



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PROVIMENTO Nº 003 /1997

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 art. 20, § 4º, do Estatuto da Universidade do estado do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº 6465, de 29 de dezembro de 1982,

CONSIDERANDO a necessidade de regular a celebração de locação 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,

APROVOU E EU PROMULGO O SEGUINTE PROVIMENTO:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Este Provimento regula a celebração de locações e revisões de aluguel dos 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, na Lei nº 8666/93 e legislação complementar.

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 artigos segundo e terceiro



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 003/97)

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

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 nos aluguéis na forma que for prevista.

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

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, respeitando-se o valor mínimo encontrado na avaliação.

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

§ 2º - Não havendo oferta do valor mínimo na segunda seleção, a Diretoria de Administração poderá aceitar, motivada e excepcionalmente, outro valor que corresponda a, no mínimo, 80 por cento do valor da avaliação.

Art. 9º - O processo de seleção terá início com a publicação de notícia do edital respectivo, uma vez em jornal de grande circulação no estado ou, se houver, em jornal de grande circulação de âmbito regional ou municipal e outra vez na Imprensa Oficial.

Art. 10 – As propostas serão apresentadas com observância dos requisitos formais previstos no edital (Anexo I).

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 os requisitos formais a que se refere o artigo anterior.

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



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 003/97)

- I – desclassificação das propostas (artigo 11)
- 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. 13 – Comunicado o resultado da seleção, a Diretoria de Administração decidirá a conveniência da celebração da locação, nos termos do artigo oitavo.

Art. 14 – Decidida a celebração da locação, o Departamento de Patrimônio convocará o proponente vencedor para, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, apresentar a documentação necessária à lavratura do contrato.

§ 1º - Ao proponente vencedor cabe fornecer:

- I – Cópia de sua carteira de Identidade e do Cartão do CPF ou, se pessoa jurídica, do cartão do CGC, do contrato social devidamente registrado e, se sociedade por ações ou civil, de seus estatutos e prova de eleição dos administradores ou diretores;
- II – Se for o caso, relação das pessoas que irão residir no imóvel;
- III – Documento comprobatório de renda do proponente vencedor;
- IV – Declaração de fiador e, se casado, de sua mulher de que prestarão fiança, contendo os respectivos nomes e endereço;
- V – Cópia da carteira de identidade e do cartão do CPF do fiador;
- VI – Certidões atualizadas do Registro Geral de Imóveis pelas quais se comprove a propriedade do fiador de, no mínimo, dois imóveis residenciais ou um comercial.

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

§ 3º - No caso de pessoa jurídica, 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 parágrafo primeiro deste artigo, poderá ser considerada insuficiente pelo Departamento de patrimônio, caso em que será concedido prazo de cinco dias ao proponente vencedor para atender à exigência daí decorrente.

§ 5º - Em casos excepcionais observada a idoneidade do locatário, com base em sua ficha de cadastro, a juízo do Departamento de Patrimônio, a garantia de fiança poderá ser substituída pela de caução do valor correspondente a três meses de aluguel.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 003/97)

Art. 15 – 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. 16 – Nas hipóteses de desistência ou de não apresentação no prazo da documentação exigida, o Departamento de Patrimônio comunicará à Diretoria de Administração, que deliberará sobre a convocação do proponente cuja proposta tenha sido classificada na colocação seguinte ou sobre 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 de Administração, sempre que conveniente à UERJ.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE LICITAÇÃO

Art. 18 – Serão objetos de licitação, para escolha de locatário os imóveis cujas locações se mostrem convenientes, por decisão do Reitor.

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

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

Art. 20 – Na licitação será obrigatoriamente adotado o critério de maior valor oferecido, respeitando-se o valor mínimo encontrado na avaliação.

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

Art. 22 – O processo de licitação será iniciado na forma do artigo 38 da Lei nº 8666, de 21 de junho de 1993, com a autorização exarada pelo Reitor ou por quem lhe tenha sido delegada atribuição.

Art. 23 – Na fase de habilitação prévia serão exigidos dos participantes os seguintes documentos:

- I – Cópia de sua carteira de Identidade e do Cartão do CPF ou, se pessoa jurídica, do cartão do CGC, do estatuto ou do contrato social devidamente registrado e, se sociedade por ações ou civil, de prova de eleição dos administradores ou diretores;
- II – Se for o caso, relação das pessoas que irão residir no imóvel;
- III – Documento comprobatório de renda do proponente;



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 003/97)

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

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

§ 1º - A renda líquida do locatário que irá residir no imóvel não poderá ser comprometida com o pagamento do aluguel em mais de 30% (trinta por cento).

