

UFSB

Manual de Locação de Imóveis de Terceiros



UNIVERSIDADE FEDERAL DO SUL DA BAHIA

PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

COORDENAÇÃO DE COMPRAS E PATRIMÔNIO

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
1. CONCEITUAÇÃO BÁSICA	4
2. DAS PROVIDÊNCIAS INICIAIS	5
3. DO PROCESSO DE LOCAÇÃO	6
4. DA FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS	8
5. DA VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO E REAJUSTE	9
6. DA RESCISÃO CONTRATUAL	10

APRESENTAÇÃO

A Pró-reitoria de Planejamento e Administração, com o objetivo de padronizar e otimizar o gerenciamento do patrimônio imóvel da Universidade Federal do Sul da Bahia, elaborou o presente Manual que tem por finalidade orientar quanto ao procedimento de locação de imóveis de terceiros pela instituição.

A referida padronização é de grande importância para a celeridade, eficiência e segurança do procedimento de locação de imóveis, bem como para a redução de custos pela universidade.

Vale ressaltar que os procedimentos estabelecidos neste manual servem de orientação, podendo sofrer ajustes e adequações, a depender da peculiaridade do caso concreto e/ou de mudanças na legislação que rege o assunto.

1. CONCEITUAÇÃO BÁSICA

1.1. ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: denominação dada aos órgãos da Administração Direta, Autarquias e Fundações instituídas ou mantidas pelo Estado.

1.2. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL: acordo escrito pelo qual o locador, mediante pagamento, compromete-se a entregar, por tempo determinado, o uso e gozo de imóvel a órgãos ou entidades da Administração Pública.

1.3. LOCADOR: proprietário do imóvel, pessoa física ou jurídica.

1.4. LOCATÁRIO: órgão ou entidade da Administração Pública.

1.5. ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL: acordo escrito para alterar cláusulas referentes a prazo e reajuste do contrato de locação.

1.6. TERMO DE DISTRATO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL: desfazimento do contrato de locação de imóvel, por mútuo consentimento do locatário e do locador.

1.7. RESCISÃO CONTRATUAL: desfazimento do contrato de locação de imóvel, por decisão administrativa ou judicial.

2. DAS PROVIDÊNCIAS INICIAIS

2.1 As locações de imóveis de propriedade de terceiros para a instalação ou reinstalação de unidades da UFSB somente se fará em caráter excepcional, para atender à absoluta necessidade de serviço.

2.2 A autorização para locação de imóveis de terceiros é de competência do Pró-reitor de Planejamento e Administração, e será sempre precedida de:

2.2.1. Consulta à Secretaria de Patrimônio da União - SPU, acerca da existência, na localidade, de imóvel de propriedade do Governo Federal em condições de instalar os serviços a que se destina, ocupado ou não por terceiros;

2.2.2. tentativa de permuta, cessão e/ou dação em pagamento para incorporação de patrimônio da UFSB que atendam às necessidades do serviço.

2.3 A escolha do imóvel a ser locado recairá naquele que possuir as melhores características necessárias à instalação dos serviços a que se destina, desde que o valor locativo seja compatível com os praticados no mercado, determinados através de laudo de avaliação, elaborado por profissional de Engenharia devidamente habilitado ou, conforme o caso, pesquisa junto ao mercado local.

3. DO PROCESSO DE LOCAÇÃO

3.1. Se o órgão, após observados o exposto acima, não localizar imóvel disponível no Sistema Patrimonial de Bens Imóveis, o mesmo promoverá a busca de imóvel compatível com as necessidades da Instituição, devendo encaminhar os dados coletados para a DIRAD-Diretoria Administrativa, a qual instruirá o processo adequadamente.

3.2. Na hipótese de haver mais de um imóvel que guarde as condições ideais de atendimento às necessidades da Instituição, a DIRAD, por meio da coordenação de Compras, promoverá, após a devida autorização da autoridade competente, procedimento licitatório para o serviço de locação de bem imóvel, cumprindo-se o que se abstrai do Art. 3º, da Lei 8.666:

*“Art. 3º A licitação destina-se a **garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável** e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.”*

3.3 Dentre as propostas de locação, deverá ser observado, conforme o artigo da Lei 8.666/93 acima transcrito, o critério da promoção do desenvolvimento ambiental sustentável, adotando-se a preferência por imóveis que apresentem alguns critérios de sustentabilidade inclusos, os quais serão indicados em cada procedimento, por meio de Projeto Básico.

