



Governo do Estado de Pernambuco
Secretaria Especial da Controladoria Geral do Estado
Gerência de Orientação Normas e Procedimentos

INFORMATIVO Nº 008/2010

Orientações acerca do procedimento referente à solicitação de laudo de avaliação e do padrão regulatório dos contratos de locação de imóveis no âmbito do Governo do Estado de Pernambuco

1. INTRODUÇÃO

A locação de imóveis é uma necessidade recorrente do Estado, visto que o mesmo carece de um elevado aparato imobiliário para alocação de seus órgãos e/ou entidades. Porquanto, dada a avaliação de custo-benefício, o Estado, frequentemente, lança mão dessa ferramenta a fim de atender às necessidades do aparelhamento estatal, o que o impulsiona a firmar contratos de locação junto a pessoas físicas e/ou jurídicas.

Destarte, a locação imobiliária deve seguir os princípios gerais da Administração Pública, destacadamente, o princípio da razoabilidade, proporcionalidade e economicidade. Pautada nesses princípios, a Secretaria de Administração - SAD editou as Portarias nº 852 e 853, de 2010, visando a padronização e transparência das ações concernentes à solicitação de laudo de avaliação e a locação de imóvel perante terceiros.

2. CONCEITOS BÁSICOS

Escritura Pública – documento essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Certidão de ônus sobre imóvel - documento emitido pelo Cartório de Registros de Imóveis, e informa se há alguma restrição à fruição de propriedade de um imóvel.

Contrato – É um negócio jurídico bilateral ou plurilateral que decorre do acordo de vontades capaz de criar, modificar ou extinguir direitos.



Governo do Estado de Pernambuco
Secretaria Especial da Controladoria Geral do Estado
Gerência de Orientação Normas e Procedimentos

Croqui – esboço/rascunho feito com o objetivo de discutir ou expressar graficamente uma idéia.

Laudo de Avaliação - É o documento decorrente da estimativa de valores de propriedades específicas, onde o conhecimento técnico e o bom julgamento são condições essenciais.

Locação - É o contrato pelo qual o locador obriga-se a ceder o uso e o gozo da coisa locada ao locatário, mediante uma contraprestação.

Locador - É quem cede o uso e gozo de bem móvel ou imóvel ao locatário, mediante pagamento de aluguel.

Locatário - É aquele que recebe a posse da coisa móvel ou imóvel para utilizar mediante o pagamento de aluguel e, ao término do prazo de locação, restitui ao proprietário. Também conhecido como inquilino.

Minuta de Contrato - primeira redação de um contrato, onde as partes manifestam suas primeiras intenções de negociação.

Registro Geral do Imóvel – É um documento da serventia da Justiça onde se inscrevem fatos ou atos que se quer conservar arquivados relativos a bens imóveis, onde se presumem autênticos, seguros e eficazes contra todos.

Sua função é, principalmente, a de registrar todos os títulos, entre os quais os judiciais, que formalizam a aquisição ou oneração da propriedade imóvel ou direitos a ela correspondentes, assim como alterações que afetam a conformação de tais direitos, visando sempre à segurança das pessoas e das relações jurídicas entre elas estabelecidas.

Termo Aditivo - instrumento utilizado para modificar contratos com anuência das partes.



Governo do Estado de Pernambuco
Secretaria Especial da Controladoria Geral do Estado
Gerência de Orientação Normas e Procedimentos

3. DISPOSIÇÕES LEGAIS

A locação de imóvel é um contrato celebrado entre a Administração Pública e o terceiro, visando atender aos anseios do ente locatário.

A Lei 8.666/93 em seu artigo 1º combinado com o art. 62, §3º estabelece que os contratos de locação de imóvel celebrados entre a Administração Pública, na qualidade de locatária, e o terceiro, serão regidos por normas de direito público. Inobstante isso, a jurisprudência vem firmando entendimento de que se trata de uma relação de direito privado regida pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, conforme se depreende da leitura do Recurso Especial nº 685.717-RO (2004/0114818-9) do STJ, julgado em 04/02/2010, *in verbis*:

EMENTA

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS ATRASADOS EM FACE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. NÃO INCIDÊNCIA DO DECRETO N.º 20.910/32. AÇÃO EXTINTA SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. CITAÇÃO VÁLIDA. INTERRUPÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. NÃO CONFIGURADA.

