Marinho

Secretário-Chefe da Casa Civil

Antonio Angarita

Secretário do Governo e Gestão Estratégica Publicado na Secretaria de Estado do Governo e Gestão Estratégica, aos 25 de julho de 1996.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Termo de contrato de locação ao Estado de São Paulo, de situado na cidade de , destinado , ou para qualquer outro serviço de interesse do Estado. A os na presença das testemunhas infra-assinadas, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como locador(es) o(s) Senhor(es) e, de outro, como locatário, o Estado de São Paulo (ou a autarquia interessada), por sua Secretaria , neste ato representada por seu dirigente da unidade de despesa, o(a) Senhor(a) (identificar) (ou pela autoridade competente do órgão autárquico), que assinam o presente contrato de locação, dispensada a licitação com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666. de 21 de junho de 1993. com as alterações introduzidas pela Lei Federal n.º 8.883, de 8 de junho de 1994. devidamente ratificada pela autoridade competente, conforme Processo n.º (no caso de licitação indicar elementos identificadores), pelo qual o primeiro signatário, doravante designado, simplesmente, Locador(a), aluga ao segundo signatário, doravante denominado, simplesmente, Locatário, o imóvel (descrição) para a finalidade exposta no preâmbulo e sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA

PRIMEIRA

Prazo de Vigência
O prazo da presente locação é de () (meses/anos), a começar em , e a terminar em

CLÁUSULA

SEGUNDA

Prorrogação Contratual Findo o prazo constante da cláusula primeira, o contrato, com todas as cláusulas, por expressa vontade das partes manifestada neste ato, prorrogar-se-á, por igual período, e, assim, sucessivamente, salvo se, até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, houver oposição de qualquer das partes, por escrito a do locador, em forma de comunicação protocolada na unidade de despesa interessada ou no órgão autárquico competente, e, a do locatário, por ofício numerado, assinado pela autoridade competente, ressalvado o disposto na cláusula décima primeira.

CLÁUSULA

TERCEIRA

Aluguel

O aluguel mensal é de R\$ () e será reajustado a cada (), meses, a contar de sua vigência, com base na correspondente variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, de outro índice que venha a substituí-lo, a critério da Administração.

CLÁUSULA QUARTA Faculdade do Locatário Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do locatário, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3.º (terceiro) mês.

CLÁUSULA

QUINTA

Pagamento do Aluguel

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10.º dia subsequente ao vencimento, por intermédio do Banco do Estado de São Paulo S.A. - BANESPA, ou da Nossa-Caixa Nosso-Banco S.A., ou, ainda, de seus agentes ou correspondentes, por meio de cheque nominativo, ordem de pagamento ou documento equivalente, cuja emissão se dará à vista de apresentação do atestado de ocupação do imóvel.

§ 1.º - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido, ressalvado o disposto na cláusula quarta ficará sujeito a incidência de atualização monetária, nos termos do artigo 74 da Lei Estadual n.º 6.544, de 22 de novembro de 1989 e artigo 5.º, § 1.º, da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, com as alterações introduzidas pela Lei Federal n.º 8.883, de 8 de junho de 1994.

§ 2.º - O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados "pro rata tempore" em relação à mora ocorrida.

CLÁUSULA SEXTA Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria Os impostos de qualquer natureza, taxas e as contribuições de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do locador, obrigando-se o locatário a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

CLÁUSULA SÉTIMA

Segurança do Prédio Tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina, tais como aquelas que interessam à estrutura integral do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, correrá por conta do locador.

CLÁUSULA OITAVA

Obras O locatário poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita do locador, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do órgão que no mesmo funcionar.

CLÁUSULA NONA

Conservação O locatário deverá trazer o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA

Reparos Necessários O locador deverá ser notificado por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade da execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a cláusula sétima, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tornado as providências necessárias, o locatário mandará executar os serviços, descontando do aluguel, e pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre a mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Rescisão pelo Locatário Este contrato será rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, se o Estado não mais necessitar do imóvel para abrigar o órgão que o ocupa ou para a instalação de qualquer outro serviço público, na forma prevista neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Segurança da Locação O locador declara renunciar, durante a vigência deste contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no parágrafo único, do artigo 1.193, do Código Civil. Igualmente, obriga-se, por si e

seus sucessores, a garantir ao locatário, durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato. Para este fim, será o contrato registrado na matrícula correspondente do Cartório do Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo, essas providências e os respectivos ônus financeiros, obrigação do locatário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Despesas Correrão por conta do locatário todas as despesas oriundas de lavratura de registro do presente contrato e de suas prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, salvo na hipótese de ocorrer por culpa do locador.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Cláusula Penal A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato à época da infração, e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo único - Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na cláusula quinta deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Valor do Contrato

O valor total do presente contrato é de R\$ (), devendo a despesa correr à conta do Programa de Trabalho () Subelemento Econômico () aluguéis de imóveis, da Unidade Gestora Responsável do(s) respectivo(s) orçamento(s).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Foro do Contrato Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato ou de suas prorrogações. Nada mais. Lido e achado conforme pelas partes, perante as testemunhas, lavrou-se este termo em () vias de igual teor, por todos assinadas, atendidas as formalidades legais.

São Paulo, de de 199

Locador (es)

Locatário (s)

Testemunhas

1 -

(Nome e Qualificação - RG-CPF)

2-

(Nome e Qualificação - RG-CPF)