CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.

Câmara Municipal de Salvador
Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização e CFOF

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº: 63/2019

Autor: Executivo Municipal

Ementa: *"Disciplina a locação de imóveis sob medida no âmbito da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, observadas as disposições da Lei n°: 8.245/1991 e, no que couber, das Lei nº 12.462/2011 e nº 8.666/1993 e dá outras providências."*

Relator: Vereador Joceval Rodrigues

I- RELATÓRIO

Tramita nesta Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização, o Projeto de Lei nº: 63/2019 que disciplina a locação de imóveis sob medida pela Administração Pública Municipal Direta e Indireta.

Em sede de mensagem, o autor do supramencionado projeto de lei, informar que a locação sob medida ou por encomenda, também conhecida pela expressão *Built to suit,* encontra disciplina no ordenamento jurídico brasileiro na forma do artigo 54-A da Lei n°: 8.245/91, inserido pela Lei n°: 12.744/12, sendo definida como locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à previa aquisição, construção ou substancial reforma para atender às necessidades do locatário, de acordo com as diretrizes e especificidades.

Ainda neste diapasão, segue aduzindo que o Tribunal de Contas da União, em resposta à consulta formulada pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho – CSJT, conforme Acórdão 1.301/2013, admitiu o uso dos contratos de locação sob medida ou *built to suit* para a Administração Pública, delimitando as situações, exigências e características que devem ser observadas quando da utilização desses contratos pela Administração Pública.

Câmara Municipal de Salvador
Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização e CFOF

Em relatório da Supervisão de Análise e Pesquisa foi informado que o referido projeto tramitará em regime de urgência no Processo Legislativo Municipal, conforme previsão do artigo 47 da LOM e nova redação do artigo 189 do Regimento Interno – Resolução 910/91.

Na Comissão de Constituição e Justiça e Redação final, o projeto ganhou a relatoria do Ilustre Vereador Alexandre Aleluia, onde foi constatado que o PLE 63/2019, não apresenta vício de forma, porém em relação a parte material, não obstante não terem sido encontradas antinomias com relação a Constituição, foram sugeridas 7 emendas:

EMENDA 01:

Redação Original	Proposta de Emenda
Art. 1º :Esta Lei disciplina a locação de imóveis sob medida pela Administração Pública Municipal Direta e Indireta, observadas as disposições da Lei n° 8.245/1991 e, no que couber, das Leis n° 12.462/2011 e n°8.666/1993.	**O CAPUT DO Art. 1° passa a ter a seguinte redação.** **Art. 1°**: Esta Lei disciplina a locação de imóveis sob medida pela Administração Pública Municipal Direta e Indireta, ficando vedada, em qualquer hipótese, a dispensa de licitação em desconformidade com os critérios e exigências desta Lei, observadas as disposições da Lei n°: 8.245/1991 e, no que couber, das Leis n°: 12.462/2011 e n°: 8.666/1993.

EMENDA 02:

Redação Original	Proposta de Emenda
Art. 3°: A Administração Pública poderá firmar contratos de locação de	**O "caput" do Art. 3°, passa a ter a seguinte redação:** **Art. 3°:** A administração pública só poderá firmar contratos de locação de

imóveis sob medida por dispensa de licitação, nos termos do art.24, inciso X, da Lei n° 8.666, de 1993.	imóveis sob medida, por dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei n°: 8.666/1993, para locação de imóveis que tenham sido edificados até 1950 e estejam situados no bairro do Comércio, de acordo com o anexo da Lei Municipal 9.278/2017.
§ 1° Aplica-se a hipótese prevista no *caput* deste artigo quando a locação sob medida tiver por objeto imóvel estratégico para desenvolvimento da cidade.	**§1°** Fica vedada a dispensa de licitação para locação de imóvel sob medida ainda não edificado.
§ 2°: Será necessária apresentação de justificativa para escolha do imóvel a ser locado, demonstrando-se as necessidades de instalação e de localização.	**§ 2°** O disposto no Caput deste artigo poderá ser aplicado a terrenos não edificados de propriedade do Poder Público que estejam inseridos no bairro do Comércio, de acordo com o anexo da Lei Municipal 9.278/2017.

EMENDA 03:

Redação Original	Proposta de Emenda
Art. 4º: A contratação de locação sob medida será obrigatoriamente precedida de licitação nos seguintes casos:	**O Art. 4°, passa a ter a seguinte redação:** **Art. 4°**: A contratação de locação sob medida prevista no Art.3° será obrigatoriamente precedida de licitação nos seguintes casos: (...)

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.

