

do Ofício nº 788/2009/SMPED  
TID nº 4982194

Folha de informação nº 08  
em 14 / 10 / 2009 (a) ✓

VALÉRIA DE NAZARETH PEREIRA  
RF 589 101 2 01  
PGM.AJC

**EMENTA Nº 11.446**

Locação de imóvel para instalação de repartição pública municipal. Observância dos termos constantes do Contrato padrão de locação aprovado pela Portaria PREF. 277/99, com as alterações introduzidas pelas Portarias PREF nºs 308/99, 188/01 e 262/02. Proposta de alteração da sua cláusula sexta para permitir o reembolso ao locador de despesas com o pagamento do IPTU efetivados antes da data de início da vigência contratual. Exegese do disposto no artigo 25, "caput", da Lei nº 8.245/91. Possibilidade de pagamento pro rata ou proporcional.

**INTERESSADO :** SECRETARIA MUNICIPAL DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA E MOBILIDADE REDUZIDA

**ASSUNTO :** Proposta de modificação da cláusula sexta do contrato de locação padrão aprovado pela PGM

**Informação nº 1.843 /2009 - PGM.AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM  
ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA - AJC  
Senhora Procuradora Assessora Chefe**

1 - O presente trata de consulta formulada pela Secretaria Municipal da Pessoa Com Deficiência e Mobilidade Reduzida sobre a possibilidade de alteração da cláusula sexta do contrato padrão de locação aprovado pela Portaria PREF. 277/99, com as alterações introduzidas pelas

do Ofício nº 788/2009/SMPED  
TID nº 4982194

Folha de informação nº 09  
em 14/10 / 2009 (a)

Portarias PREF nºs 308/99, 188/01 e 262/02, para propiciar o pagamento por reembolso do IPTU proporcional para o exercício de 2009, uma vez que este já foi pago na sua totalidade pelo proprietário do imóvel objeto da locação.

Às fls. 02 a 07 consta a cópia da minuta do contrato de locação a ser assinado entre as partes, de onde destacamos a redação pretendida para a referida Cláusula Sexta:

#### "CLÁUSULA SEXTA

Além do aluguel fixado, pagará, ainda, a LOCATÁRIA à LOCADORA, diretamente, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, bem como as despesas com conservação e manutenção de elevadores, de bombas hidráulicas, do sistema de alarme contra incêndio e da iluminação de emergência, a despesa anual com a recarga de extintores do imóvel e as despesas de água, luz e telefone.

Parágrafo único – excepcionalmente, neste exercício de 2009, os valores relativos ao pagamento proporcional do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, mensurados a partir da assinatura do presente instrumento, será realizado através de reembolso ao LOCADOR."

2 – A Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos, atribui ao locador do imóvel a obrigação de proceder ao pagamento dos impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, entre eles o IPTU, conforme expressamente previsto em seu artigo 22, inciso VIII. Esse mesmo dispositivo legal, contudo, também excepciona esta obrigação, passando-a do locador para o locatário, desde que expressamente previsto no contrato de locação firmado, hipótese em que o locatário passará a

do Ofício nº 788/2009/SMPED  
TID nº 4982194

Folha de informação nº 10  
em 14/10 / 2009 (a)

VALERIA DE NAZARETH PEREIRA  
RF 585.101.7.01  
PGM - AJC

se responsabilizar pelo pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel a partir da entrada em vigor do contrato de locação.

Portanto, é com base nesse dispositivo legal que a cláusula sexta do contrato de locação padrão aprovado pela Portaria PREF. 277/99, com as alterações introduzidas pelas Portarias PREF nºs 308/99, 188/01 e 262/02, para a instalação de órgãos públicos do Município de São Paulo, permite que esses, na qualidade de locatários, paguem ao locador, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, a título de reembolso conforme consta da redação aprovada pela Portaria PREF.G nº 188/01 ou, alternativamente, diretamente conforme consta da redação aprovada pela Portaria PREF.G nº 277/99, a critério do órgão contratante (vide inciso II, da Portaria PREF.G nº 188/01).

O pagamento pela locatária de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel locado e assim convencionadas no contrato de locação, contudo, começam a valer da data da sua assinatura em diante, não existindo base legal para incidência pretérita, pois o artigo 25, da mesma Lei de Locação acima citada refere que "atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se referam" pressupondo, assim, em primeiro lugar que o contrato de locação esteja vigorando e, em segundo lugar, que os impostos e taxas tenham incidência no mês a que se refira o aluguel a pagar, vedando que o locatário assuma a responsabilidade pelo pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel antes da assinatura do contrato de locação, ou mesmo que se responsabilize pelo reembolso daqueles já pagos pelo locador.

