



# UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

## PROVIMENTO Nº 001 /1993

Regula a celebração de locações e de acordos de revisão de aluguel de imóveis integrantes de heranças jacentes sob administração da UERJ, assim como os já incorporados a seu patrimônio.

**O CONSELHO DE CURADORES**, no uso de sua competência, prevista no artigo 20, § 4º, do Estatuto da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº 6465, de 29 de dezembro de 1982, aprova e eu promulgo o seguinte Provimento:

Considerando a necessidade de regular a celebração de locações e dos acordos de revisão de aluguel em que a UERJ figure como parte buscando-se a necessária adequação com os princípios norteadores da Administração Pública, bem como a eficiência no desempenho de atividade fundamental à boa administração patrimonial da Universidade,

RESOLVE:

CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** - Este Provimento regula a celebração de locações e de acordos de revisão de aluguel de imóveis integrantes de heranças jacentes sob administração da UERJ, assim como os já incorporados a seu patrimônio.

**Art. 2º** - A celebração de locações de imóveis sob administração da UERJ será precedida do processo de seleção previsto neste Provimento.

**Art. 3º** - A celebração de locações de imóveis já integrados ao patrimônio da UERJ será precedida de processo de licitação, com observância do disposto, no que couber, no Decreto-Lei nº 2300, de 21 de novembro de 1986.

**Art. 4º** - É vedada a participação de servidor efetivo do quadro de pessoal da UERJ ou de ocupante de cargo em comissão do mesmo quadro, bem como de seus cônjuges, companheiros e familiares até segundo grau (parentes e afins), nos processos de seleção e de licitação a que se referem os arts. 2º e 3º.



# UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 001/93)

**Art. 5º** - Nenhum imóvel será objeto de processo de licitação ou de seleção sem que seu valor locatício de mercado seja estabelecido por avaliação prévia, através de laudo técnico.

**Parágrafo único** – É vedado a qualquer servidor da UERJ informar a terceiros o valor locatício do imóvel.

**Art. 6º** - No edital de seleção ou de licitação poderá ser atribuída ao locatário a obrigação de executar no imóvel, à sua conta, obras que corram à custa do locador, cujo valor será compensado dos aluguéis na forma que for prevista.

**Parágrafo único** – No curso de locação poderá ser acordada com o locatário a execução, à sua conta, de obras que corram à custa do locador, bem como a forma da compensação com os aluguéis vicendos.

## CAPÍTULO II

### DO PROCESSO DE SELEÇÃO

**Art. 7º** - O processo de seleção será promovido por comissão composta por designação do Reitor.

**Art. 8º** - Na seleção será obrigatoriamente adotado o critério do maior valor oferecido.

**Art. 9º** - O processo de seleção terá início com a publicação de notícia do edital respectivo, por três vezes, em jornal de grande circulação.

**§ 1º** - Na notícia do edital figurarão obrigatoriamente:

- I – a localização do imóvel submetido ao processo e suas características gerais;
- II – o período e o local em que o edital, acompanhado da minuta do contrato, será entregue.

**§ 2º** - A notícia de que trata este artigo poderá referir-se a mais de um edital.

**Art. 10** – As propostas serão apresentadas com observância dos requisitos formais previstos no edital.

**Art. 11** – Serão desclassificadas as propostas que:

- I – não indiquem valor certo oferecido;
- II – apresentem condições não previstas no edital;
- III – sejam formuladas por quem não possa participar do processo;
- IV – não atendam aos requisitos formais a que se refere o artigo anterior.



# UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 001/93)

**Art. 12** – No dia, hora e local previamente marcados proceder-se-á ao julgamento, que compreenderá duas etapas:

- I – desclassificação das propostas (art. 11);
- II – classificação das propostas remanescentes pela ordem do valor oferecido.

§ 1º - Em caso de empate na classificação em primeiro lugar, os proponentes que houverem oferecido a melhor proposta poderão apresentar nova proposta no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

§ 2º - Verificando novo empate, ainda que pela abstenção na apresentação de novas propostas, a seleção será decidida por sorteio.

