Universidade de Brasília

Boletim de Atos Oficiais da UnB em 10/06/2022

INSTRUÇÃO DA SECRETARIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO Nº 001/2022

Estabelece procedimentos para a locação de imóveis residenciais e comerciais que precisam de benfeitorias, a serem realizadas pelo futuro inquilino.

A SECRETÁRIA DA SECRETARIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DA UNIVERSIDADE DE BRASILIA, no uso de suas atribuições estatutárias, conforme Atos n. 2600/2019, n. 0057/2021 e n. 0660/2021 (4846846, 6205751 e 6839751) da Reitora da Universidade de Brasília, e CONSIDERANDO o constante dos autos do processo n. 23106.139168/2021-64, resolve:

Da Finalidade e das Disposições Iniciais

Art. 1° Normatizar a operacionalização da oferta de locação de imóveis da Universidade de Brasília (UnB) que necessitam de benfeitorias necessárias a serem realizadas pelo futuro inquilino.

§ 1º Considerar-se-ão benfeitorias necessárias aquelas que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore, não deixando margens para benfeitorias que poderão ser caracterizadas como de cunho pessoal.

§ 2º Os imóveis que necessitam de benfeitoria serão disponibilizados conforme a ociosidade e a necessidade de grandes reparos.

Art. 2° Esta Instrução aplica-se, somente, aos imóveis disponibilizados e publicados com a finalidade de atender ao disposto na Resolução do Conselho de Administração N. 059/2021, sendo vedado, portanto, o uso da presente norma a imóveis alugados, não disponibilizados, não publicados ou sem a necessidade de benfeitorias.

Das Definições

Art. 3º Para efeitos desta Instrução, foram adotadas as seguintes definições:

I - Manifestação de interesse: procedimento de reserva de chaves, a ser realizado após a visita ao imóvel pretendido;

II - Proposta: documento em que o interessado informa as benfeitorias pretendidas para que o imóvel apresente condições adequadas de habitabilidade;

III - Projeto: conjunto de documentos que irá nortear os serviços a serem realizados para que o imóvel apresente condições adequadas de habitabilidade; abrange orçamento, cronograma e outros elementos necessários para a execução dos serviços, tais como a descrição do material, as especificações técnicas, o cálculo estrutural, os documentos de responsabilidade técnica, entre outros;

III - Orçamento: documento com informações financeiras dos serviços a serem executados, devendo conter a estimativa dos custos envolvidos na execução das benfeitorias.

IV - Cronograma de execução: documento em que será registrado o planejamento das atividades a serem realizadas, contemplando, dentre outros itens, as etapas, os prazos e as especificações

dos serviços.

Da Divulgação e das Visitas aos Imóveis

Art. 4° Os imóveis residenciais e comerciais com necessidade de benfeitorias deverão ser publicados na página *web* da Secretaria de Patrimônio Imobiliário (SPI).

Art. 5° As visitas aos imóveis que necessitam de benfeitoria podem ser realizadas a qualquer momento, bastando, para isso, o comparecimento à Secretaria de Patrimônio Imobiliário (SPI) para a retirada das chaves da unidade de interesse, conforme a disponibilidade dos imóveis.

§ 1º Terá preferência de visitação aqueles que primeiro comparecerem à SPI.

§ 2º As visitas poderão ser realizadas nos horários estabelecidos e divulgados pela SPI.

§ 3º Para a visitação, o interessado poderá retirar as chaves de, no máximo, três imóveis.

Art. 6° Em hipótese alguma, a SPI permitirá visitação a imóveis reservados, salvo se a visita for realizada pelo próprio interessado para a constatação de informações pertinentes ao prosseguimento do processo de locação.

Da Reserva dos Imóveis

Art. 7° A reserva do imóvel será realizada por meio da manifestação de interesse.

§ 1º A visita ao imóvel é condição indispensável para a sua reserva.