(...)

2. O negócio jurídico ora sob exame – locação de imóvel – é tipicamente de direito privado e, portanto, o fato de o Locatário ser a Administração Pública não basta para que preponderem os ditames específicos de direito público em detrimento das normas de direito privado, inclusive as atinentes à prescrição.

(...)

Confirma esse entendimento, o Tribunal Regional Federal da 1ª Região, que no julgamento da Apelação Cível nº 2001.31.00.000370-0/AP, em 28/10/2009, assim posicionou-se:

A Quinta Turma do Tribunal Regional Federal da 1.ª Região decidiu, por unanimidade, nos termos do voto da relatora, desembargadora federal Selene Maria de Almeida, que os entes públicos, ao contratarem locação de imóvel na forma do direito privado, não possuem qualquer prerrogativa que os diferencie dos particulares.

(...)



Governo do Estado de Pernambuco
Secretaria Especial da Controladoria Geral do Estado
Gerência de Orientação Normas e Procedimentos

Em síntese, a jurisprudência pátria entende que a relação estabelecida entre a administração pública e o particular, quando da celebração de contrato de locação, é puramente de direito privado, abstendo-se de aplicar as peculiaridades do Direito Público nos negócios jurídicos que envolvem esta relação.

A fim de padronizar os procedimentos relacionados à locação de imóveis no âmbito do poder executivo estadual, a Secretaria de Administração – SAD editou as portarias nºs 852 e 853, datadas de 01/06/2010, que versam, respectivamente, sobre a solicitação de laudo de avaliação e requisitos para celebração e renovação de contratos de locação de imóveis. Portanto, todos os contratos que envolverem esse negócio jurídico devem obedecer as regras estabelecidas na legislação pertinente e os procedimentos estabelecidos nas citadas portarias.

4. A QUEM SE DESTINA

A Portaria SAD nº 852/2010, que versa sobre a solicitação do laudo de avaliação e a Portaria SAD nº 853/2010 que trata dos requisitos para celebração e renovação de contratos de locação de imóveis de terceiros, prescrevem que as normas ali contidas são de observância obrigatória pelos órgãos e entidades do Poder Executivo Estadual.

Nesse sentido, é o teor dos primeiros artigos das Portarias SAD nºs 852 e 853/2010, respectivamente, *in verbis*:

Art. 1º Ficam os órgãos e entidades da administração pública estadual, quando da solicitação de laudo de avaliação de imóvel a esta Secretaria de Administração – SAD, obrigados a observar as normas contidas na presente Portaria. (grifo nosso)

Art. 1º Ficam os órgãos e entidades do Poder Executivo Estadual, quando da celebração ou renovação de contratos de locação de imóveis de terceiros, obrigados a observar as normas contidas na presente Portaria. (grifo nosso)

5. A QUEM ENVIAR (Arts. 3º da Portaria 852/2010 e art. 2º da Portaria 853/2010)

As solicitações de Laudo de Avaliação, bem como o envio da documentação para celebração ou renovação de contrato de locação de imóveis de terceiros deverá ser



Governo do Estado de Pernambuco
Secretaria Especial da Controladoria Geral do Estado
Gerência de Orientação Normas e Procedimentos

encaminhada à Gerência de Patrimônio da Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco.

6. DOS REQUISITOS PARA SOLICITAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO, CELEBRAÇÃO E RENOVAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O artigo 2º da Portaria nº 852/2010 estabelece os requisitos que devem anteceder a solicitação do laudo de avaliação, dirigido à Secretaria de Administração, assim descritos:

Art. 2º. São requisitos prévios para a solicitação de laudo de Avaliação junto a SAD:
I – que o imóvel a ser avaliado tenha área construída acima de 100 m² (cem metros quadrados);
II – que o valor pactuado no negócio que envolva o imóvel a ser avaliado seja superior a R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais.