§ 3º - Caso se verifique empate em classificação diversa do primeiro lugar, proceder-se-á a sorteio na própria sessão de julgamento.

§ 4º - Da sessão de julgamento será lavrada ata circunstanciada, subscrita pelos membros da Comissão.

**Art. 13** – Comunicada do resultado da seleção, a Diretoria Geral de Administração decidirá, com base no laudo a que se refere o art. 5º, sobre a conveniência da celebração da locação.

**Parágrafo único** – Ainda que o valor oferecido seja inferior ao indicado no laudo, a Diretoria Geral de Administração poderá decidir motivadamente proceder à contratação, desde que aquele quantitativo corresponda a, no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação.

**Art. 14** – Decidida a celebração da locação, o Departamento de Patrimônio convocará o proponente vencedor para, no prazo de 10 (dez) dias, apresentar a documentação necessária à lavratura do contrato.

§ 1º - Ao proponente vencedor cabe fornecer:

I – cópias de sua carteira de identidade e do cartão do CPF ou, se pessoa jurídica, do cartão do CGC, do estatuto ou contrato social devidamente registrado e, se sociedade por ações ou civil, de prova da eleição dos administradores ou diretores;

II – se for o caso, relação das pessoas que irão residir no imóvel;

III – documento comprobatório de renda das pessoas que irão residir no imóvel ou, se pessoa jurídica, cópia do último balanço;

IV – declaração de terceiro e, se casado, de sua mulher de que prestarão fiança, contendo os respectivos nomes e endereço;

V – cópias da carteira de identidade e do cartão do CPF do fiador;



# UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 001/93)

VI – certidões atualizadas do Registro Geral de Imóveis pelas quais se comprove a propriedade de, no mínimo, dois imóveis residenciais ou um comercial.

§ 2º - A renda líquida das pessoas que irão residir no imóvel não poderá ser comprometida com o pagamento do aluguel em mais de 30% (trinta por cento).

§ 3º - O balanço da sociedade deverá demonstrar a capacidade financeira para suportar a obrigação.

§ 4º - A garantia de fiança, ainda que observado o disposto no inciso VI do § 1º deste artigo, poderá ser considerada insuficiente pelo Departamento de Patrimônio, caso em que será concedido prazo de 5 (cinco) dias ao proponente vencedor para atender à exigência feita.

§ 5º - Em casos excepcionais, a juízo do Departamento de Patrimônio, a garantia de fiança poderá ser substituída pela de caução do valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel.

**Art. 15** – Caso a documentação apresentada seja satisfatória, o proponente vencedor será convocado para, no prazo de 08 (oito) dias, assinar, juntamente com o fiador, o instrumento do contrato.

**Art. 16** – Na hipótese de desistência ou de não apresentação no prazo da documentação exigida, o Departamento de Patrimônio comunicará a Diretoria Geral de Administração, que deliberará sobre a convocação do proponente cuja proposta tenha sido classificada na colocação seguinte ou sobre a realização de nova seleção.

**Art. 17** – O processo de seleção poderá ser definitivamente interrompido em qualquer de suas etapas, bem como a celebração da locação poderá deixar de ser promovida, por decisão motivada da Diretoria Geral de Administração, sempre que conveniente à UERJ.

## CAPÍTULO III

### DO PROCESSO DE LICITAÇÃO

**Art. 18** – Serão objeto de licitação para escolha do locatário os imóveis cuja locação, por decisão do Reitor, se mostre conveniente.

**Parágrafo único** – Cabe à Diretoria Geral de Administração, mediante pronunciamento fundamentado, provocar a decisão do Reitor.

**Art. 19** – As licitações serão sempre realizadas pela modalidade de concorrência.



## UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 001/93)

**Art. 20** – Na licitação será obrigatoriamente adotado o critério de maior valor oferecido.

**Art. 21** – Não haverá dispensa da licitação em virtude do valor do aluguel.

**Art. 22** – O processo de licitação será iniciado na forma do Art. 31 do Decre-Lei nº 2300, de 21 de novembro de 1986, com a autorização exarada pelo Reitor ou por quem lhe tenha sido delegada atribuição.