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

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

§ 4º - Em casos excepcionais, observada a idoneidade do locatário com base em sua ficha de cadastro, a juízo do Departamento de Patrimônio, a garantia de fiança poderá ser substituída pela de caução do valor correspondente a três meses de aluguel.

Art. 24 – Encerrada a licitação, o vencedor será convocado para, no prazo de 05 (cinco) dias úteis assinar, juntamente com o fiador, o contrato de locação.

CAPÍTULO IV

DAS LOCAÇÕES

Art. 25 – Na vigência do contrato de locação, cabe ao Departamento de Patrimônio velar pela sua fiel execução, respeitando o que dispõe a Lei nº 8245/91 e Legislação complementar.

Parágrafo único – O Departamento de Patrimônio, esgotados os meios administrativos e amigáveis no âmbito de sua competência, submeterá à Diretoria Jurídica, através da Diretoria de Administração, as questões cuja solução dependa de pronunciamento jurídico ou de providência judicial.

CAPÍTULO V

DOS REAJUSTES E REVISÕES DE ALUGUEL

Art. 26 – Os reajustes de aluguel previstos no contrato de locação serão implementados de forma automática pelo Departamento de Patrimônio.



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 003/97)

Art. 27 – 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, nos limites contratuais e legais.

§1º - Sempre que for apurada a defasagem do valor do aluguel, a Comissão Permanente de Revisão Contratual desenvolverá tratativas com o locatário, visando restabelecer, por acordo, sua compatibilidade com o valor praticado no mercado. O acordo deverá ser celebrado no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, prorrogável por igual período em casos excepcionais devidamente justificados.

§ 2º - Para fins deste artigo, considera-se compatível com o valor praticado no mercado aquele que atingir, no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor apurado na avaliação, realizada para fins de revisão.

§ 3º - Em casos excepcionais, havendo manifesto interesse da UERJ, a Comissão Permanente de 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 na avaliação.

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

§ 5º - A Diretoria Jurídica, tomará a providência judicial que melhor convenha à UERJ, sempre que, verificada a hipótese do parágrafo primeiro deste artigo, não for celebrado o acordo de revisão.

Art. 28 – Cabe à Comissão Permanente de Revisão Contratual opinar fundamentalmente e após avaliação do valor locatário de mercado, sobre as propostas de revisão que sejam endereçadas à UERJ pelos locatários, submetendo o novo valor a Diretoria de Administração.

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

Art. 29 – Cabe ao Departamento de Patrimônio, na fase amigável, preparar os instrumentos de acordo de revisão de aluguel.

CAPÍTULO VI

DA FISCALIZAÇÃO DO CONSELHO DE CURADORES



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

(Continuação do Provimento nº 003/97)

Art. 30 – Tão logo lavrados e assinados os instrumentos contratuais de locação ou de acordo de revisão do aluguel, a Diretoria de Administração submeterá o ato à apreciação do Conselho de Curadores da UERJ.

§ 1º - Os instrumentos contratuais produzirão efeitos desde sua celebração, mas, caso o Conselho de Curadores lhes negue aprovação, quanto ao valor locatício perderão sua eficácia.

§ 2º - O disposto no parágrafo anterior figurará obrigatoriamente nos instrumentos contratuais.

§ 3º - Até a homologação do acordo, deverá ser cobrado, a título provisório, o valor ajustado, devendo tal circunstância constar expressamente do respectivo recibo.

CAPÍTULO VII

DA PADRONIZAÇÃO DE EDITAIS E INSTRUMENTOS CONTRATUAIS

Art. 31 – Os editais de seleção e licitação, assim como os instrumentos de contratos de locação e respectivos aditamentos observarão as minutas padronizadas previamente elaboradas pela Diretoria Jurídica.

Parágrafo único – As minutas padronizadas serão revistas e alteradas pela Diretoria Jurídica, quando isso se fizer necessário.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÃO GERAL

Art. 32 – Este Provimento entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário, especialmente os Provimentos nº 001/93 e 001/94.

UERJ, em 20 de novembro de 1997.

ANTONIO CELSO ALVES PEREIRA
Reitor