O que se depreende da leitura do artigo supra, é que, o laudo de avaliação só se faz necessário quando o imóvel a ser locado tiver área construída superior a 100 m² (cem metros quadrados) ou o montante que envolve o negócio jurídico for superior a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

O artigo 3º “caput” da portaria 852/2010, atribui à SAD, competência para apreciar o pedido de **solicitação de laudo de avaliação de imóvel**, que deverá ser feito por meio de formulário próprio (modelo constante do anexo único da portaria). Inobstante isso, é necessário que esse pedido esteja acompanhado dos documentos elencados nos incisos I a V do citado artigo, que assim dispõem:

Art. 3º (...)
I - cópia da escritura pública do imóvel;
II - cópia do registro geral do imóvel;
III - proposta do proprietário do imóvel quanto ao valor solicitado para locação, venda ou outro fim;
IV - croqui e/ou plantas atualizadas do imóvel - planta baixa, de situação e de locação -, contendo legenda, cotas, área de construção e área do terreno; e
V - cópia da minuta do contrato ou do termo aditivo, nos casos de renovação do contrato de locação.



Governo do Estado de Pernambuco
Secretaria Especial da Controladoria Geral do Estado
Gerência de Orientação Normas e Procedimentos

É importante lembrar que os requisitos supracitados devem ser cumpridos na integralidade, não cabendo cumprimento alternado de qualquer deles. Ressalte-se, contudo, que essa regra não é absoluta, visto que o art. 2º, §3º e art. 3º § 2º da portaria 853/2010, permite à administração exercer o uso da discricionariedade administrativa, e exigir a elaboração do laudo de avaliação, independente do cumprimento dos requisitos legalmente estabelecidos.

No que tange aos requisitos para **celebração de contratos de locação de imóveis** de terceiros, deve-se observar os preceitos estabelecidos no art. 2º, incisos I a IX e suas alíneas, e no §1º, incisos I e II e suas alíneas da Portaria SAD nº 853, de 01 de junho de 2010, que assim versa, *in verbis*:

Art. 2º (...)

I - cópia da escritura pública do imóvel;

II - cópia da certidão de registro do imóvel;

III - proposta do locador quanto ao valor da locação;

IV - certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU;

V - certidão negativa de ônus sobre o imóvel;

VI - laudo de avaliação do imóvel;

VII – cópia da quitação das 02 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água;

VIII - processo licitatório ou ato de dispensa de licitação, conforme o caso; e

IX - minuta de contrato de locação contendo as informações a seguir especificadas:

a) qualificação das partes;

b) endereço do imóvel;

c) prazo inicial e final da locação;

d) valor da locação, redigido por extenso, em conformidade com o laudo de avaliação do imóvel, e nos casos de pactuação pelo valor máximo atribuído, justificativa do órgão ou entidade locatária; e

e) cláusula de especificação da responsabilidade quanto aos tributos e aos encargos acessórios.

§1º. O processo também deverá ser instruído com os seguintes documentos do locador:

I – Quando se tratar de pessoa física:

a) cópia da cédula de identidade e do CPF;

b) cópia do comprovante de residência.

II – Quando se tratar de pessoa jurídica:



Governo do Estado de Pernambuco
Secretaria Especial da Controladoria Geral do Estado
Gerência de Orientação Normas e Procedimentos

- a) *registro comercial, no caso de locador empresa individual;*
- b) *ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;*
- c) *inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;*
- d) *certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal da localidade onde está situado o imóvel;*
- e) *prova da regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.*

Por fim, cabe pontuar as providências que deverão ser tomadas nas hipóteses de renovação dos contratos de locação de imóveis perante terceiros, que devem formar processo a ser encaminhado à Secretaria de Administração, com antecedência mínima de 60 dias (sessenta dias) do termo final do contrato de referência, conforme preceitua o art. 3º, da Portaria SAD nº 853, de 2010, e ainda, obedecer aos requisitos estampados nos incisos I a IV do citado artigo, assim definidos:

Art. 3º (...)

