

NÚCLEO ADMINISTRATIVO - EXPEDIENTE E PUBLICAÇÃO

Documento: [083700337](#) | Portaria

PORTARIA SME Nº 4.176, DE 23 DE MAIO DE 2023

6016.2023/0062993-4

DISPÕE SOBRE NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA ADEQUAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARTICULARES PARA FINS DE IMPLANTAÇÃO DE UNIDADE EDUCACIONAL OU ADMINISTRATIVA

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e,

CONSIDERANDO:

- Portaria SME Nº 4.548/2017 - que estabelece normas para a celebração e o acompanhamento de termos de colaboração entre a Secretaria Municipal de Educação e Organizações da Sociedade Civil visando à manutenção, em regime de mútua cooperação, de Centros de Educação Infantil - CEI para o atendimento de crianças na faixa etária de zero a três anos;
- Orientação Normativa Nº 01/2015 - que determina os padrões básicos de qualidade da educação infantil paulistana;
- Resolução CME Nº 05/2019 - que trata da organização dos ambientes educativos e recursos materiais referentes aos padrões de qualidade em unidades de Educação Infantil
- Portaria Nº 21/SGM-SEGES/2022 - que dispõe sobre requisitos a serem observados nos processos destinados à formalização de contratos de aluguel pelos órgãos e entes da Administração Direta e Indireta e nos casos de repasses de recursos para custeio dos aluguéis contratados por entidades parceiras do Município de São Paulo.
- Portaria Nº 47/SEGES/2022 - que introduz alterações na Portaria Nº 21/SGE-SEGES/2022, que dispõe sobre o procedimento a ser observado nos processos destinados à formalização de contratos de aluguel pelos órgãos da administração municipal direta e indireta.
- Portaria Nº 28/SEGES/2023 - que altera a Portaria nº 21/SMG-SEGES/2022, que dispõe sobre requisitos a serem observados nos processos destinados à formalização de contratos de aluguel pelos órgãos e entes da Administração Direta e Indireta e nos casos de repasses de recursos para custeio dos aluguéis contratados por entidades parceiras do Município de São Paulo.
- a necessidade de definição de parâmetros para ressarcimento de valores empenhados por particular para adequação de imóvel em favor da municipalidade.
- a necessidade de orientação às partes envolvidas no processo de adequação de imóveis para implantação de unidades educacionais e administrativas.

RESOLVE:

**CAPÍTULO I
DAS ADEQUAÇÕES DE IMÓVEIS**

Art. 1º As adequações de imóveis em que esteja instalada ou venha a se instalar unidade educacional ou administrativa da Secretaria Municipal de Educação - SME deverão obedecer ao estabelecido nesta Portaria.

Parágrafo único. Apenas são elegíveis para a adequação a que se refere o “caput” deste artigo os imóveis vistoriados e aprovados constantes na Plataforma da SME “Cadastro de Oferta de Imóveis, hospedada no site <https://imoveis.sme.prefeitura.sp.gov.br>

Art. 2º As vistorias de que trata o art. 1º desta portaria ficarão a cargo das Diretorias Regionais de Educação - DREs e/ou SME com apresentação do formulário padrão de relatório de vistoria da Secretaria Municipal de Educação.

Art. 3º As adequações no imóvel, relacionadas no relatório de vistoria, deverão ser classificadas como úteis ou necessárias:

a) Adequações úteis: são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, portanto, relacionadas à infraestrutura do prédio;

b) Adequações necessárias: são as que têm por finalidade conservar o bem ou evitar que se deteriore e que possuem relação com as especificidades para o seu funcionamento.

§1º As adequações úteis deverão ser indicadas no relatório de vistoria para ciência do proprietário.

§2º As adequações necessárias para viabilizar o funcionamento da unidade educacional ou administrativa deverão ser indicadas no relatório de vistoria, a ser elaborado conforme modelo constante no Anexo II desta portaria.

§3º Não será admitida a realização de adequações voluptuárias, assim definidas como aquelas de mero deleite ou recreio, que não aumentem o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§4º O relatório de vistoria deverá indicar, também, quem será o responsável pela execução das adequações.

Art. 4º As adequações poderão ser realizadas pela DRE, pelo proprietário do imóvel locado e, no caso de atendimento por meio de termo de parceria, pela organização da sociedade civil - OSC que administrará o equipamento.

§1º Apenas poderão ser realizadas mediante aporte do poder público as adequações de primeiro e segundo escalão, nos termos do Decreto nº 29.929, de 1991.

§2º Mediante justificativa, observado o princípio da economicidade, as adequações poderão ser realizadas por mais de um agente, desde que não haja sobreposição de atribuições.