**Art. 23** – Na fase de habilitação serão exigidos dos participantes apenas os documentos referidos no Art. 14, § 1º.

### CAPÍTULO IV

#### DAS LOCAÇÕES

**Art. 24** – Na vigência do contrato de locação, cabe ao Departamento de Patrimônio velar pela sua fiel execução.

**Parágrafo único** – O Departamento de Patrimônio submeterá à Consultoria Jurídica através da Diretoria Geral de Administração as questões cuja solução dependa de pronunciamento jurídico ou de providência judicial.

### CAPÍTULO V

#### DOS REAJUSTES E REVISÕES DE ALUGUEL

**Art. 25** – Os reajustes de aluguel previstos no contrato de locação serão implementados de forma automática pelo Departamento de Patrimônio.

**Art. 26** – A Comissão Permanente de Revisão Contratual velará pela permanente compatibilidade do valor do aluguel com o valor praticado no mercado, procedendo à periódica avaliação desse valor.

§ 1º - Sempre que for apurada a defasagem do valor do aluguel, a Comissão Permanente de Revisão Contratual desenvolverá tratativas com o locatário visando a restabelecer por acordo sua compatibilidade com o valor praticado no mercado.

§ 2º - Para os fins deste artigo, considera-se compatível com o valor praticado no mercado aquele que atingir, no mínimo, 80% (oitenta por cento) desse valor, apurado por avaliação.



## UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 001/93)

§ 3º - Em casos excepcionais, havendo manifesto interesse da UERJ, a Comissão Permanente da Revisão contratual poderá opinar fundamentalmente pela celebração de acordo de revisão, desde que o valor do aluguel revisto não seja inferior a 75% (setenta e cinco por cento) daquele apurado por avaliação.

§ 4º - Cabe ao Reitor ou a quem dele tenha recebido delegação decidir pela celebração do acordo de revisão nos casos dos parágrafos 1º e 3º deste artigo.

§ 5º - A Consultoria Jurídica, por provocação da Diretoria Geral de Administração, tomará a providência judicial que melhor convenha à UERJ, sempre que, verificada a hipótese do § 1º deste artigo, não for celebrado o acordo de revisão.

**Art. 27** – Cabe à Comissão Permanente de Revisão Contratual opinar fundamentalmente e após avaliação do valor locatício de mercado sobre as propostas de revisão de aluguel que sejam endereçadas à UERJ pelos locatários, submetendo o opinamento à Diretoria Geral de Administração.

**Parágrafo único** – Cabe ao Reitor ou a quem dele tenha recebido delegação decidir pela aceitação da proposta.

**Art. 28** – Cabe ao Departamento de Patrimônio preparar os instrumentos de acordo de revisão de aluguel.

### CAPÍTULO VI

#### DA FISCALIZAÇÃO DO CONSELHO DE CURADORES

**Art. 29** – Tão logo lavrados os instrumentos de acordo de revisão de aluguel, a Diretoria Geral de Administração submeterá o ato à apreciação do Conselho de Curadores.

§ 1º - O acordo produzirá efeitos desde sua celebração, mas, caso o Conselho de Curadores lhe negue aprovação, perderá sua eficácia.

§ 2º - O disposto no parágrafo anterior figurará obrigatoriamente nos instrumentos dos acordos de revisão de aluguel.

§ 3º - Até a homologação do acordo deverá ser cobrado, a título provisório, o novo valor ajustado.

### CAPÍTULO VII



# UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 001/93)

## DA PADRONIZAÇÃO DE EDITAIS E INSTRUMENTOS CONTRATUAIS

**Art. 30** – Os editais de seleção e licitação, assim como os instrumentos de contratos de locação e respectivos aditamentos observarão as minutas padronizadas que forem elaboradas pela Consultoria Jurídica.

**Parágrafo único** – Sempre que a adoção da minuta padronizada mostrar-se inconveniente ou imprópria, será solicitada à Consultoria Jurídica a preparação do texto.

### CAPÍTULO VIII

#### DISPOSIÇÃO FINAL

**Art. 31** – Este Provimento entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

UERJ, em 08 de janeiro de 1993.

**HÉSIO CORDEIRO**  
**REITOR**