Quando muito, e até em atenção a uma praxe do mercado imobiliário, no primeiro mês de locação poderá ser prevista a cobrança

do Ofício nº 788/2009/SMPED  
TID nº 4982194

Folha de informação nº 11  
em 14 / 10 / 2009 (a)

do aluguel e demais encargos como o IPTU *pro rata*, ou seja, pelos dias efetivamente ocupados no mês. Somente a partir do segundo mês de vigência da locação é que é feita a cobrança do valor locatício integral. Esse mesmo raciocínio pode ser aplicado ao último mês de vigência do prazo de locação.

Sendo assim, parece-me salutar que a alteração da redação da cláusula sexta do contrato padrão de locação em tela vá além da proposta feita por SMPED para também prever que o pagamento do aluguel, do IPTU e de outros encargos ou taxas seja feito *pro rata* garantindo-se, com isso, a proporcionalidade de pagamento pelos meses de vigência de locação tanto do ano de seu início como do ano do seu término, para o que entendo necessário submeter à aprovação da Secretaria dos Negócios Jurídicos a seguinte redação para a cláusula sexta do contrato de locação a ser firmado por SMPED com a empresa Silvio Santos Participações Ltda:

#### “CLÁUSULA SEXTA

Além do aluguel fixado, pagará, ainda, a LOCATÁRIA à LOCADORA, diretamente, enquanto durar a locação, os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, bem como as despesas com conservação e manutenção de elevadores, de bombas hidráulicas, do sistema de alarme contra incêndio e da iluminação de emergência, a despesa anual com a recarga de extintores do imóvel e as despesas de água, luz e telefone.

§ 1º - O pagamento dos dias do primeiro mês de locação, assim como do último, quando incompletos, será feito *pro rata*, ocorrendo o mesmo com relação aos encargos locatícios previstos no presente instrumento.

§ 2º – Excepcionalmente, neste exercício de 2009, os valores relativos ao pagamento proporcional do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU,

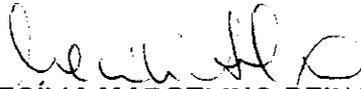
do Ofício nº 788/2009/SMPED  
TID nº 4982194

Folha de informação nº 12  
em 11/10 / 2009 (a) 8-

VALERIA DO NAZARETH PEREIRA  
RE 005.100.701  
PGM - AJC

mensurados a partir da assinatura do presente instrumento, será realizado através de reembolso ao LOCADOR.”

São Paulo, 13/10 / 2009.

  
**CECÍLIA MARCELINO REINA  
PROCURADORA ASSESSORA – AJC  
OAB/SP 81.408  
PGM**

De acordo.

São Paulo, 13/10 / 2009.

  
**LEA REGINA CAFFARO TERRA  
PROCURADORA ASSESSORA CHEFE - AJC  
OAB/SP 53.274  
PGM**

CMR

O – 788/2009/SMPED – pedido de alteração de cláusula de contrato de locação padrão

do Ofício nº 788/2009/SMPED  
TID nº 4982194

Folha de informação nº 13  
em 14/10/2009 (a)

**INTERESSADO :** SECRETARIA MUNICIPAL DA PESSOA COM  
DEFICIÊNCIA E MOBILIDADE REDUZIDA

**ASSUNTO :** Proposta de modificação da cláusula sexta do contrato de  
locação padrão aprovado pela PGM

**Cont. Informação nº 1.843 /2009 - PGM.AJC**

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS**  
**Senhor Secretário,**

Com a manifestação da Assessoria Jurídico-  
Consultiva desta Procuradoria Geral, que acolho, encaminho o presente para  
deliberação, nos termos do Decreto nº 25.753/88 e da Orientação Normativa nº  
01/2005-PGM.

São Paulo, 13/10/2009.

**CELSO AUGUSTO COCCARO FILHO**  
**PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO**  
**OAB/SP 98.071**  
**PGM**

  
CMA

10 - 788/2009/SMPED - pedido de alteração de cláusula de contrato de locação padrão

## DECRETO N. 25.753 — DE 15 DE ABRIL DE 1988

*Dispõe sobre a descentralização dos serviços de lavratura e controle de contratos de locação de imóveis para instalação de repartições públicas municipais, e dá outras providências*

14  
SECRETARIA FLORIANOPOLITANA  
A.G.P.P. - 650273500  
SNJ-G

Jânio da Silva Quadros, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e

Considerando a alta concentração, no Departamento Patrimonial da Procuradoria-Geral do Município — PGM da Secretaria dos Negócios Jurídicos — SJ, dos serviços de lavratura e controle de contratos de locação pela Prefeitura, bem como os demais atos conseqüentes;