§3º Caso as adequações sejam realizadas pelo proprietário do imóvel locado e/ou pela OSC, deverão ser apresentados, conforme modelo constante do anexo II:

I - croqui, projeto básico ou planta contemplando a realidade existente e as intervenções a serem realizadas;

II - orçamento dos materiais e serviços necessários para as adequações, cujos valores não devem superar as tabelas de custos elaboradas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras - SIURB.

§4º Caberá à DRE avaliar a pertinência das adequações e o orçamento apresentado e deliberar sobre sua aprovação, total ou parcial, ou rejeição.

§5º O repasse será limitado ao orçamento aprovado, ainda que haja mudança de tabela ou que a execução da obra se revê mais custosa.

§6º Concluídas as adequações, caberá a DRE atestar que o imóvel reúne as condições necessárias para o uso pretendido.

Art. 5º Caso o proprietário de imóvel locado não tenha recursos financeiros para realizar as adequações necessárias, a administração pública poderá, com seu expresso consentimento, e atendidos os demais requisitos fixados nesta Portaria:

I - realizá-las diretamente, quando figurar como locatária,

II - realizá-las diretamente ou repassar os custos das adequações à OSC, em se tratando-se de locação firmada por ela.

§ 1º Os valores investidos nas adequações deverão ser compensados, financeiramente, com parte dos aluguéis devidos, por meio de carência ou desconto de pelo menos 25% dos 12 primeiros meses de aluguel até a efetiva satisfação do crédito, cabendo à locatária - administração pública ou OSC - a adoção das medidas cabíveis para tanto.

§2º Se a OSC parceira figurar como locatária a carência ou desconto referidos no §1º deste artigo serão refletidos nos repasses dos meses respectivos.

§3º As adequações custeadas pela municipalidade não poderão ultrapassar o valor máximo de 4% do valor referente ao restante do tempo do contrato de aluguel vigente, considerando-se o período total de vigência do contrato, facultado ao proprietário do imóvel locado, com autorização da DRE e, se for o caso, da OSC com parceria, complementar as adequações ou realizar novas adequações, às suas expensas.

§4º Mediante justificativa e prévia análise técnica, econômica e financeira, a DRE poderá realizar ou autorizar a realização de adequações adicionais, em caráter excepcional, caso haja alteração das condições iniciais da locação ou necessidade superveniente, observadas as disposições previstas na Portaria Nº 21/SGM-SEGES/2022 e nesta Portaria.

§ 5º Em caso de extinção do contrato, sem causa motivada pela administração pública ou pela OSC parceira da administração pública ou da organização da sociedade civil parceira, o proprietário do imóvel locado deverá ressarcir à municipalidade os eventuais valores pendentes de compensação, nos termos do §1º deste artigo.

Art. 6º Nos termos da legislação aplicável, cabe ao executante a obtenção dos alvarás, certidões e documentos necessários para a regular execução das adequações, devendo o proprietário colaborar para seu fiel cumprimento.

CAPÍTULO II DO VALOR DO ALUGUEL

Art. 7º O valor a ser repassado a título de aluguel terá como base laudo de avaliação de locação do bem, sob competência da SME/COMAPRE.

§1º O valor da locação do imóvel deverá ser compatível com a média dos imóveis constantes da amostra do laudo de avaliação, sendo recomendado o inferior ou igual ao valor médio de avaliação dos imóveis constantes da amostra.

§ 2º A área do imóvel para fins de avaliação poderá ser comprovada por meio de certidão de matrícula ou pelo documento de lançamento do IPTU, a ser fornecido previamente pelo proprietário.

§3º Caso o imóvel não disponha da documentação prevista no parágrafo anterior, será considerada para fins de avaliação a área indicada na medição in loco.

§4º Caso não sejam aceitas, pelo proprietário do imóvel, as condições da avaliação, a DRE deverá buscar imóveis alternativos, no cadastro de imóveis, para atender aos requisitos desta portaria.

§ 5º Os valores obtidos na avaliação do bem não poderão ser utilizados de forma pretérita à sua data-base.

Art. 8º Caberá à organização parceira a apresentação dos orçamentos de aluguéis de imóveis, previstos no parágrafo único do art. 3º da Portaria SGM/SEGES Nº 21/2022, diretamente à Diretoria Regional de Educação.

