



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PROVIMENTO Nº 001 /2001

Dispõe sobre a utilização dos bens imóveis próprios da UERJ e daqueles que integram as heranças jacentes sob administração da UERJ para fins de locação e outros.

O CONSELHO DE CURADORES, no uso de sua competência, prevista no art. 20, § 4º, do Estatuto da Universidade do estado do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº 6.465, de 29 de dezembro de 1982,

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação de procedimentos com a finalidade de administrar com eficiência o patrimônio imobiliário da UERJ,

CONSIDERANDO que as ocupações dos imóveis próprios da UERJ e dos integrantes das heranças jacentes por ela administrados estão sob regimes jurídicos diferentes,

CONSIDERANDO que as diversas formas de ocupação dos imóveis devem atender a Lei 8.666/93; Lei 8.245/91 e a Lei Complementar nº 8/77, de acordo com a situação específica de cada imóvel.

APROVOU E EU PROMULGO O SEGUINTE PROVIMENTO:

Art. 1º - Este Provimento regulamenta a celebração de locações e revisões de aluguel dos imóveis já incorporados ao patrimônio da UERJ, dos imóveis integrantes de heranças jacentes sob administração da UERJ, bem como, as demais formas de ocupação.

Art. 2º - 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, na Lei nº 8.666/93 e legislação complementar.

Art. 3º - A celebração de locações de imóveis sob administração da UERJ será precedida do processo de seleção previsto neste Provimento.

Art. 4º - Nenhum imóvel será objeto de licitação ou de seleção sem que seu valor locatício seja estabelecido por avaliação através de laudo próprio em conformidade com a norma técnica NB – 502 da ABNT, registrada no INMETRO como NBR 5676, emitido por profissional legalmente habilitado pelo CREA, Lei Federal 5194.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 004/97)

Art. 5º - No edital de seleção ou de licitação, poderá ser atribuída ao locatário a obrigação de executar no imóvel, às suas expensas, obras que incumbam ao locador, e cujo valor será deduzido dos aluguéis, na forma que for prevista.

Parágrafo único – No curso da locação poderá ser acordada com o locatário a execução, por sua conta, de obras que incumbam ao locador, bem como a forma de compensação com os aluguéis vincendos.

Art. 6º - Cabe ao Departamento de Patrimônio, DEPAT, zelar pelo fiel cumprimento dos contratos e outros instrumentos relativos à ocupação dos imóveis da UERJ, operando seus reajustes, revisões, rescisões e demais atos necessários à boa administração do patrimônio.

Parágrafo único – Cabe à Diretoria de Administração Financeira, DAF, o gerenciamento dos recursos financeiros advindo da ocupação dos imóveis próprios da UERJ, bem como, zelar pelo cumprimento das obrigações financeiras e contábeis relativas aos imóveis das heranças jacentes administrados pela UERJ.

Art. 7º - Os editais de licitação e seleção, bem como, os contratos de locação e suas revisões e, quaisquer outros instrumentos relativos à ocupação de imóveis próprios da UERJ ou, por ela administrados, deverão ser aprovados pela Diretoria Jurídica, DIJUR, podendo ser estabelecidos padrões, sempre atendendo ao que dispõe a Lei 8.666/93 e suas alterações, a Lei 8.245/91, o Código Civil, a Lei Complementar nº 08 de 27/10/77 e as demais legislações pertinentes.

Art. 8º - Será constituída pelo Reitor, Comissão de Licitação, Seleção e Revisão, específica para realizar as licitações e/ou as seleções objetos dos Capítulos II e V deste Provimento.

Art. 9º - 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 artigos segundo e terceiro.

Capítulo II

Do Processo de Licitação

Art. 10 – Serão objeto de licitação, para escolha de locatário, os imóveis cujas locações se mostrem convenientes, a critério da Reitoria.

Art.11 – As licitações serão sempre realizadas pela modalidade de concorrência.

Art.12 – Na licitação será obrigatoriamente adotado o critério de maior valor oferecido, respeitando-se o valor mínimo atribuído pela avaliação mencionada no artigo 4º.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 004/97)

Art. 13 – Não haverá dispensa da licitação em virtude do valor do aluguel.

Art. 14 – O processo de licitação será iniciado na forma do artigo 38 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com a autorização exarada pelo Reitor ou por quem lhe tenha sido delegada tal atribuição.