3.4. Respeitados os critérios estabelecidos em norma, a locação do imóvel poderá ser realizada por meio de dispensa de licitação, a teor dos artigos 17 a 24, da Lei 8.666/93, os quais dispõem sobre as hipóteses em que a Administração poderá dispensar a licitação e contratar diretamente:

“ É dispensável a licitação:

(...)

*X - para a compra ou **locação** de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”.*

3.5. Para o caso de locação por meio de dispensa de licitação, deverá se demonstrar que o imóvel escolhido é o único que atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha.

3.6 No caso da necessidade de desocupação do imóvel locado e/ou de transferência do setor ocupante de um imóvel locado para outro, os procedimentos para nova locação deverão ser adotados com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do prazo do término contratual, época em que se expedirá a denúncia do contrato de locação vigente.

3.7. Ocorrendo desapropriação, destruição, interdição ou dano que venha tornar o imóvel inseguro ou impróprio para uso, ficarão dispensados os procedimentos iniciais, podendo o Pró-reitor de Planejamento e Administração autorizar a ocupação imediata de outro imóvel, desde que esteja legalizado, regularizando a locação simultaneamente, com base na legislação e normas internas vigentes.

4. DA FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS

4.1. É vedada toda e qualquer locação de imóvel e/ou espaço físico de terceiros sem a devida formalização contratual.

4.2 Os contratos de locação de imóvel deverão seguir os padrões dos contratos já adotados pela Instituição para tal finalidade.

4.3 A base maior para a concretização do contrato de locação será as regras de direito privado, em especial a Lei 8.245/1991, guardado o respeito às regras gerais de direito público, incluindo o envio à Procuradoria federal para análise jurídica.

4.4. Após a assinatura do contrato, este deverá ter seu extrato publicado no Diário Oficial da União, até o 5º dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, ação que será providenciada pela Universidade.

4.5. Na consecução das regras contratuais, deverá ser observado o critério de ressarcimento à Universidade, no caso dessa promover benfeitorias necessárias e úteis, devendo tal circunstância ser expressa no contrato.

4.5.1. Na hipótese de o locador não concordar com o ressarcimento das benfeitorias úteis e a necessidade da locação, por parte da Universidade, perdurar, tal circunstância, para a concretização do contrato, deverá ser devidamente justificada junto ao processo de locação.

5. DA VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO E REAJUSTE

5.1. Para os contratos de locação, guardadas as suas especificidades, o período de contratação deverá ser de 01 (um) ano, contados a partir da data de assinatura, prorrogáveis até 60 (sessenta) meses, incluindo o ano inicial, formalizadas por meio de Termo Aditivo, quando poderá sofrer reajuste do valor locativo.

5.2 A periodicidade do reajuste do valor locativo será anual para todos os contratos de locação e o novo valor decorrerá da aplicação da variação anual acumulada, ocorrida até o mês anterior ao da vigência do reajuste, do Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV ou, no caso de sua extinção, por outro índice que vier a ser fixado de acordo com os dispositivos legais vigentes.

5.3 O reajuste poderá ser formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato ou por apostilamento, se realizado em outra ocasião.

5.4 Tanto as prorrogações de vigência do contrato quanto os reajustes deverão ser acompanhados da indicação da vantajosidade da manutenção do contrato para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços no mercado ou de preços contratados por outros órgãos ou entes da Administração Pública.

6. DA RESCISÃO CONTRATUAL

6.1 A rescisão contratual poderá ocorrer quando:

6.1.1 não houver mais interesse das partes na continuidade da locação;

6.1.2 ocorrer a infração de qualquer cláusula, condição ou obrigação contratual e nas possibilidades previstas em lei.

6.2 A rescisão será concretizada mediante notificação por escrito e ter informado nos autos do processo de rescisão o motivo que ensejou a rescisão, tendo assegurado o contraditório e a ampla defesa.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO SUL DA BAHIA

JOANA ANGÉLICA GUIMARÃES

REITORA

FRANCISCO JOSÉ GOMES MESQUITA

VICE-REITOR/PRÓ-REITOR DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO

TATIANE DE SOUSA SOARES BORGES

DIRETORA ADMINISTRATIVA

VITOR MATHEUS NASCIMENTO DOS SANTOS

COORDENADOR DE COMPRAS E PATRIMÔNIO

JEVISON DE JESUS DOS SANTOS

SETOR DE CONTRATAÇÕES DIRETAS

JÉSSICA FÁTIMA DE SOUSA

SETOR DE LICITAÇÕES