

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SF/GAB/GT CONTRATOS - Grupo de Trabalho de Renegociação de Contratos
Viaduto do Chá, 15, 12º andar, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-900
Telefone: 11 3113-9550

São Paulo, 18 de setembro de 2017.

Interessado: SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

**Assunto: CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – RELATÓRIO FINAL DO GT
CONTRATOS, INSTITUÍDO PELA PORTARIA SF Nº 19/2017**

SF/GAB

Senhor Chefe de Gabinete,

O presente relatório tem o objetivo de apresentar os trabalhos realizados e os resultados alcançados pela Secretaria Municipal da Fazenda - SF na condução do processo de renegociação dos contratos de locação de imóveis mantidos pelo Município de São Paulo.

Este relatório também consolida os resultados das renegociações realizadas diretamente pelas unidades municipais contratantes.

Em 19 de janeiro de 2017, a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) publicou o Decreto nº 57.580, com o objetivo de implementar uma política efetiva de controle e gestão de despesas públicas, por meio de análise acerca da oportunidade, conveniência e necessidade da celebração, manutenção, adequação e ajuste de valores dos contratos administrativos que envolvam o dispêndio de recursos financeiros, além da alteração do índice de reajuste do preço dos contratos no âmbito da administração municipal.

As disposições desse Decreto podem ser sucintamente descritas em quatro frentes de atuação:

1. promoção de ampla renegociação pelos titulares dos Órgãos da Administração Direta e das Entidades da Administração Indireta dos contratos administrativos de custeio ou outros instrumentos jurídicos congêneres vigentes que envolvam o dispêndio de recursos financeiros, com vistas à obtenção de redução de, no mínimo, 15% (quinze por cento) sobre o valor total do saldo residual a executar do ajuste, anterior à renegociação, observadas as normas licitatórias incidentes na espécie;
2. renegociação, pela SF, dos contratos administrativos de locação de imóveis mantidos pela Administração Municipal, com vistas à obtenção de redução de, no mínimo, 30% (trinta por cento) sobre o valor total do saldo residual a executar do ajuste, anterior à renegociação;
3. adoção, pela SF, de providências para a renegociação com os locadores de imóveis utilizados por entidades parceiras e suportados com recursos repassados no âmbito de convênios, termos de colaboração, termos de fomento, termos de parcerias, contratos de gestão e outros instrumentos congêneres e
4. adoção de novo índice de reajuste em todos os contratos e instrumentos jurídicos congêneres vigentes e a serem firmados pelos órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta, equivalente ao centro da meta de inflação fixada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), válida no momento da aplicação do reajuste, e que substituirá qualquer outro índice que esteja sendo adotado no âmbito municipal.

Em relação aos contratos “gerais”, que não são de locação de imóveis, o Decreto 57.580, de 2017, previu a possibilidade de que, caso não fosse obtida redução de valores ou de índices na renegociação, os Titulares dos Órgãos da Administração Direta e das Entidades

da Administração Indireta promovessem a redução do contrato, observados os limites estabelecidos no artigo 65, § 1º, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993; ou compensassem tal frustração por meio de resultado superior a 15% (quinze por cento) nos demais contratos negociados, de modo que o valor total de redução observada para o Órgão ou Entidade atendessem à meta fixada de 15%.

Contudo, para os contratos de locação, o Decreto 57.580, de 2017, não previu a possibilidade de redução do quantitativo do contrato e tampouco conferiu à SF, órgão incumbido para conduzir as renegociações desses contratos, discricionariedade para negociar e aceitar reduções menores do que 30% (trinta por cento).

Assim, diante das diretrizes instituídas pelo Decreto 57.580, de 2017, em especial, àquelas concernentes à renegociação dos contratos de locação de imóveis, esta Secretaria estabeleceu alguns procedimentos para levar a cabo a tarefa nele incumbida, os quais são apresentados a seguir.

PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES

O Decreto nº 57.580, de 2017, previa a necessidade de os Titulares dos Órgãos da Administração Direta e das Entidades da Administração Indireta informarem todos os contratos administrativos e instrumentos jurídicos congêneres envolvendo despesa com locação de imóveis.

Por meio da Portaria SF nº 20, de 24 de janeiro de 2017, que regulamentou procedimentos e instituiu os relatórios e planilhas referentes ao Decreto Municipal nº 57.580, de 2017, foram fixados dois canais para prestação de informações:

1. via Sistema de Renegociação de Contratos (intranet da PMSP), por meio de formulários específicos:
 - Cadastro dos contratos de locação de imóveis; e
 - Cadastro do resultado das renegociações dos contratos de locação de imóveis;

2. via Sistema Eletrônico de Informações - SEI, da seguinte forma:
 - Autuação de um processo SEI para cada contrato de locação de imóveis cadastrado no Sistema de Renegociação de Contratos, contendo documentos pertinentes à atividade; e
 - Autuação de processo específico para a inserção do relatório final e definitivo, por Unidade Orçamentária - UO.

Também, no dia 24 de janeiro de 2017, foi publicada a Portaria SF nº 21, que estabeleceu as informações a serem prestadas à SF pelos demais órgãos da Administração Direta e entidades da Administração Indireta, para fins de renegociação dos contratos de aluguéis de imóveis, bem como fixou um prazo de 5 dias úteis a contar da sua publicação para que as informações fossem prestadas a esta Secretaria.

A fim de garantir uniformidade e segurança das informações fornecidas pelas Unidades, o Grupo de Trabalho - GT CONTRATOS disponibilizou no sítio <http://sfaplicacoes.pmsp/CTRPMSP/>, em parceria com a Coordenadoria de Tecnologia de Informação e Comunicação – COTEC da SF, um sistema contendo formulários eletrônicos a serem preenchidos via intranet da PMSP.

O acesso ao Sistema foi disponibilizado apenas aos servidores responsáveis pelo cadastramento dos registros, conforme indicação dos Titulares das Unidades Orçamentárias. A relação desses servidores integra o Anexo 1 do presente Relatório.