Art. 15 – Para a fase habilitação serão exigidas dos participantes cópias da carteira de identidade e do cartão do CPF, ou, se pessoa jurídica, do cartão do CNPJ; do estatuto ou contrato social, devidamente registrado, acompanhado da designação dos representantes em exercício.

§ 1º - Encerrada a licitação, o vencedor será convocado para, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, assinar, juntamente com o fiador e/ou efetuar o depósito da caução, previstas no § 3º e § 4º deste artigo, o contrato de locação, quando deverá apresentar a seguinte documentação.

I – Documento comprobatório de renda;

II – Declaração de fiador e, se casado, de seu cônjuge de que prestarão fiança, contendo os respectivos nomes e endereço;

III – Cópia da carteira de identidade e do cartão do CPF do fiador e de seu cônjuge;

IV – Certidões atualizadas do Registro de Imóveis, pelas quais se comprove a propriedade do fiador de, no mínimo, um imóvel residencial ou comercial, situado na mesma cidade do imóvel a ser locado, livre de quaisquer ônus.

§ 2º - No caso de pessoa jurídica, será exigida a cópia do balanço da sociedade que deverá demonstrar a capacidade financeira para suportar a obrigação.

§ 3º - A garantia de fiança, ainda que observado o disposto no § 1º, IV deste artigo, poderá ser considerada insuficiente pelo DEPAT, caso em que será concedido prazo de cinco dias ao proponente vencedor para atender à exigência daí decorrente.

§ 4º - observada a idoneidade do locatário, com base em sua ficha de cadastro, a juízo do DEPAT, a garantia de fiança poderá ser substituída pela de caução do valor correspondente a três meses de aluguel mais encargos.

§ 5º - No caso de tratar-se de contrato de locação comercial, a garantia de fiança será obrigatória, não cabendo a substituição do parágrafo anterior.

§ 6º - Em qualquer contrato de locação poderá ser aceito o seguro bancário em substituição às garantias já mencionadas nos parágrafos anteriores.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 004/97)

Art. 16 – A falta da documentação necessária à contratação implicará na desclassificação do vencedor. Neste caso, poderá ser chamado o proponente seguinte da lista de classificação, em valores decrescentes das propostas apresentadas na licitação, respeitando-se o art. 12.

Parágrafo único – Em caso de empate na classificação far-se-á sorteio para determinação do contratante.

Capítulo III

Das Locações

Art. 17 – Na vigência do contrato de locação, cabe ao DEPAT velar pela sua fiel execução.

Parágrafo único – O DEPAT, esgotados os meios administrativos e amigáveis no âmbito de sua competência, submeterá à DIJUR, as questões cuja solução dependa de pronunciamento jurídico ou de providência judicial.

Art. 18 – Os reajustes de aluguéis previstos nos contratos de locação serão implementados automaticamente pelo DEPAT, na forma da legislação pertinente.

Capítulo IV

Das Revisões de Aluguel

Art. 19 – A revisão contratual deverá obedecer o disposto no contrato de locação, em conformidade com a legislação aplicável à espécie.

§ 1º - Na revisão contratual o DEPAT, preferencialmente, proará acordo ao locatário, visando estabelecer as novas bases para a revisão, levando em conta principalmente a idoneidade do locatário, a pontualidade nos pagamentos, bem como, a maior vantagem para a UERJ em manter o imóvel locado.

§ 2º - Por ocasião da revisão contratual, deverá ser realizada avaliação do valor locatício do imóvel, conforme artigo 4º.

§ 3º - Poderá ser aceita, por ocasião da revisão contratual, uma redução em até 25% do valor atribuído pela avaliação referida no parágrafo anterior, sendo expostas as razões que levaram à redução, de acordo com os parâmetros do § 1º deste artigo.

Art. 20 – Não se efetivando a revisão contratual, mediante acordo, no prazo de até 30 (trinta) dias da data a partir da qual essa pode ser exigida, deverá o DEPAT solicitar à DIJUR a adoção de medidas judiciais cabíveis.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 004/97)

Capítulo V

Do Processo de Seleção

Art. 21 – A seleção, com vistas à celebração de contratos de locação dos imóveis integrantes das heranças jacentes administradas pela UERJ, seguirá o critério de maior valor oferecido, analogamente ao processo de licitação, Capítulo II, respeitando-se o valor mínimo atribuído pela avaliação, de acordo com o artigo 4º.