Considerando que, nos termos do inciso V, do artigo 1.º, do Decreto n. 19.512 (1), de 20 de março de 1984, compete aos Secretários Municipais, dentro das respectivas áreas, autorizar a locação de imóveis destinados a serviços indispensáveis do órgão, inclusive eventuais prorrogações, ouvida a Secretaria dos Negócios Jurídicos;

Considerando, ainda, que o acompanhamento de cada contrato de locação será efetivamente mais eficaz e ágil se realizado pela respectiva Secretaria ou órgão equiparado que utiliza o imóvel, decreta:

Art. 1.º Os serviços de lavratura e controle de contratos e termos de locação de prédios para a instalação de repartições públicas municipais, bem como os demais atos conseqüentes, passarão a ser executados pelas respectivas Secretarias, ou órgãos equiparados.

Parágrafo único. Quando o prédio locado for utilizado por unidades pertencentes a mais de uma Secretaria, caberá aos titulares das respectivas Pastas decidir, em conjunto, a quem caberá a execução dos serviços referidos neste artigo.

Art. 2.º Aos Secretários Municipais, ou autoridades equiparadas, compete, no âmbito de suas respectivas Pastas, autorizar as novas locações de imóveis, bem como as renovações de contratos, após prévia avaliação.

Parágrafo único. Compete, especialmente, a cada Secretaria, opinar sobre a conveniência da locação, bem como fiscalizar os prazos contratuais e outras exigências previstas no ajuste.

Art. 3.º Para novas locações serão ouvidas, preliminarmente, a Supervisão-Geral do Orçamento — SGO, da Secretaria Municipal do Planejamento — SEM-PLA, para análise do mérito, e a Secretaria das Finanças, para análise da viabilidade financeira.

Art. 4.º Compete à Procuradoria-Geral do Município — PGM, da Secretaria dos Negócios Jurídicos — SJ, relativamente às locações de imóveis pelo Município:

I — representar o Município através do Departamento Judicial, em todos os Juízos e Instâncias, nas ações e feitos relacionados com a matéria;

X II — elaborar e publicar, com a autorização do Secretário dos Negócios Jurídicos, orientações normativas visando à uniformidade de procedimento;

III — atender consultas formuladas pelos órgãos municipais, manifestando-se conclusivamente.

(1) Município de São Paulo, 1984, pág. 46.

Art. 5.º O Secretário dos Negócios Jurídicos fará publicar minuta de contrato-padrão, previamente elaborado pela Procuradoria-Geral do Município — PGM, a ser adotado, por todas as Secretarias Municipais ou órgãos equiparados, nas locações de imóveis.

Parágrafo único. Instituída a minuta de contrato-padrão, qualquer modificação, supressão ou inclusão de cláusulas, para atender peculiaridades de determinada locação, deverá ser proposta à Procuradoria-Geral do Município — PGM e dependerá de prévia autorização do Secretário dos Negócios Jurídicos.

#### *Disposições Transitórias*

Art. 6.º As despesas com locação de imóveis, no corrente exercício, deverão onerar a dotação de código 28.21.03.07.021.8640.3132.8, competindo ao Departamento Patrimonial o empenhamento dos recursos.

Parágrafo único. O empenhamento dos recursos para atender, no presente exercício, as despesas com o reembolso e quitação de encargos locatícios será providenciado por estimativa, mediante solicitação dos Gabinetes das Secretarias interessadas, em conformidade com as diretrizes que forem fixadas em portaria do Secretário dos Negócios Jurídicos.

Art. 7.º O Departamento Patrimonial deverá autorizar, na forma prevista no inciso II, do artigo 6.º, do Decreto n. 25.237 (2), de 29 de dezembro de 1987, as unidades orçamentárias referidas no artigo 1.º deste Decreto a providenciar as liquidações e subseqüentes pagamentos de valores de aluguel, reembolsos e quitações de encargos locatícios.

Art. 8.º A Secretaria Municipal do Planejamento — SEMPLA, adotará quando da preparação da proposta orçamentária para o exercício de 1989, providências no sentido de alocar recursos, em atividades específicas, que serão movimentados pelos Gabinetes dos órgãos orçamentários e destinados a atender despesas com aluguéis de imóveis, indenizações e seguros.

#### *Disposições Finais*

Art. 9.º As dúvidas suscitadas na aplicação deste Decreto, bem como os casos omissos, serão resolvidos pelo Secretário dos Negócios Jurídicos.