Àqueles que não tinham acesso à intranet da PMSP, foi disponibilizada Rede Privada Virtual (VPN), por meio da PRODAM e da COTEC. Essa rede foi operacionalizada após requisição formal dos Titulares das UO interessadas.

Foram disponibilizados, ainda, números telefônicos e o endereço eletrônico exclusivo sfgtcontratos@prefeitura.sp.gov.br para auxiliar na execução dos dispositivos do Decreto nº 57.580, de 2017, e das Portarias SF nº 20, 21 e 100, todas de 2017.

Nesse sentido, foi elaborado e divulgado um Manual de Preenchimento dos formulários eletrônicos (Anexo 2). Também foram enviados, de maneira geral e a pedido, e-mails de orientação e instruções operacionais. (Anexo 3)

GRUPO DE TRABALHO

Foi instituído, pela Portaria SF nº 19, de 24 de janeiro de 2017, Grupo de Trabalho - GT composto por servidores da SF, denominado GT CONTRATOS, que ora apresenta os resultados alcançados na renegociação dos contratos de locação.

Ressalta-se que esse GT também contou com a colaboração e a participação de servidores lotados em outras unidades desta Secretaria, em função da grande quantidade de reuniões realizadas com os diversos locadores de imóveis.

METODOLOGIA

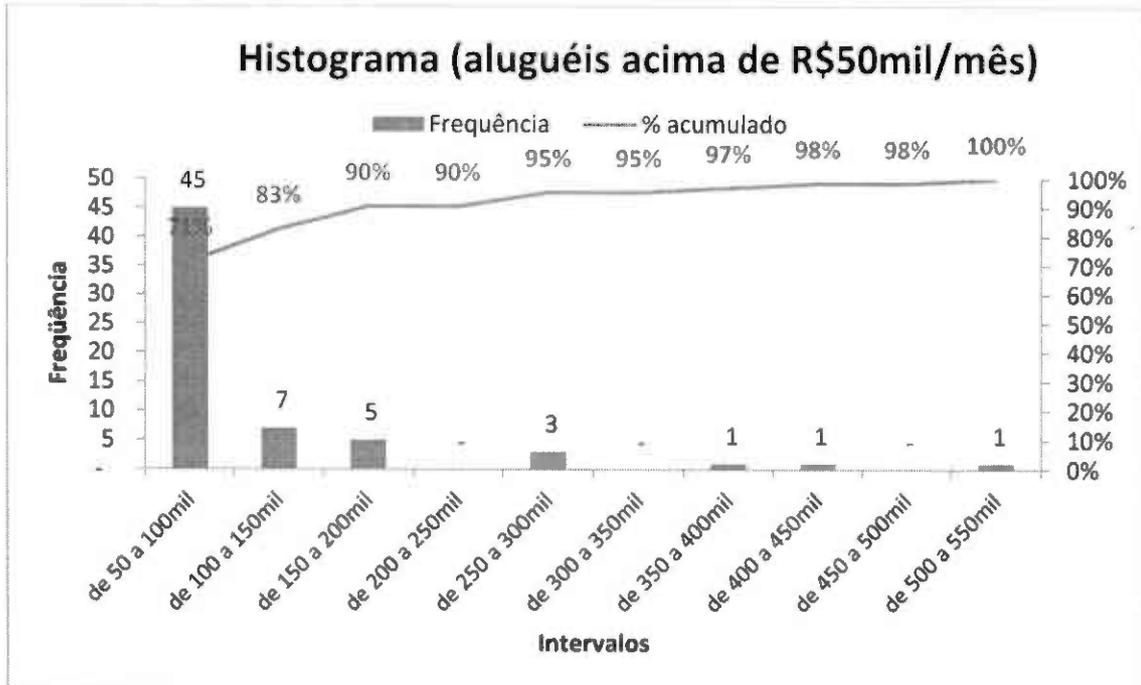
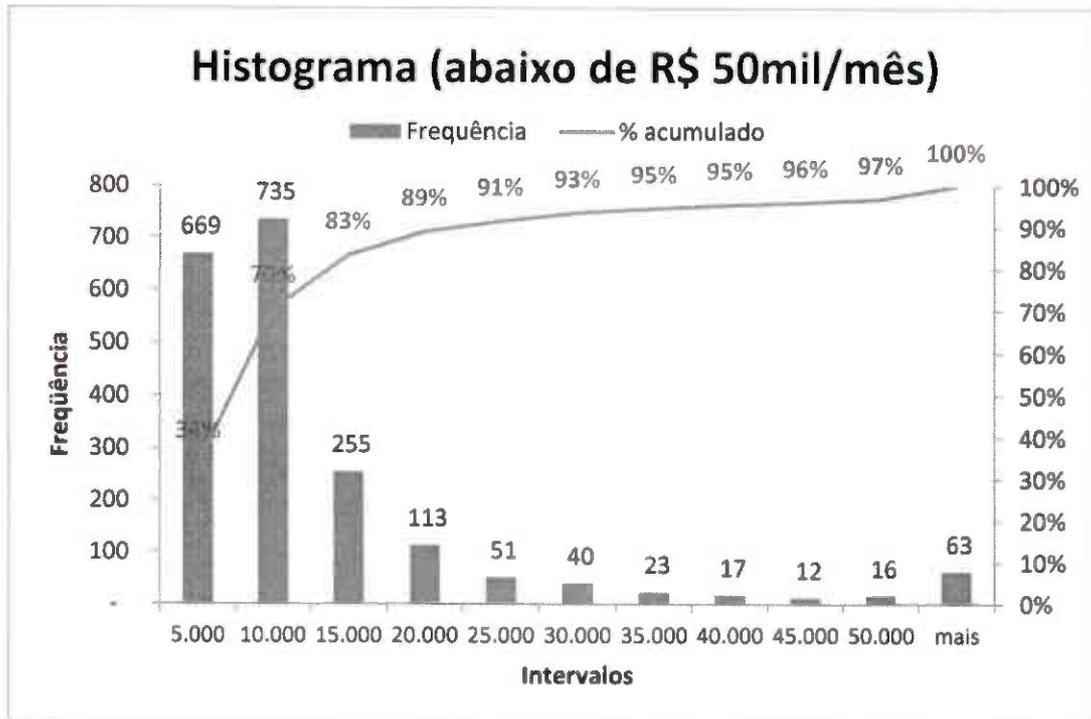
Diante do número elevado de contratos de locação de imóveis cadastrados pelas unidades municipais, cuja quantidade atingiu 1.994 contratos, a SF publicou a Portaria SF nº 100, em 27 de abril de 2017, a qual disciplinou a renegociação de contratos prevista no Decreto nº 57.580, de 2017.