§ 1º - Não atingindo o valor mínimo será promovida nova seleção.

§ 2º - Não havendo oferta do valor mínimo na segunda seleção, o DEPAT poderá aceitar, motivada e excepcionalmente, outro valor, que corresponda a até 75% do valor da avaliação.

Art. 22 – O processo de seleção terá início com a publicação de notícia do edital respectivo, uma vez, em jornal de grande circulação no Estado e/ou, se houver, em jornal de grande abrangência em âmbito regional ou municipal.

Art. 23 – As propostas serão apresentadas com observância dos requisitos formais previstos no edital.

Art. 24 – Serão desclassificadas as propostas que:

- I – não indiquem valor certo oferecido;
- II – apresentem condições não previstas no edital;
- III – não atendam os requisitos formais a que se refere o artigo anterior.

Art. 25 – No dia, hora e local previamente marcados proceder-se-á ao julgamento, que compreenderá duas etapas:

- I – desclassificação das propostas, (artigo 24);
- II – classificação das propostas remanescentes pela ordem do valor oferecido e ficha cadastral.

§ 1º - Em caso de empate na classificação far-se-á a apuração por sorteio.

§ 2º - Da sessão de julgamento será lavrada ata circunstanciada, subscrita pelos membros da comissão.

Art. 26 – Divulgado o resultado da seleção, o DEPAT convocará o proponente selecionado para, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, apresentar a seguinte documentação necessária à lavratura do contrato e efetivar a garantia:



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 004/97)

I – Cópia de sua carteira de identidade e do cartão do CPF ou, se pessoa jurídica, do cartão do CNPJ, do estatuto ou do contrato social, devidamente registrado, acompanhado de prova da designação dos atuais dirigentes;

II – Documento comprobatório de renda do proponente vencedor;

III – Declaração de fiador e, se casado, também de seu cônjuge, de que prestarão fiança, contendo nomes e endereços;

IV – Cópias da carteira de identidade e CPF do fiador e de seu cônjuge;

V – Certidão atualizada do Registro de Imóveis pelas quais se comprove a propriedade do fiador de, no mínimo, um imóvel residencial ou comercial, situado na mesma cidade do imóvel a ser locado, livre de quaisquer ônus.

§ 1º - No caso de pessoa jurídica, será exigida a cópia do balanço da sociedade, que deverá demonstrar a capacidade financeira para suportar a obrigação.

§ 2º - A garantia de fiança, ainda que observado o disposto no inciso V do parágrafo primeiro deste artigo, poderá ser considerada insuficiente pelo DEPAT, caso em que será concedido prazo de cinco dias ao proponente vencedor para atender à exigência daí decorrente.

§ 3º - Observada a idoneidade do locatário, com base em sua ficha de cadastro, a juízo do DEPAT, a garantia de fiança poderá ser substituída pela de caução do valor correspondente a três meses de aluguel mais encargos.

Art. 27 – Caso a documentação apresentada seja satisfatória, o proponente vencedor será convocado para, no prazo de cinco dias úteis, assinar, juntamente com o fiador, o instrumento do contrato.

Art. 28 – Nas hipóteses de desistência ou de não apresentação no prazo da documentação exigida, o DEPAT deliberará sobre a convocação do proponente cuja proposta tenha sido classificada na colocação seguinte ou sobre a realização de nova seleção.

Art. 29 – 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 do DEPAT, sempre que conveniente à UERJ.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 004/97)

Capítulo VI

Das Disposições Finais

Art. 30 – As demais formas de ocupação dos imóveis próprios da UERJ obedecerão ao disposto na Lei Complementar nº 8, de 25/10/77.

Art. 31 – Os contratos de locação e suas revisões deverão ser encaminhados pelo DEPAT ao Conselho de Curadores para homologação.

Art. 32 – Até a homologação do acordo, deverá ser cobrado, a título precário, o valor ajustado, devendo tal circunstância constar expressamente do respectivo recibo.

Art. 33 – Este Provimento entra em vigor na data de sua assinatura e revoga os Provimentos nº 003/97 e 001/2000.

UERJ, em 29 de maio de 2001.

NILCEA FREIRE
REITORA