§ 2º A reserva do imóvel terá o prazo máximo de cinco dias úteis, podendo este prazo ser prorrogado à critério da SPI.

Art. 8º Os interessados e/ou seus cônjuges e dependentes só poderão visitar outros imóveis se não tiverem reservas pendentes junto à SPI.

Art. 9º Caso haja desistência ou seja constatado desinteresse na reserva, o imóvel será publicado na página *web* da SPI e estará disponível a outros interessados.

Parágrafo único: Considerar-se-á desinteresse o não envio da proposta no prazo estipulado no § 2º do artigo 7°.

Art. 10 Os imóveis não reservados permanecerão publicados e disponíveis para a visitação de outros interessados.

Dos Procedimentos a Serem Realizados pelo Interessado

Art. 11 O interessado na locação de imóvel que necessita de benfeitorias deverá apresentar, inicialmente, uma proposta, em que deverá constar os serviços pretendidos, nos termos do inciso II do artigo 3º da presente Instrução.

§ 1º A proposta deverá ser enviada, via Sistema Eletrônico de Informação (SEI), por meio de processo de peticionamento.

§ 2º A proposta será avaliada pela Coordenadoria de Manutenção Predial (CMP) e poderá ser aceita ou recusada, integral ou parcialmente.

Art. 13 Se a proposta for recusada, integral ou parcialmente, caberá à CMP expor os motivos e notificar o interessado.

Art. 14 Após a aprovação da proposta, o interessado deverá apresentar à CMP, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, o projeto, o orçamento e o cronograma de execução.

Parágrafo único: O projeto deverá estar vinculados à proposta aprovada pela CMP.

Art. 15 O projeto deverá conter todos os elementos necessários para a execução dos serviços de benfeitorias, tais como a descrição do material, o cronograma de trabalho, as especificações

técnicas, o cálculo estrutural, entre outros.

Art. 16 O orçamento deverá descrever todos os valores relativos a materiais, insumos e mão de obra que irão compor o projeto.

§ 1º O orçamento deverá ser realizado por engenheiro ou arquiteto devidamente habilitados, com as devidas Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o caso.

§ 2º Todos os valores indicados no orçamento deverão ser descritos pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, da Caixa Econômica Federal, região do Distrito Federal.

§ 3º Nos casos de ausência de informações sobre valores de mão de obra na planilha do SINAPI, deverão ser utilizados, nesta ordem, os valores da Tabelas TCPO/PINI; SCO/RJ; EMOP/RJ; SEINFRA/CE; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – Prefeitura de São Paulo; ORSE/SE; SETOP/MG; CAESB/DF; SANEPAR/PR; COPASA/MG; EMBSA/BA; AGETOP/GO; DERSA/SP; CODEVASF; DNOCS; ou os salários-hora mínimos previstos na Convenção Coletiva de Trabalho dos Sindicatos da Construção Civil (SINDUSCON - Patronal) e de Trabalhadores da Industria da Construção e do Mobiliário de Brasília (STICMB - Trabalhadores), do Distrito Federal e na ausência de qualquer parâmetro em uma das tabelas acima, nos valores médios de mercado, região do Distrito Federal apresentadas pelo interessado e aprovadas pela CMP.

Art. 17 O cronograma de execução deverá estar vinculado ao projeto.

Art. 18 Caberá à CMP avaliar os projetos, os orçamentos e os cronogramas de execução.

§ 1º O aceite ou a recusa, integral ou parcial, dos documento descritos no caput deste artigo serão formalizados em parecer técnico de avaliação, a ser realizado pela CMP.

§ 2º O parecer técnico tem como finalidade avaliar os documentos apresentados e, se for o caso, restringir a abrangência dos serviços, a fim de readequá-los ao conceito de benfeitorias necessárias apresentado nesta Instrução.

§ 3º No caso de recusa, parcial ou integral, do projeto, do orçamento ou do cronograma de execução apresentados, deverá a CMP expor os motivos e notificar o interessado, tendo este o prazo de 15 (quinze) dias corridos para enviar novos documentos no padrão descrito no parecer técnico de avaliação.