Assim, pela Portaria SF nº 100, de 2017, foi estabelecido que a SF realizaria diretamente a renegociação dos contratos de locação com aluguel mensal superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Por sua vez, essa mesma Portaria definiu que as próprias unidades poderiam realizar a renegociação dos contratos de locação com aluguel mensal inferior ou igual a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

A seguir, é apresentado o número de contratos de locação registrados no Sistema de Renegociação de Contratos, distribuído pelas suas respectivas faixas de valores mensais de locação:

HISTOGRAMAS



Adicionalmente, a Portaria SF nº 100, de 2017, regulamentou os procedimentos envolvendo a renegociação, permitindo que esta abrangesse os seguintes parâmetros:

- a) a extensão ou a redução do prazo da locação do atual imóvel, por meio de aditivo ou nova contratação, desde que não superior a 60 (sessenta) meses, contados a partir da data do instrumento;
- b) a data do próximo reajuste, que não poderia ter intervalo menor do que 12 (doze) meses do último reajuste previsto contratualmente e nem poderia haver a aplicação de índices acumulados superiores a 12 (doze) meses; e
- c) a inclusão, por meio de aditivo ou novo instrumento, de condições diferentes daquelas atualmente pactuadas.

Vale destacar que, cabia única e exclusivamente às unidades contratantes decidir pela aceitação das novas condições, bem como efetuar a formalização dos novos instrumentos contratuais.

A Portaria SF nº 100, de 2017, também esclareceu e detalhou alguns aspectos conceituais e operacionais presentes no Decreto nº 57.580, de 2017, quais sejam:

- a) necessidade de buscar outro imóvel na hipótese de o locador não concordar com a redução mínima exigida ou a substituição do índice de reajuste, nos termos do art. 2º, §2º, inciso I, e art. 7º do Decreto nº 57.580, de 2017;
- b) submissão à Junta Orçamentária Financeira – JOF dos casos em que a unidade contratante entender que a substituição do imóvel se demonstrar inviável por razões econômicas, logísticas ou de interesse público.

Por fim, diante da especificidade da situação dos imóveis locados por entidades parceiras e suportados com recursos repassados pelo Município de São Paulo no âmbito de convênios, termos de colaboração, termos de fomento, termos de parceria, contratos de gestão e outros instrumentos jurídicos congêneres, foi publicada, em 27 de junho de 2017, a Portaria Intersecretarial SF/SMG nº 6, com o objetivo de regulamentar a renegociação destes aluguéis.

ESTUDOS DE MERCADO – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

A SF buscou estudos econômicos com o objetivo de identificar oportunidades de redução dos valores pagos pelas locações municipais.

Para tanto, esta Secretaria se valeu de informações internas e externas

No âmbito interno, foram utilizados como parâmetros de avaliação tanto o Valor Venal do Imóvel – VVI quanto o Valor Venal de Referência - VVR do imóvel locado.

O VVI e o VVR são as bases de cálculo, respectivamente, do IPTU e do ITBI-IV no Município de São Paulo e em seu cálculo são utilizados os parâmetros fixados em lei municipal que institui a Planta Genérica de Valores – PGV.

No âmbito externo, a SF buscou o apoio da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Fipe e da ZAP Imóveis, que juntas publicam o Índice FIPE-ZAP de preços de imóveis anunciados.

O índice FIPE-ZAP é um indicador que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil, sendo calculado em função dos anúncios de imóveis publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês.

Assim, foi possível obter dados do mercado de locação de imóveis, segregados pelas principais regiões e bairros do Município de São Paulo, inclusive com a evolução dos preços de locação de imóveis comerciais ao longo do tempo.

Por fim, também foi considerado o Índice De Rentabilidade do Mercado Brasileiro de Imóveis Comerciais (IGMI-C), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). O IGMI-C tem o objetivo de retratar, de forma abrangente, a evolução da valorização dos preços e dos rendimentos do segmento de imóveis comerciais em todo o Brasil, servindo como mais uma referência para o mercado de locação de imóveis comerciais.

Dessa forma, foi possível construir um cenário econômico realista, congregando informações do indicador FIPE-ZAP e do IGMI-C com os dados internos, em especial o VVR, o que balizou as negociações levadas à cabo por esta Secretaria, fundamentando a meta estabelecida de redução de 30% sobre os valores das locações de imóveis mantidas pela Administração Municipal.

Os estudos utilizados pela SF integram o Anexo 4 deste Relatório.

REUNIÕES REALIZADAS

A SF realizou 112 reuniões¹ com locadores de imóveis para a PMSP e cujo valor do aluguel ultrapassava R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais por imóvel, nos termos da Portaria SF nº 100, de 2017, com a presença de representantes das Unidades Contratantes², ao longo dos meses de março, abril e maio de 2017.

Para todas as reuniões foram produzidas Atas, devidamente assinadas pelos participantes, as quais integram o Anexo 5 deste Relatório.

As reuniões conduzidas pela SF foram realizadas no Edifício Sede da Prefeitura Municipal de São Paulo, situado no Viaduto do Chá, nº 15, Centro, e contaram com pelo menos dois representantes desta Secretaria, além dos Representantes dos Locadores e, na maioria dos casos, representantes das unidades contratantes.