Art. 9º Mediante justificativa, em casos excepcionais em que o valor da locação ultrapasse a média dos orçamentos de aluguéis ou limite superior do modelo amostral do laudo de avaliação, ou campo de arbítrio, quando utilizado no laudo, a decisão acerca do valor de locação do imóvel será do Diretor Regional de Educação, condicionada à, concomitantemente:

I - apresentação de laudo de avaliação, nos termos da Portaria Nº 21/SGM-SEGES/2022, pelo proprietário, para fins de comparação;

II - demonstração da inviabilidade da sua substituição por razões econômicas, logísticas ou de interesse público, devidamente justificadas e comprovadas.

§1º Poderão ser acolhidas como justificativas da inviabilidade da substituição do imóvel, sem prejuízo de outras que sobrevierem e no que couber:

- a) Ausência de imóvel semelhante nas proximidades que atendam ao objeto;
- b) Disponibilidade apenas de áreas em que o custo de adequação e mudança supere a vantajosidade da permanência atual.

§2º O valor a ser autorizado não poderá exceder ao valor já praticado pela DRE.

§3º Não será admitida a prorrogação dos contratos de locação para os casos autorizados excepcionalmente nos termos do caput deste artigo.

§4º Enquanto não houver aditamento do contrato de locação, a DRE deverá realizar o pagamento/re-passe nos termos vigentes.

Art. 10 Para parcerias vigentes ficam mantidos valores e condições praticadas nas locações vigentes, em conformidade com o art. 12 da Portaria SGM/SEGES Nº 21/2022.

Parágrafo único. Na renovação dos contratos de locação de parcerias vigentes deverá ser observado o contido no art. 3º da Portaria SGM/SEGES Nº 21/2022.

CAPITULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 11 Poderá ser ressarcido pela DRE o valor correspondente a adequações realizadas em prédios locados àqueles que protocolaram a solicitação até 120 dias após a publicação da Portaria Nº 21/SGM-SEGES/2022.

Art. 12 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ANEXO I DA PORTARIA SME Nº 4.176, DE 23 DE MAIO DE 2023 - (083700326)

ANEXO I DA PORTARIA SME Nº 4.176, DE 23 DE MAIO DE 2023.

Endereço: _____

Bairro _____ DRE _____

Uso: ☐ Unidade Administrativa

☐ Unidade Educacional

Descrição da Intervenção	Classificação [útil/necessária]	Responsabilidade da execução	Custeio da Intervenção	Prazo

Responsável pela elaboração: _____ RF. _____

I – As partes envolvidas no processo declaram estar cientes que no caso de rescisão unilateral do contrato de locação, o proprietário deverá devolver, por meio de guia a ser expedida pela administração, o valor correspondente ao custeio da obra ainda não amortizado, tanto quando a responsabilidade de execução for da própria municipalidade quanto via repasse à OSC parceira que administra o CEI.

Declaro estar ciente e concordo.

São Paulo, _____ de _____ de 20 ____.

Diretor Regional de Educação: _____ RF. _____

Proprietário: _____ RG. _____

Presidente da OSC: _____ RG _____

ANEXO II DA PORTARIA SME Nº 4.176, DE 23 DE MAIO DE 2023 - ([083700330](#))

ANEXO II – DA PORTARIA SME Nº 4.176, DE 23 DE MAIO DE 2023.

 CIDADE DE SÃO PAULO EDUCAÇÃO		PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DRE - XX				
OSC: Assunto: Local:			QUANTIDADES		TABELA EDIF/SIURB Data-base : SEM/COM DESONERAÇÃO	
Item	Código - EDIF	DISCRIMINAÇÃO	Unidade	Quantidade	Valor Unitario (R\$)	TOTAL (R\$)
01		SERVIÇOS PRELIMINARES				
01.01						
01.02						
01.03						
02		FUNDAÇÕES				
02.01						
02.02						
02.03						
03		ESTRUTURA				
03.01						
03.02						
03.03						
04		VEDOS				
04.01						
04.02						
04.03						
07		ESQUADRIAS DE MADEIRA				
07.01						
07.02						
07.03						
08		ESQUADRIAS METÁLICAS				
08.01						
08.02						
08.03						
09		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS				
09.01						
09.02						
09.03						
10		INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS				
10.01						
10.02						
10.03						
11		REVESTIMENTOS				
11.01						
11.02						
11.03						
13		PISOS				
13.01						
13.02						
13.03						
15		PINTURA				
15.01						
15.02						
15.03						
17		OUTROS				
17.01						
17.02						
17.03						
Responsável Técnico:					SUB-TOTAL	
Crea:					BDI (SEM LUCRO)	
Nº ART:					R\$	-
					TOTAL	R\$ -

Fernando Padula Novaes
Secretário Municipal de Educação.

Publicação Autorizada doc: ([083698824](#)).