Art. 19 Após a aprovação do projeto, do orçamento e do cronograma, o processo será encaminhado à Coordenadoria de Administração de Imóveis (CAI) para a elaboração do contrato de locação do imóvel.

Art. 20 Com o objetivo de prosseguir o processo de locação de imóvel que necessita de benfeitorias, sempre que julgar necessário, poderá a CMP solicitar documentações ou outras informações ao interessado.

Da Execução dos Serviços a Serem Realizados pelo Inquilino

Art. 21 Será de inteira responsabilidade do inquilino a execução das benfeitorias necessárias.

§ 1º A execução dos serviços de benfeitorias necessárias, que colocará o imóvel em condições de habitabilidade, deverá ser acompanhada por engenheiro ou arquiteto devidamente habilitados, com as devidas Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme o caso.

§ 2º As avarias que, por ingerência do executor, venham, eventualmente, a ocorrer em apartamentos vizinhos serão de responsabilidade do interessado.

§ 3º No caso de surgimento de patologias não previstas e inerentes à execução de serviços de benfeitorias, não identificadas anteriormente pela UnB ou pelo interessado, poderá ser elaborado

aditivo contratual, com a finalidade de adicionar ou complementar os serviços designados no contrato de locação.

Art. 22 Durante a execução dos serviços de benfeitorias, deverá o inquilino:

I. Obedecer as posturas urbanas, as normas de convenção e regulamentos do condomínio, bem como as deliberações aprovadas em assembleia;

II. Informar à CMP, previamente, alterações no projeto aprovado, nos termos do artigo 23 da presente Instrução;

III. Arcar com as despesas condominiais, bem como com aquelas relativas ao uso de energia elétrica, água, gás, entre outras oriundas da ocupação do imóvel;

IV. Cumprir as normas previstas no contrato de locação.

Art. 23 Eventuais alterações no projeto aprovado deverão ser comunicadas, previamente, à CMP.

§ 1º As alterações a que se refere este artigo somente poderão ser executadas após o aceite da CMP, salvo em caso fortuito e/ou força maior, desde que apresentados e justificados.

§ 2º Após o comunicado das alterações no projeto aprovado, caberá a CMP avaliar, caso a caso, a viabilidade das alterações e a continuidade dos serviços.

Art. 24 Durante a execução dos serviços de benfeitorias, a qualquer momento e a critério da Administração, poderá a SPI vistoriar o imóvel.

Art. 25 Após a conclusão dos serviços de benfeitorias, será realizada vistoria no imóvel para a avaliação da concretude dos reparos acordados entre as partes no contrato de locação.

Parágrafo único: O prazo da vistoria a que se refere este artigo será decidido caso a caso, a ser definido pela CMP, com possibilidade de prorrogação, se devidamente motivada pelo inquilino e autorizada pela SPI.

Art. 26 Transcorridos os primeiros 24 (vinte e quatro) meses da locação, caso as benfeitorias constantes do contrato de locação não tenham sido concluídas, a diferença entre o valor pago à UnB e o valor das benfeitorias restantes será quitada pelo inquilino no mês subsequente.

Art. 27 Em caso de rescisão contratual antes da conclusão das benfeitorias constantes no contrato de locação, a diferença entre o valor pago à UnB e o valor devido será quitada pelo inquilino no ato da rescisão contratual.

Das Deduções

Art. 28 As benfeitorias a serem realizadas pelo futuro inquilino ensejarão dedução proporcional aos custos incorridos pelo locatário, conforme os valores aprovados no orçamento.

§ 1º As deduções proporcionais incidirão no valor do aluguel ou da taxa de ocupação, conforme o caso, até os 24 (vinte e quatro) primeiros meses da locação.

§ 2º As deduções a que se refere este artigo não serão aplicados em despesas de condomínios ou de taxa de manutenção.