Nessas reuniões, os locadores ou seus representantes eram informados do teor do Decreto nº 57.580, de 2017, em especial da redução exigida de 30% sobre o valor total do saldo residual a executar nos contratos de locação de imóveis e sobre a necessidade de substituição do índice de reajuste contratual vigente pelo equivalente ao centro da meta de inflação definida pelo Conselho Monetário Nacional.

Além disso, o locador era informado que, caso não aceitasse essas condições, o imóvel poderia ser desocupado e o contrato encerrado, nos termos do Decreto nº 57.580, de 2017, e da Portaria SF nº 100, de 2017.

Em seguida, via de regra, a palavra era concedida ao locador ou ao seu representante, para que se manifestasse sobre as condições apresentadas pela Prefeitura, em função do Decreto nº 57.580, de 2017 e da Portaria SF nº 100, de 2017.

Caso o locador aceitasse as condições propostas pela Prefeitura, os termos do novo acordo já eram lavrados em Ata e os representantes da unidade contratante eram instruídos a formalizarem o ajuste no menor prazo possível.

1 Algumas reuniões referiam-se a mais de um contrato locatício, assim, foram feitas reuniões para cerca de 150 imóveis em SF.

2 Em toda a reunião era convocado ao menos um representante da Unidade Contratante. Contudo, em algumas reuniões, por motivos diversos, não houve comparecimento desse representante.

Caso contrário, era oferecido ao locador ou seu representante um prazo, via de regra, de não mais do que 10 dias, para que considerasse a proposta realizada pela Prefeitura e, eventualmente, enviasse uma contraproposta, sempre circunscrita às possibilidades estabelecidas pelo Decreto nº 57.580, de 2017 e pela Portaria SF nº 100, de 2017.

Ressalta-se que, na hipótese de não envio de resposta no prazo acordado e registrado em Ata, o GT Contratos interpretava essa omissão como não aceite por parte do locador.

Vale destacar ainda que, para os contratos de locação de imóveis de valores inferiores à R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, as próprias unidades contratantes conduziram as reuniões com os locadores ou seus representantes, sem a presença de integrantes desta Secretaria.

Os resultados de todas as renegociações realizadas, independentemente do valor mensal da locação, foram inseridos no Sistema de Renegociação de Contratos pelas próprias unidades contratantes.

A seguir, são apresentados os resultados da renegociação dos contratos de locação de imóveis, cujos dados foram extraídos de relatórios do Sistema de Renegociação de Contratos.

RESULTADOS DA RENEGOCIAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Foram informados 1.994 instrumentos jurídicos, para os quais o saldo residual passível de renegociações somava R\$ 356.856.032,21 (trezentos e cinquenta e seis milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil, trinta e dois reais e vinte e um centavos). A quantidade de instrumentos jurídicos em que a PMSP figura como locatária é de 1.039 e o saldo residual passível de renegociação para estes contratos é R\$ 220.611.178,35 (duzentos e vinte milhões, seiscentos e onze mil, cento e setenta e oito reais e trinta e cinco centavos). Já a quantidade de instrumentos jurídicos para os quais a PMSP não figura como locatária é de 955 e o saldo residual passível de renegociação para estes contratos é R\$ 136.244.853,86 (cento e trinta e seis milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e seis centavos).

De forma consolidada, a economia do subconjunto dos contratos que tiveram renegociação bem-sucedida somados à economia obtida com os contratos extintos totalizou **R\$ 47.400.451,27**(quarenta e sete milhões, quatrocentos mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e vinte e sete centavos), o que representa **13,28%** de economia. Separando este subconjunto em dois grupos, sendo o primeiro aquele em que a PMSP figura como locatária no contrato locatício e o segundo aquele em que a PMSP não figura como locatária no contrato locatício, a economia obtida é de 17,38% e de 6,64%, respectivamente.

Importante ressaltar que houve casos de renegociação que envolveram iniciativas espontâneas das Unidades, cuja economia não foi contabilizada neste relatório por ter sido efetivada em data anterior à da publicação do Decreto nº 57.580, de 2017.

Ademais, também destacamos que o resultado das renegociações envolvendo as entidades conveniadas é mostrado de forma separada neste relatório, uma vez que a Administração Municipal não figura como parte da relação contratual envolvendo a locação desses imóveis.

A seguir, apresentamos síntese dos resultados obtidos.

SÍNTESE DAS RENEGOCIAÇÕES

- Contratos em que a Administração Pública figura como locatária: **1.039**

Valor objeto da Renegociação (R\$)	Economia Obtida (R\$)	Economia Percentual
220.611.178,35	38.351.795,24	17,38%

- Contratos em que a Administração Pública figura não como locatária: **955**

Valor objeto da Renegociação (R\$)	Economia Obtida (R\$)	Economia Percentual
136.244.853,86	9.048.656,03	6,64%

- **Total Consolidado**

Valor objeto da Renegociação (R\$)	Economia Obtida (R\$)	Economia Percentual
356.856.032,21	47.400.451,27	13,28%

- **Total de contratos com resultado da renegociação cadastrados: 1.414**
- **Total de contratos sem apontamento do resultado final no sistema: 580**

RESULTADO POR ÓRGÃO

A seguir, apresentamos as tabelas com os resultados por Órgão, separado por: (a) iguais ou inferiores a R\$ 20.000 por mês e contratos locatícios superiores a R\$ 20.000 por mês e; (b) contratos em que a Administração Pública é parte no contrato locatício e contratos em que a Administração Pública não é parte no contrato locatício.