- I - *novo laudo de avaliação para contratos cujo prazo de vigência ultrapasse 05 (cinco) anos; e,, nos casos de pactuação pelo valor máximo atribuído, justificativa do órgão ou entidade locatária;*
- II - *manifestação do gestor do contrato acerca da economicidade da manutenção do vínculo contratual;*
- III - *minuta de contrato de renovação, (texto impresso e em meio magnético); e*
- IV – *cópia do termo de contrato de locação (contrato mater) e respectivos termos aditivos, se houver.*

6. DISPENSA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O laudo de avaliação poderá ser dispensado nos caso de celebração ou renovação de contratos de locação, desde que cumpram as condições do §2º, do art. 2º da Portaria SAD nº 853, de 2010 e do §1º, do art. 3º da mesma Portaria, transcritas, *ipsis litteris*:



Governo do Estado de Pernambuco
Secretaria Especial da Controladoria Geral do Estado
Gerência de Orientação Normas e Procedimentos

§2º. Fica dispensado o laudo de avaliação do imóvel na celebração de contratos de locação cujo valor pactuado não supere R\$ 500,00 (quinquinhentos reais) mensais. (grifo nosso)

§1º. Fica dispensado o novo laudo de avaliação do imóvel na renovação de contratos de locação cujo valor pactuado não supere R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais. (grifo nosso)

A dispensa enunciada anteriormente difere quanto aos valores quando for celebração ou renovação dos contratos. Em se tratando de celebração, a dispensa da solicitação do laudo de avaliação se dará nos casos em que o valor definido não ultrapasse os R\$ 500,00 (quinquinhentos reais) mensais. Já para a situação de renovação de contratos, o valor eleva-se para R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Em ambas as hipóteses de dispensa, poderá, excepcionalmente, ser exigido no caso concreto, a elaboração do laudo de avaliação como forma de assegurar a vantajosidade na celebração dos contratos (art. 2º, §3º e art. 3º § 2º da portaria 853/2010).

7 - DEMAIS INFORMAÇÕES:

Demais orientações que se façam necessárias poderão ser obtidas junto à Chefia das Ações de Orientação (COR) da Secretaria Especial da Controladoria Geral do Estado – (SECGE), **das 8h às 12h e das 14h às 18h**, através dos telefones: 3183-6814, 3183-6842 e 3183-6908.

Gerente de Orientação, Normas e Procedimentos
Luciano Martins Bastos

Chefe das Ações de Orientação
Lucileide Lopes

Equipe Técnica
Andréa Costa de Arruda
Fabiana Ferreira de Mello
Jeiniele Guimarães Batista
Maria Elisa Andrade
Ricardo José Nascimento da Silva



Governo do Estado de Pernambuco
Secretaria Especial da Controladoria Geral do Estado
Gerência de Orientação Normas e Procedimentos

ANEXO ÚNICO

FORMULÁRIO PARA SOLICITAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO
ANEXO ÚNICO

SECRETARIA/ÓRGÃO SOLICITANTE: TELEFONE (INFORMAÇÕES):

DADOS DO IMÓVEL

Endereço: Nº:

Bairro: Cidade: CEP:

Área construída (m²): Área do terreno (m²):

Utilização atual (ex: residência, comércio, galpão, etc.):

DADOS DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Nome:

Endereço: Nº:

Bairro: Cidade: CEP:

Telefone: E-mail:

CPF: RG:

DADOS DO RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL (acompanhará a equipe de avaliação durante a vistoria do imóvel)

Nome:

Endereço:

Nº:

Bairro: Cidade: CEP:

Telefone: E-mail:

CPF: RG:

OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:

Obter valor locativo do imóvel

Obter valor venal do imóvel

Outros, especifique

FINALIDADE (utilização do imóvel):

DOCUMENTOS

ANEXADOS:

| Cópia da Escritura Pública do imóvel.

| Cópia do registro Geral do Imóvel.

| Proposta do proprietário para locação, venda ou outros fins.

| Planta baixa.

| Planta de situação.

| Planta de locação.

| Croqui.

!Cópia da minuta do contrato ou do termo aditivo, nos casos de renovação de contrato de locação