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

COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO E FISCALIZAÇÃO
RELATORIA AO PROJETO DE LEI Nº 063/2019

AUTORA: Poder Executivo.

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

Relatório

Trata-se de projeto de lei de autoria do Poder Executivo que disciplina a locação de imóveis sob medida no âmbito da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991 e, no que couber, das Leis nº 12.462/2011 e nº 8.666/1993 e dá outras providências.

O Setor de Análise e Pesquisa revela que a proposição está amparada nos artigos 172 e 175 da Resolução nº 910/91 - Regimento Interno da Câmara de Salvador, bem como no inciso III do art. 46 e art. 51 da Lei Orgânica do Município. Informa, ainda, que o processo seguirá em regime de urgência, nos termos do artigo 47 da LOM.

Na Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final, o voto do Relator, vereador Alexandre Aleluia, foi aprovado com a inclusão de 7 (sete) emendas.

A vereadora Aladilce Souza, em voto contrário e vencido, declarou que o projeto era inconstitucional e que não estava apto a seguir tramitação.

Na Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização foi designada a relatoria do Vereador Joceval Rodrigues que se manifestou pela aprovação do projeto, sob o argumentos que o mesmo não aumenta, diminui ou altera a receita e despesa do município.

No uso da competência de membro da Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização passo abaixo a emitir voto contrário.

Esse é o breve relatório. Passo a opinar.

A Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização, no uso de suas competências constantes no artigo 163 da Lei Orgânica do Município do Salvador, passará a analise neste parecer se o projeto de Lei, uma vez aprovado, não colidirá com os dispositivos da Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF, com o Plano Plurianual-PPA, a Lei Orçamentária Anual- LOA e a Lei de Diretrizes Orçamentárias-LDO.

Conforme estabelecido pela LRF, a responsabilidade na gestão fiscal pressupõe a ação planejada e transparente, em que se previnem riscos e corrigem desvios capazes de afetar o equilíbrio das contas públicas, mediante o cumprimento de metas de resultados entre receitas e despesas e a obediência a limites e condições no que tange a renúncia de receita, concessão de garantia e etc.

De pronto, entendo que o Projeto de Lei consignado na epígrafe não cumpre o disposto na LRF, vez que esse novo modo de produção do espaço no município não está previsto no Plano Plurianual e nas demais lei orçamentárias. Os planos plurianuais, as leis de diretrizes orçamentárias e os orçamentos anuais não mais podem ser elaborados apenas para cumprir formalidade legal, como por vezes se observa, sem qualquer compromisso com o cumprimento de programas e projetos e atividades neles previstos. A proposição e seus impactos não estão abrangidos pelos programas e ações previstas nas leis orçamentárias vigentes no município.

Adentrando no objeto da proposição, percebe-se que no setor público a "locação sob medida" vem se ampliando e que o uso dessa operação justifica-se pelos argumentos apontados na Mensagem do Prefeito, das vantagens quanto a desnecessidade de dispêndio de recursos imediatos para a aquisição e reforma de imóveis, evitando a imobilização de ativos, o que permitiria o direcionamento desses recursos para a atividade finalística da Administração Pública, que é a prestação de serviços públicos. Isso tudo em tese porque o que ocorre de fato é que há exigências quanto à legalidade desse tipo de contratação- ratificadas pelo Tribunal de Contas da União-TCU no Acórdão 1301/2013- que o Projeto de Lei 63/2019 não observa. Listamos:

- Não há exigência no projeto de lei de fundamentação expressa de que o imóvel não atende mais ao interesse público e que não comporta readequação;

- A proposição também não traz a obrigatoriedade de fundamentação da decisão pela locação sob medida em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual. Essa fundamentação, segundo o TCU, deve incluir a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda por

> outras formas, a utilização da locação sob encomenda mostra-se inequivocamente mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma convencional.

Destacamos que a Lei 8.666/1993- que regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal- traz em seu art. 62, §3º, inciso I, que a administração pública ao celebrar contratos de locação de imóvel deve, dentre outros, exercer as prerrogativas previstas no art. 58, como por exemplo, a de modificar o contrato, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado.

Ao firmar os contratos de locação sob medida segue obrigatório o cumprimento das regras supracitadas e a prevalência do interesse público, observadas as exigências de licitude dos contratos administrativos.

Sobre a dispensa de licitação prevista no Projeto de Lei para contratos de locação sob encomenda, prevista no art. 24, inciso X da Lei de Licitações, temos:

> "Art. 24. É dispensável a licitação:
> X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"

A Lei de Licitações permite a dispensa de licitação pública nos contratos de locação de imóvel no qual a administração pública seja locatária, quando:

1. O imóvel tiver de ser destinado as finalidades precípuas da administração (exemplo serviços de saúde e educação);
2. As necessidades de instalação e localização condicionem a escolha do imóvel;
3. O preço seja compatível com o valor de mercado;
4. Ocorra uma avaliação prévia para identificar se o valor a ser pago pela locação é compatível com o valor de mercado.

Em conclusão, tenho que há viabilidade dos contratos *built to suit* na Administração Pública desde que esses sejam firmados em observância às prerrogativas públicas contratuais e ao interesse público devidamente comprovado. A análise do Projeto de Lei 63/2019, no entanto, aponta para uma concepção do instituto que é contrário aos princípios constitucionais da administração pública. A administração pública, conforme Constituição Federal, obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade moralidade,

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

publicidade e eficiência. Os critérios propostos no projeto de lei atende às regras da liberdade de mercado, que favorecem o setor privado em detrimento do interesse público.

Acrescentamos, ainda, que o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Lei Municipal (Lei Municipal nº 9069/2016) segue ignorado e inoperante quanto aos projetos de lei previstos pelo Executivo, sendo negligenciado em seu caráter consultivo na promoção a participação organizada da sociedade no processo de planejamento do Município e na formulação de suas políticas de desenvolvimento. O Conselho Municipal tem a prerrogativa de manifestar parecer sobre todas as políticas específicas e setoriais na área do desenvolvimento urbano.

O projeto de Lei 63/2019 representa medida de grande impacto no território municipal e por ter sido formulado sem a participação efetiva da sociedade e em desacordo ao que dispõe a Constituição, LOM, Lei de responsabilidade Fiscal, VOTO PELA SUA REPROVAÇÃO.

É o parecer.

03 de maio de 2019.

Marta Rodrigues
Relatora