Aluguéis inferiores ou iguais a R\$ 20mil/mês – Contratos diretos com a Administração Pública

Órgão	Contratos Cadastrados	Valor Objeto da Renegociação (R\$)	Economia Obtida (R\$)	Economia Percentual
Secretaria Municipal de Educação	500	59.272.324,56	5.845.859,85	9,86%
Fundo Municipal de Saúde	85	5.030.380,54	1.040.443,53	20,68%
SPDA - Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos	1	433.917,00	433.917,00	100,00%
Fundo Municipal de Assistência Social	216	14.424.286,98	365.936,73	2,54%
Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania	5	481.518,51	178.435,06	37,06%
Secretaria Municipal do Trabalho e Empreendedorismo	1	144.000,00	144.000,00	100,00%
Autoridade Municipal de Limpeza Urbana/Fundo Munic.de Limpeza Urbana	6	558.531,15	78.520,79	14,06%
SPNegocios - São Paulo Negócios	2	364.530,20	49.753,02	13,65%



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Órgão	Contratos Cadastrados	Valor Objeto da Renegociação (R\$)	Economia Obtida (R\$)	Economia Percentual
Subprefeitura do Itaim Paulista	2	150.190,00	44.512,24	29,64%
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento	3	127.043,42	38.113,03	30,00%
Subprefeitura Pirituba/Jaraguá	1	132.073,28	34.226,14	25,91%
Subprefeitura Ipiranga	2	93.579,48	31.251,60	33,40%
Subprefeitura Perus	2	72.987,71	21.896,31	30,00%
Controladoria Geral do Município de São Paulo	4	345.000,00	15.000,00	4,35%
Subprefeitura M'Boi Mirim	2	74.778,40	10.201,88	13,64%
Subprefeitura Sé	1	25.750,10	7.725,00	30,00%
Subprefeitura Butantã	2	34.699,99	7.459,99	21,50%
Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia	1	19.323,48	6.877,53	35,59%
Subprefeitura Cidade Ademar	1	35.826,57	4.776,88	13,33%
Subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha	1	13.653,52	4.096,06	30,00%
Secretaria Municipal de Fazenda	1	26.252,24	3.937,84	15,00%
Secretaria Municipal de Justiça	1	7.749,68	2.324,90	30,00%
Subprefeitura Freguesia/Brasilândia	2	21.016,67	858,00	4,08%
Secretaria Municipal de Segurança Urbana	2	108.456,73	27,40	0,03%
Secretaria Municipal de Cultura	4	527.792,58	-	-
Fundo Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente	14	441.033,39	-	-
Subprefeitura Guaianases	3	188.020,57	-	-
Fundo Municipal de Desenvolvimento de Trânsito	1	99.958,05	-	-
SPObras - São Paulo Obras	1	61.161,91	-	-
Fundo Municipal de Iluminação Pública	1	49.563,90	-	-
Subprefeitura Penha	1	32.800,00	-	-
Subprefeitura São Mateus	1	32.208,91	-	-
Subprefeitura São Miguel	1	27.866,72	-	-
Hospital do Servidor Público Municipal	1	25.962,30	-	-
Total Geral	876	83.484.238,54	8.370.150,78	10,03%

Aluguéis superiores a R\$ 20mil/mês – Contratos diretos com a Administração Pública

Órgão	Contratos Cadastrados	Valor Objeto da Renegociação (R\$)	Economia Obtida (R\$)	Economia Percentual
SPTRANS - São Paulo Transporte S.A.	3	13.313.740,12	7.916.364,81	59,46%
Secretaria Municipal de Educação	42	22.975.025,47	2.557.667,72	11,13%
Subprefeitura Campo Limpo	1	9.646.810,00	2.407.434,00	24,96%
Secretaria Municipal de Serviços e Obras	3	8.404.770,33	2.300.065,83	27,37%
Secretaria Municipal de Gestão	7	3.006.640,90	1.565.333,43	52,06%
CET - Companhia de Engenharia de Tráfego	4	7.256.519,00	1.451.974,11	20,01%
Subprefeitura M'Boi Mirim	1	4.080.000,00	1.307.200,00	32,04%
Fundo Municipal de Assistência Social	26	7.585.755,28	1.051.649,88	13,86%
Subprefeitura Jabaquara	1	3.504.048,72	1.051.214,44	30,00%
Secretaria Municipal do Trabalho e Empreendedorismo	3	1.331.884,82	1.024.648,32	76,93%
Fundo Municipal de Saúde	15	10.246.651,40	1.009.604,78	9,85%
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento	2	2.518.870,35	946.523,29	37,58%
Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras	5	2.370.121,86	711.036,56	30,00%
Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania	3	1.216.817,31	570.097,09	46,85%
Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida	2	717.590,48	465.868,46	64,92%
Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente	1	1.487.242,35	446.172,70	30,00%
Secretaria Municipal de Fazenda	8	3.641.211,44	380.866,26	10,46%
Autoridade Municipal de Limpeza Urbana/Fundo Munic.de Limpeza Urbana	5	1.453.205,60	366.077,73	25,19%
Secretaria Municipal de Segurança Urbana	4	1.881.878,86	356.840,89	18,96%
Fundo Municipal de Iluminação Pública	1	1.087.058,28	347.058,28	31,93%
Subprefeitura de Sapopemba	1	978.018,32	293.405,50	30,00%
Subprefeitura Ipiranga	1	817.676,28	245.370,00	30,01%