Câmara Municipal de Salvador
Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização e CFOF

EMENDA 04:

Redação Original	Proposta de Emenda
Art. 5º : A decisão pela locação sob medida deverá ser baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo a necessidade de se demonstrar que a utilização da locação sob medida mostra-se mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou readequação em imóvel próprio ou alugado sob a forma convencional.	**O Art. 5°, passa a ter a seguinte redação:** **Art. 5°**: A decisão pela locação sob medida, prevista nos artigos 3° e 4° desta Lei, deverá ser baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo a necessidade de se demonstrar que a utilização da locação sob medida mostra-se mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou readequação em imóvel próprio ou alugado sob a forma convencional.

EMENDA 05:

Redação Original	Proposta de Emenda
Art. 6º : As especificações do imóvel sob medida serão elaboradas pela Administração, por meio de seu órgão técnico, através de Memorial Descritivo, que servirá de base para os respectivos custos a serem orçados detalhadamente pelo locador e submetidos à Administração Pública.	**O Art. 6°, passa a ter a seguinte redação:** **Art. 6°**: As especificações do imóvel sob medida, prevista no Art. 3° serão elaboradas pela Administração, por meio de seu órgão técnico, através do Memorial Descritivo, que servirá de base para os respectivos custos a serem orçados detalhadamente pelo locador e submetidos à Administração Pública

Câmara Municipal de Salvador
Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização e CFOF

EMENDA 06:

Redação Original	Proposta de Emenda
Art. 9º : A Administração Pública poderá firmar cont ratos de locação sob medida, observadas as seguintes regras: (Incisos I ao IV)	**O Art. 9°, passa a ter a seguinte redação:** **Art. 9°**: A Administração pública só poderá firmar contrato de locação sob medida, desde que observadas as seguintes regras, ficando vedada, em qualquer hipótese, a dispensa de licitação em desconformidade com os critérios e exigências desta Lei.

EMENDA 07:

Redação Original	Proposta de Emenda
Art. 10º: O prazo de vigência do contrato de locação de imóvel sob medida deverá ser compatível com a amortização dos investimentos e não será superior a 30 (trinta) anos, incluindo eventual prorrogação.	**O Art. 10°, passa a ter a seguinte redação:** **Art. 10°**: O prazo de vigência do contrato da locação de imóvel sob medida, prevista no art.3° ao 9°, deverá ser compatível com a autorização dos investimentos além da depreciação contábil e não será superior a 30 (trinta) anos. **Parágrafo 1°** Eventual prorrogação do prazo previsto no caput, dependerá de relativo circunstanciado da administração. **Parágrafo 2 °** Os contratos de locação assinados com a administração a partir de 01 de janeiro de 2018 poderão retroativamente ser enquadrados nos dispositivos deste artigo.

Ainda dentro da tramitação na CCJ , foi apresentado voto em separado da Ilustre Vereadora Aladilce Souza no sentido da rejeição do Projeto de Lei 63/2019.

Desta forma, após a propositura e aprovação das emendas e parecer proposto pelo relator Vereador Alexandre Aleluia, na CCJ, o citado projeto de lei, seguiu para a Comissão de Orçamento e Fiscalização, para análise e apreciação, com fulcro no artigo 68 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Salvador-Resolução n°: 910/91.

Importante salientar que o inciso III, alínea "d", do artigo 68 do Regimento Interno desta Casa Legislativa, estabelece que, *in verbis:*

> Art.68, III, d:*"compete à Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização:*
>
> *d) opinar sobre toda e qualquer proposição, mesmo as que, privativamente, sejam da competência de outra Comissão, desde que, direta ou indiretamente, imediata ou remotamente, concorram para aumentar, diminuir ou alterar, por qualquer forma, a receita e despesa do Município"*

Isto posto, entendermos que a viabilidade dos contratos *built to suit* na Administração, encontra fundamento genérico nos art. 62, §3º, I da Lei 8.666/1993 c/c art. 54-A da Lei 8.245/1991 art. 47-A da Lei 12.462/2011, adentrando ao mérito concernente a Comissão de Orçamento, Finanças e Fiscalização, constatamos que o referido projeto é compatível com o interesse Público e no que tange aos aspectos relativos a receitas e despesas do Município, não vislumbramos nenhum um óbice ou circunstâncias impeditivas à aprovação do Projeto em questão.

II-VOTO

Ante o exposto, nos termos da fundamentação acima, votamos pela cabal **APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI 63/2019**, de iniciativa do Executivo Municipal, tendo em vista que o mesmo não aumenta, diminui ou altera, a receita e despesa do Município - Art.68, III, d, do Regimento Interno- Resolução n°: 910/91

Salas das Comissões, 30 de abril de 2019.

Vereador Joceval Rodrigues
Relator

Marta Rodrigues

Sidninho

Cezar Leite

Isnard Araújo

Kiki Bispo

Sabá