Art. 10 As despesas com a execução deste Decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 11. Este Decreto entrará em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

(2) Município de São Paulo, 1987, pág. 683.

### LEI N. 10.471 — DE 15 DE ABRIL DE 1988

Declara reservada área devoluta municipal, no 21.º Subdistrito — Saúde, necessário à execução de melhoramentos públicos aprovados pela Lei n. 6.395 (1), de 24 de setembro de 1963, e dá outras providências.

(1) Município de São Paulo, 1963, pág. 59.

[Serviços](#) | [A Cidade](#) | [Compras](#) | [Notícias](#) | [Governo](#)

CGE INFORMA: Chuviscos em pontos isolados da Capital.

Busca no portal

18°C 62km/h 9 e 0

**Pesquisa de Legislação Municipal**

**Nº 1 Ano: 2005 Secretaria: PGM**

[Voltar](#)

[Imprimir](#)

*fl 16*  
 MARIA FLORA VICTORINO  
 A.G.P.P. - 650273300  
 SNU-G

**ORIENTAÇÃO NORMATIVA 1/05 - PGM**

O Procurador Geral do Município, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 4º, inc. II, do Dec. 25753/88, expede a seguinte ORIENTAÇÃO NORMATIVA:

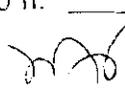
- I - Observado o procedimento previsto na Portaria PREF. 262/02, os contratos de locação celebrados pela Administração deverão ser lavrados nos estritos termos do modelo aprovado pela Port. PREF. 277/99, com as alterações introduzidas pelas Port. PREF. 308/99 e 188/01.
- II - Os reajustes terão periodicidade anual, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - IPC-FIPE, vedada a previsão de reajuste ou correção, a qualquer título, em periodicidade inferior.
- III - Os órgãos locatários da Administração deverão negociar com os respectivos locadores os termos dos contratos atualmente em vigor, objetivando a adoção do índice de reajuste indicado no item II acima, ficando vedada a prorrogação dos ajustes sem a referida alteração, salvo casos excepcionais, devidamente justificados, mediante prévia autorização da Secretaria dos Negócios Jurídicos.
- IV - Em qualquer hipótese, o aluguel convencionado deverá ser compatível com o mercado.
- V - As dúvidas decorrentes da aplicação desta orientação normativa deverão ser submetidas à Procuradoria Geral do Município.

[Voltar](#)

[Imprimir](#)

Do Ofício 788/09 - SMPED.G  
TID 4982194

em 16 OUT 2009

(a)   
**MARIA FLORA VICTORINO**  
A.G.F.P. - 650273300  
SNJ-G

**INTERESSADO:** SECRETARIA MUNICIPAL DA PESSOA COM  
DEFICIÊNCIA E MOBILIDADE REDUZIDA.

**ASSUNTO :** Ofício n.º 788/2009/SMPED. Ementa n.º 11.446. Locação de imóvel para instalação de repartição pública municipal. Observância dos termos constantes do Contrato padrão de locação aprovado pela Portaria PREF. 277/99, com as alterações introduzidas pelas Portarias PREF n.ºs 308/99, 188/01 e 262/02 proposta de alteração da sua cláusula sexta para permitir o reembolso ao locador de despesas com o pagamento do IPTU efetivados antes da data de início da vigência contratual. Exegese do disposto no artigo 25 "caput" da Lei n.º 8.245/91. Possibilidade de pagamento *pro rata* ou proporcional.

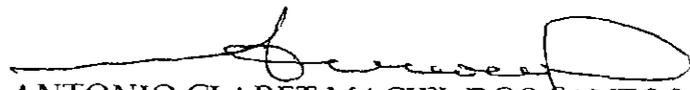
Informação n.º 3137/2009-SNJ.G.

11 1843/2009-P60AJC

**SECRETARIA MUNICIPAL DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA E  
MOBILIDADE REDUZIDA - SMPED**  
Senhor Secretário

Restituo o presente a Vossa Excelência para prosseguimento, com as conclusões alcançadas pela Assessoria Jurídico-Consultiva da Procuradoria Geral do Município a fls. 08/12, que acompanho, e no uso da competência conferida no parágrafo único do artigo 5º do Decreto n.º 25.753/88, AUTORIZO a modificação da cláusula sexta do contrato de locação a ser firmado por essa SMPED e a empresa Silvio Santos Participações Ltda., com a redação proposta a fls. 11 "in fine".

São Paulo, 16/10/09

  
**ANTONIO CLARET MACIEL DOS SANTOS**  
Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos Substituto  
SNJ