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Órgão	Contratos Cadastrados	Valor Objeto da Renegociação (R\$)	Economia Obtida (R\$)	Economia Percentual
Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo	1	2.501.176,32	234.485,10	9,37%
Secretaria do Governo Municipal	1	1.055.480,80	230.286,72	21,82%
PRODAM - Emp. de Tecn.da Informação e Comunicação do Mun.de São Paulo	1	12.633.486,36	134.736,36	1,07%
Subprefeitura Ermelino Matarazzo	1	358.334,16	107.500,32	30,00%
Subprefeitura Jaçanã/Tremembé	1	253.000,02	93.230,51	36,85%
Subprefeitura Itaquera	1	225.866,66	67.760,00	30,00%
Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia	4	1.559.090,74	67.460,88	4,33%
Secretaria Municipal de Justiça	1	661.401,12	66.140,09	10,00%
Subprefeitura São Mateus	1	382.660,56	62.660,56	16,37%
Subprefeitura Pirituba/Jaraguá	1	199.083,16	59.724,96	30,00%
Secretaria Municipal de Habitação	1	158.201,40	47.460,42	30,00%
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social	1	251.496,40	37.724,46	15,00%
Subprefeitura Cidade Tiradentes	1	2.984.000,00	-	-
SPObras - São Paulo Obras	1	960.000,00	-	-
Controladoria Geral do Município de São Paulo	1	864.000,00	-	-
Hospital do Servidor Público Municipal	1	786.994,00	-	-
Subprefeitura do Itaim Paulista	1	768.300,77	-	-
Subprefeitura Aricanduva/Formosa/Carrão	1	378.526,84	-	-
Subprefeitura Guaianases	1	306.919,17	-	-
Secretaria Municipal de Cultura	1	178.500,00	-	-
Subprefeitura Cidade Ademar	1	138.884,16	-	-
Total Geral	163	137.126.939,81	29.981.644,46	21,86%

Aluguéis para os quais a Administração Pública não figura como locatária no contrato

Órgão	Contratos Cadastrados	Valor Objeto da Renegociação (R\$)	Economia Obtida (R\$)	Economia Percentual
Secretaria Municipal de Educação	577	105.601.587,85	8.507.557,02	8,06%
Fundo Municipal de Saúde	16	1.201.245,69	334.264,34	27,83%
Fundo Municipal de Assistência Social	360	25.470.468,80	206.833,67	0,81%
Autarquia Hospitalar Municipal	2	3.971.551,52	1,00	0,00%
Total Geral	955	136.244.853,86	9.048.656,03	6,64%

PRINCIPAIS CASOS

O processo de renegociação evidenciou situações diversas entre padrões de ocupação de imóveis no município, tais como unidades ocupando imóveis localizados em áreas nobres e/ou com metragens superiores às suas necessidades, além de ocupações de imóveis similares com preços divergentes.

Um desses casos é o do Edifício Grande São Paulo, localizado à Rua Líbero Badaró, 425, Centro – SP. Esse edifício, de 40 andares, é sede de 8 Secretarias e um Empresa Pública Municipal, que juntas ocupam aproximadamente 18 pavimentos. Os valores das locações efetuadas por essas Secretarias apresentam uma dispersão de mais de 40%. Por vezes, o locador é o mesmo, mas os valores acertados para a locação de cada andar são diferentes. Caso esses contratos fossem negociados em bloco, seria possível que a PMSP obtivesse preços de locação inferiores aos pagos separadamente.

Outro caso importante se refere ao Edifício Andraus, situado à Rua Pedro Américo, 32, República – SP. Na negociação, foi obtida uma promessa, por parte dos locadores, de oferecer para outras Secretarias Municipais os andares que deixarão de ser locados por SF com a redução de 30% dos valores mensais atualmente pagos, o que resulta em um valor de metro quadrado próximo a R\$ 22 (vinte e dois reais). Ou seja, considerando o preço reduzido e a situação dos andares disponíveis, que já

contam inclusive com mobiliário e toda a infraestrutura necessária para sua ocupação, a SF conseguiu negociar cerca de 15.000 metros quadrados, colocando-os à disposição das demais Secretarias como opção de imóvel a utilizar.

O processo de renegociação também identificou possibilidades de extinção de alguns contratos de locação, por meio da otimização da utilização do espaço em prédios próprio ou outros também locados pela Administração com espaço suficiente e condições adequadas para receberem mais servidores.

Finalmente, esse processo de renegociação culminou na identificação de oportunidades de locação de imóveis, principalmente na região central de São Paulo, aptos para serem ocupados imediatamente, e que podem servir também como referência das locações de imóveis vigentes.

Esses imóveis estão apresentados no Anexo 6 deste Relatório.

PROBLEMAS IDENTIFICADOS

O processo de renegociação dos contratos de locação de imóveis, em razão de suas especificidades, acarretou às unidades contratantes uma série de dúvidas, em especial sobre a interpretação do Decreto nº 57.580, de 2017 e sobre o preenchimento dos formulários para fornecimento das informações específicas dos alugueis.

Em relação às informações prestadas, foram identificadas algumas inconsistências nos dados cadastrados pelas Unidades, tais como dados preenchidos em duplicidade e valores contratuais remanescentes superiores ao valores contratuais totais. As inconsistências ensejaram esforços da equipe GT Contratos, entre os quais destacam-se a revisão dos dados cadastrados e o monitoramento e apoio às unidades que apresentaram maiores dificuldades para o correto preenchimento e envio das informações por meio do sistema de contratos.

Além disso, notou-se por vezes a resistência de algumas unidades em se mostrarem firmes quanto à hipótese de desocupação do imóvel e encerramento do

contrato de locação, caso não houvesse aceite do locador na redução de 30% sobre o valor do aluguel e substituição do índice de reajuste contratual.

Algumas unidades demoraram para formalizar os acordos firmados nas reuniões conduzidas por SF. O Grupo GT Contratos também teve dificuldade em receber resposta de algumas unidades quanto às renegociações realizadas diretamente por elas, nos contratos de locação de imóveis de valores mensais inferiores à R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Mais ainda, também ressaltamos os problemas encontrados pelo GT Contratos relativos à falta de padronização dos contratos de locação.

Porém, o problema central está relacionado à descentralização do processo decisório e da definição quanto à necessidade de locação de imóveis.

Foram identificados imóveis com uma metragem quadrada por servidor acima da média estabelecida pelo Governo Federal³ que é de até 9 metros quadrados de área útil por trabalhador individualmente considerado. Foram encontrados imóveis cujas metragens por servidor ultrapassavam 20 metros quadrados.