§ 3º O percentual de dedução será definido de acordo com as condições de habitabilidade do imóvel e das características da manutenção, a saber, serviços de benfeitorias necessárias que:

I. Impossibilitem, concomitantemente, a residência do inquilino, será aplicado o percentual de dedução referente até 90% do valor do aluguel ou taxa de ocupação.

II. Possibilitem, concomitantemente, a residência do inquilino, será aplicado o percentual de dedução referente até 50% do valor do aluguel ou taxa de ocupação.

§ 4º Caso os valores decorrentes dos serviços de benfeitorias necessárias ultrapassem o período de 24 meses, os percentuais de dedução indicados acima poderão ser ajustados, de modo a não

superar o período de 24 meses.

§ 5º As deduções referentes às benfeitorias iniciar-se-ão logo na vigência do contrato.

Art. 29 Em hipótese alguma haverá ressarcimento e/ou abatimento no valor de aluguel ou de taxa de ocupação referentes à elaboração de projetos e orçamentos.

Art. 30 Caso alguma benfeitoria constante do contrato não tenha sido executada pelo inquilino, este perderá a dedução proporcional e deverá repor os valores deduzidos no mês subsequente.

Das Benfeitorias Necessárias em Imóveis Residenciais de Propriedade da UnB Destinados à Moradia de seus Servidores

Art. 31 Os imóveis residenciais que necessitam de benfeitorias e sejam destinados à moradia de servidores da UnB deverão ser ofertados aos interessados classificados na lista de seleção do Decanato de Assuntos Comunitário (DAC), respeitando a sequência de convocação, conforme a Resolução do Conselho de Administração que versa sobre o assunto.

§ 1º Os servidores que assinarem Termo de Ocupação para moradia em imóveis a que se refere este artigo deixarão de compor a lista de seleção do DAC.

§ 2º Quando da assinatura do Termo de Ocupação para moradia em imóveis a que se refere este artigo, o servidor deverá assinar termo de desistência referente a posição atual na lista de seleção do DAC.

Art. 32 Poderá retornar à lista de seleção do DAC, em suas respectivas posições, o servidor que:

I. Desistir de ocupar imóvel residencial que necessita de benfeitorias e seja destinado à moradia de servidores da UnB, desde que a desistência ocorra antes da assinatura do Termo de Ocupação;

II. Obtiver recusa, por parte da CMP, da proposta, do projeto, do orçamento ou do cronograma de execução dos serviços de benfeitorias.

Art. 33 Permanecerá na lista de seleção do DAC, em sua respectiva posição, o servidor que optar por não ocupar imóvel residencial que necessita de benfeitorias e sejam destinados à moradia de servidores da UnB.

Art. 34 As regras de visitação, de reserva, de procedimentos e de execução de serviços a serem realizados pelo interessado, bem como as de deduções, aplicam-se, no que couber, para a ocupação de imóvel residencial que necessita de benfeitorias e seja destinado à moradia de servidores da UnB.

Das Disposições Finais

Art. 35 Será responsabilidade da CAI a disponibilização dos imóveis, bem como a administração das visitas e a reserva das chaves.

Art. 35 Na rescisão contratual, considerar-se-ão as benfeitorias necessárias - realizadas pelo inquilino e vistoriadas pela SPI - como requisitos a serem avaliados pela vistoria de saída, devendo, portanto, o imóvel ser devolvido à UnB em adequadas condições, incluindo estas benfeitorias.

Art. 36 Os casos omissos serão resolvidos pela Secretaria de Patrimônio Imobiliário (SPI).

Art. 37 Esta Instrução entra em vigor nesta data.

Brasília, 10 de junho de 2022

Documento assinado eletronicamente por **Viviane Alves Costa**, **Secretário(a) de Patrimônio Imobiliário**, em 10/06/2022, às 13:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.unb.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8183988** e o código CRC **95310F92**.

Referência: Processo nº 23106.034535/2022-15 SEI nº 7911555