

**Deliberação CPI – 8, de 4-12-2009**

Dispõe sobre instruções referentes à locação no âmbito da Administração Direta e Indireta do Estado de São Paulo.

O CONSELHO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO, nos termos das atribuições que lhe foram conferidas pelo Decreto nº 35.712, de 21 de novembro de 2008, com vistas à consolidação dos procedimentos definidos até a presente data por este Conselho, no que se refere à locação de imóveis no Estado de São Paulo.

Considerando as normas regulamentadoras para as locações de imóveis previstas nos Decretos nº 41.043 de 25 de julho de 1996, 41.251 de 30 de outubro de 1996, 43.321 de 16 de julho de 1998, 46.926 de 18 de julho de 2002 e no artigo 10 do Decreto 47.011 de 20 de agosto de 2002, delibera:

Artigo 1º - Os termos desta deliberação aplicam-se aos órgãos e entidades integrantes da Administração Direta e Indireta do Estado de São Paulo, nesta incluídas as Autarquias e Fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público, excluídas as Universidades, bem assim as empresas sob o controle acionário direto ou indireto do Estado.

Artigo 2º - As diretrizes para a locação de imóveis no âmbito do Estado de São Paulo, a serem observadas pelos dirigentes das Secretarias, Procuradoria Geral, Autarquias, Fundações e Empresas são as seguintes:

- I. preferência pela ocupação de imóvel próprio;
- II. racionalização da ocupação do espaço, próprio ou locado;
- III. compartilhamento do espaço, próprio ou locado, entre órgãos ou entidades públicas, quando houver área disponível e as atividades desenvolvidas forem compatíveis;
- IV. localização em áreas de custos locativos compatíveis com a natureza das atividades dos órgãos ou entidades;

Artigo 3º - Caberá aos Secretários, Procurador Geral do Estado, Dirigentes das Autarquias, das Fundações e aos Diretores das empresas sob o controle acionário direto ou indireto do Estado, observadas as disposições dos seus Estatutos, a aprovação dos contratos de locação, em valores mensais, ficando:

- I. até o valor locatício de R\$ 10.000,00, dispensada a oitiva do Conselho do Patrimônio Imobiliário;
- II. de R\$ 10.000,01 a R\$ 20.000,00, necessária prévia manifestação da Secretaria Técnica e Executiva do Conselho do Patrimônio Imobiliário;
- III. de R\$ 20.000,01 a R\$ 50.000,00, necessária a prévia manifestação do Presidente do Conselho do Patrimônio Imobiliário;
- IV. acima de R\$ 50.000,00, necessária a prévia manifestação do Colegiado.

Parágrafo Único - As locações contratadas por um mesmo órgão ou entidade, em unidades autônomas no mesmo imóvel, ainda que de locadores distintos, serão consideradas como locação única para os efeitos de alçada e das normas regulamentadoras.

Artigo 4º - Relativamente aos laudos de avaliação:

- I. Deverá ser utilizado preferencialmente o Método Comparativo de Dados do Mercado, ou na impossibilidade, justificada, pela inexistência de comparativos, aplicar o Método da Renda, sempre que o valor locativo mensal for superior a R\$5.000,00.
- II. Os laudos deverão ser acompanhados de ilustração fotográfica;
- III. a avaliação poderá ser simplificada, observadas as normas da ABNT, se o valor locativo mensal não ultrapassar R\$ 5.000,00;
- IV. a avaliação poderá ser feita por engenheiro ou arquiteto dos órgãos técnicos das Secretarias e Entidades ou por meio de contratação de terceiro, na forma da lei;
- V. os laudos da Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS serão aceitos na forma do inciso IV deste artigo, combinado com o artigo 5º, do Decreto 41.043/1996.

Artigo 5º - Na hipótese de aplicação de reajuste contratual, independentemente da solicitação do locador e calculado com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisa Econômica – IPC da FIPE, ou se extinto, em outro índice que o substitua, a critério da Administração, caberá ao órgão ou entidade da Administração, que figure como locatário no contrato:

- I. com a antecedência de 90 (noventa) dias da aplicação do reajuste, contratual, promover a análise de compatibilidade com os preços praticados no mercado;
- II. se, aplicado o reajuste, o valor locatício estiver compatível com o de mercado, seus dirigentes deverão declarar esse fato ao aprovar o novo valor locatício;
- III. se, aplicado o reajuste, o valor corrigido estiver acima do mercado, deverão ser estabelecidas tratativas com o locador com vistas a manter o valor locatício compatível com os preços praticados pelo mercado;
- IV. não havendo acordo entre as partes, os contratos deverão ser submetidos aos órgãos jurídicos competentes para orientação, observados os prazos quanto às providências a serem adotadas, bem como para análise da viabilidade de rescisão unilateral.

Artigo 6.º As autoridades superiores das Secretarias, Procuradoria Geral, Autarquias, Fundações e Empresas devem fiscalizar periodicamente a utilização dos imóveis que ocupam, próprios ou locados, à vista dos princípios que regem a Administração Pública, incumbindo-lhes tomar, dentre outras, providências visando:

- I. racionalizar a ocupação de espaço, evitando desperdícios de áreas;
- II. buscar o compartilhamento dos espaços, eventualmente, excedentes com outros órgãos de sua área de atuação ou de outras Secretarias, Procuradoria Geral e demais entidades integrantes da Administração Pública;
- III. Promover a transferência dos órgãos ou setores para instalações menos onerosas, desde que possibilite a manutenção, senão a melhoria, da qualidade das atividades desenvolvidas.

Parágrafo Único - Caberá aos órgãos e entidades da Administração, referidos no artigo 1.º desta Deliberação, encaminhar, anualmente, ao Conselho do Patrimônio Imobiliário, relação quantificada do custo total das locações de cada órgão ou entidade.

Artigo 7º - Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente as contidas nas Deliberações CPI-2, CPI-3, CPI-4, CPI-6 e artigo 4º alínea "e" do regimento interno alterado pela Deliberação CPI-7.

Artigo 8º - Esta Deliberação entrará em vigor na data de sua publicação.