Além disso, não encontramos qualquer tipo de orientação ou vedação no que se refere à preferência por áreas ou regiões do município. Nessa linha, nos deparamos com unidades que locavam imóveis em determinadas regiões valorizadas da cidade, sem a necessidade de realização de prestação de serviço específico naquele local.

Diante disso, é evidente que essas unidades incorrem o risco de pagar pelas locações um valor superior ao de outras regiões menos valorizadas e sem qualquer prejuízo quanto à qualidade do ambiente para o servidor público ou para a continuidade do serviço público desenvolvido.

Ademais, limitando a busca de imóvel para locação a uma determinada região da cidade, a unidade estará restringindo a base possível de imóveis disponíveis para atender aos seus objetivos, o que mitiga a possibilidade de economia com os custos de aluguel.

Outra dificuldade resultante da descentralização dos procedimentos de locação diz respeito à ausência de expertise e prática de acompanhamento das

3 Art. 3º do Decreto nº 7.689, de 2 de março de 2012.

condições do mercado imobiliário por parte das unidades contratantes, uma vez que suas atribuições geralmente não englobam esse tipo de conhecimento, mais relacionado com as competências da Secretaria Municipal de Gestão e até mesmo da Secretaria Municipal da Fazenda.

Assim, as unidades contratantes dependem muito de características individuais dos servidores responsáveis pela condução desses procedimentos de locação em suas respectivas unidades, que podem ou não possuir conhecimentos sobre o mercado imobiliário ou mesmo não terem o perfil necessário para bem desenvolver esse tipo de atividade.

Contudo, independentemente do conhecimento e da atuação de seus servidores, é certo que essas Unidades ficam sujeitas à atuação de corretoras de imóveis e dos próprios proprietários, mais conhecedores do mercado, que utilizam seus conhecimentos e a assimetria de informação a seu favor, resultando na disparidade verificada entre os valores contratados pela Administração.

Além disso, vale a pena citar que em regiões periféricas a oferta de imóveis que atendam às necessidades de locação da PMSP é restrita. Logo, existem imóveis locados em certas regiões da cidade que se mostram como a única alternativa – ou uma das únicas - de locação naquela área. Sendo assim, caso a locação se trate de serviço a ser prestado de forma permanente pela PMSP, impõe-se a implementação de estudos e criação de um cronograma para que tais serviços passem a ser prestados em instalações próprias da Administração Municipal.

Em suma, o diagnóstico acerca da gestão dos contratos de locação de imóveis da Prefeitura Municipal de São Paulo demonstra uma ineficiência que, ao mesmo tempo, abre a oportunidade de melhorias.

Ineficiências Constatadas	Possibilidades de Melhorias
Ausência de regramento quanto à definição sobre a necessidade da locação, bem como ao padrão de ocupação de imóveis	Disciplinar, por meio de ato normativo adequado, a forma, prazos e condições relacionados aos procedimentos para a locação de imóveis por parte da PMSP

Descentralização do processo de tomada de decisão quanto à locação e ao tipo de imóvel a locar, bem como quanto aos procedimentos de escolha dos imóveis a serem locados	Centralizar os pontos mais críticos do fluxo de locação de imóveis por parte da PMSP (tomada de decisão quanto à necessidade de locação; critérios para escolha; localização; metragem; planejamento estratégico de médio e longo prazos, de modo a já vislumbrar a descontinuidade da dependência de imóvel de terceiros; entre outros)
Pouco conhecimento do mercado imobiliário por parte das unidades contratantes	Capacitação específica sobre o tema para os servidores que atuam no fluxo de locação de imóveis, inclusive para que passem a ser multiplicadores do conhecimento
Inexistência de equipe dedicada e com experiência na condução de reuniões de negociação	Estudar a possibilidade de estruturar uma unidade centralizada na PMSP para a governança do tema contratos de aluguel em que a PMSP seja parte.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A meta de redução de 30% sobre o saldo residual dos contratos de locação de imóveis, estabelecida pelo Decreto nº 57.580, de 2017, mostrou-se, em boa parte dos casos, condizente com informações e estudos de mercado obtidos por esta Secretaria, os quais demonstraram uma queda significativa do valor de locação de imóveis comerciais na cidade de São Paulo entre 2013 e 2017.

Contudo, durante a execução dos trabalhos, constatou-se que a meta estabelecida era desafiadora, pois outras renegociações, até certo ponto semelhantes a estas, foram realizadas em 2013 e em 2016. Sendo assim, alguns contratos já haviam sofrido reduções de preço recentemente, o que dificultava a renegociação atual, pois além do desgaste da relação entre as partes, em certos casos o preço do aluguel já estava adequado ou até abaixo do valor de mercado atual.

Mais ainda, é importante salientar que há uma grande diversidade de tipos de imóveis locados, localizados nas várias regiões do Município, o que os tornam, de certa forma, singulares.

Ademais, foi observado, pelo menos ao longo das reuniões conduzidas diretamente pela SF, que algumas locações seriam menos difíceis de serem desmobilizadas do que outras.

Assim, imóveis locados para atividades de escritório possuem menores dificuldades para serem desmobilizados, ao passo que imóveis locados para atividades de atendimento ao público, tais como creches, escolas e unidades de saúde possuem entraves significativos para não só mudarem de endereço, como também para encontrar outros imóveis que atendam às necessidades das unidades contratantes. Nesse sentido, é fundamental um planejamento estratégico para médio e longo prazos.

Adicionalmente, verificamos que a Prefeitura é um grande *player* no mercado de locação de imóveis e, portanto, poderia explorar melhor essa sua condição para obter maiores vantagens nos seus contratos de locação.

De fato, a Prefeitura mantém contratos de locação de longa duração e não apresenta, em regra, problemas no pagamento do aluguel. Isso se torna um ativo importante para o investidor, que procura maior segurança e previsibilidade de receitas.

Além disso, por ser um grande *player* de mercado, a Prefeitura consegue locar edifícios inteiros, o que facilita o relacionamento entre locador e locatário, na medida em que aquele só precisa lidar com um único inquilino, reduzindo riscos e demais custos de transação.

Essas características da Administração Municipal agregam valor no momento de negociação de um contrato de locação e, portanto, devem ser levadas em consideração pelos gestores municipais.

Oportuno ressaltar também a variedade de perfis de locadores identificados ao longo do processo de renegociação de contratos de locação de imóveis.

Um dos perfis identificados é o do investidor que adquire, constrói ou reforma imóveis para locá-los exclusivamente à Prefeitura. Esse investidor geralmente desembolsa quantias significativas para adaptar o imóvel às necessidades da unidade contratante, geralmente na área da educação, saúde e assistência social.

Assim, foram realizadas diversas reuniões com esse tipo de investidor, que demonstrou enorme insegurança quanto as regras vigentes de locação de imóveis. Afinal, ao fazer investimentos no imóvel para adaptá-lo ao locatário, o locador espera um fluxo de recebimento de alugueis suficiente para amortizar os investimentos realizados e garantir uma rentabilidade coerente com a verificada no mercado.

Por outro lado, identificamos também pequenos locadores, que buscam exatamente a segurança e previsibilidade no recebimento dos alugueis.

Ambos os perfis identificados acabaram por sua maioria aceitando as condições propostas pela Prefeitura, seja porque fizeram investimentos no imóvel e precisavam de mais prazo para amortizá-los, seja porque não poderiam ficar sem as receitas dos alugueis pagos pela Prefeitura, por serem suas principais fontes de renda.

Há, contudo, um outro perfil, composto por aqueles locadores que possuem “monopólio” de imóvel com as características necessárias para o exercício de um serviço público específico para a região (saúde, educação ou assistência social). Essa exclusividade se dá por características isoladas ou cumulativas entre as quais: pelo tamanho do imóvel na região; por ser o único ou um dos poucos que possuem a regularização do imóvel (alvarás de funcionamento, “habite-se”, laudos de vistorias, entre outros); pelo investimento necessário para adaptação ao serviço público a ser prestado no imóvel (o proprietário tem disponível naquele momento e a PMSP não); pela celeridade de realização de compras e contratações pelos particulares que, em função do regime jurídico administrativo, é lento no caso da PMSP; entre outros.

Esse último perfil de locador, em regra, não aceitou a redução dos 30% ou a troca do índice e, dificilmente, a unidade contratante conseguirá nos estudos de busca de novo imóvel justificar a vantagem para a Administração quanto à troca. Isso porque, em outras palavras, a PMSP se tornou dependente daquele imóvel em função da ausência de um planejamento estratégico de médio e longo prazo para a troca desse imóvel (desapropriação, reforma de outro imóvel próprio, aquisição de outro imóvel etc).

Outro ponto fundamental foi o momento da renegociação dos contratos de locação de imóveis. Os resultados alcançados pela Prefeitura Municipal de São Paulo, com grande número de locadores que aceitaram a redução de 30%, corroboram os dados, estudos e demais informações sobre o mercado de locação de imóveis comerciais na cidade de São Paulo, que demonstram a queda de preço deste mercado nos últimos anos aliada ao aumento da taxa de vacância de imóveis.

De fato, o mercado imobiliário vive uma crise profunda, reflexo direto da recessão econômica verificada no país nos últimos 4 anos, resultando em queda significativa dos preços dos imóveis e, conseqüentemente nos preços dos aluguéis.

Assim, foi oportuna a realização da renegociação, o que permitiu à Administração Municipal reduzir suas despesas com locação de imóveis. Mais ainda, a renegociação demonstrou a necessidade de haver melhor governança do patrimônio imobiliário do Município.

RECOMENDAÇÕES

Diante do exposto, o GT Contratos recomenda as seguintes ações para as Secretarias e demais órgãos competentes:

- 1) centralizar a governança do patrimônio imobiliário da Administração Municipal em um único órgão, preferencialmente na Secretaria Municipal de Gestão, incluindo procedimentos perenes de acompanhamento dos

- valores de locação praticados no mercado, com o apoio de instituições parceiras para produzirem informações sobre o mercado imobiliário, em especial sobre o mercado de locação de imóveis comerciais;
- 2) desenvolver e/ou aperfeiçoar sistema de acompanhamento de contratos administrativos, que permitam o controle desses contratos em tempo real, gerando relatórios, inclusive com o georreferenciamento dos imóveis locados;
 - 3) revisar os procedimentos para a locação de imóveis e, em especial, a minuta de contrato padrão de locação de imóvel, incluindo a ampliação do prazo máximo permitido, que atualmente é de 12 meses;
 - 4) definir regras e padrões de ocupação de imóveis locados pela Prefeitura Municipal;
 - 5) estudar alternativas que permitam a conjugação de interesses da Administração Municipal com investidores do mercado imobiliário, em especial àqueles que fazem investimentos em imóveis para serem locados para a Prefeitura, ampliando a oferta de imóveis para ocupação das unidades municipais;
 - 6) publicar, de forma simples e objetiva, no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, a relação de imóveis locados pela Administração Municipal, incluindo conveniadas e demais instituições parceiras que utilizam recursos municipais, com informações sobre os contratos, incluindo locadores, valores pagos, prazo de vigência e outras informações que se mostrarem relevantes para conhecimento público, de forma a garantir a transparência ativa e controle social dessas informações;
 - 7) exigir que todos os imóveis locados pela Prefeitura Municipal informem, em cartaz afixado em local visível e próximo da entrada do imóvel, os valores mensais pagos pela locação do imóvel, bem como dados do locador, e outros que se fizerem necessários para conferir a maior transparência nas informações das locações de imóveis da Administração



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Municipal, o controle social e a abertura de possibilidade de recebimento de novas ofertas mais vantajosas para a PMSP.

DIOGO DE TULLIO VASCONCELOS
Coordenador do GT Contratos
instituído pela Portaria SF n.º 19, de 24 de janeiro de 2017