PROJETO DE LEI Nº /2019

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 PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA.

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei disciplina a locação de imóveis sob medida pela 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.

Parágrafo único. As empresas públicas e sociedades de economia mista municipais ficam subordinadas ao regime desta Lei, no que couber, observado o disposto na Lei Federal nº 13.303/2016.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - Imóvel sob medida: imóvel no qual o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, inclusive ampliação e adaptação, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, em conformidade com as intervenções especificadas pela Administração;

II - Locação de imóvel sob medida: contrato de aluguel que tem por objeto imóvel sob medida;

III - Valor da locação sob medida: montante devido pelo uso do imóvel somado à possível amortização do investimento feito pelo locador, excluídas as taxas condominiais eventualmente aplicáveis;

IV - Memorial descritivo: documento unilateral, produzido pela Administração no qual são especificadas as intervenções exigidas pela Administração Pública como condição para a celebração do contrato de locação sob medida;

V - Orçamento: documento produzido pelo locador, informando detalhadamente a composição dos custos, com quantitativos e preços unitários, para fazer frente ao atendimento das especificações constantes do memorial descritivo, que deverá ser avaliado e aprovado pela Administração.

CAPÍTULO II

DA CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA

Art. 3º A Administração Pública poderá firmar contratos de locação de imóveis sob medida por dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993.

§ 1º Aplica-se a hipótese prevista no *caput* deste artigo quando a locação sob medida tiver por objeto imóvel estratégico para o desenvolvimento da cidade.

PROJETO DE LEI Nº /2019

§ 2º Será necessária apresentação de justificativa para escolha do imóvel a ser locado, demonstrando-se as necessidades de instalação e de localização.

§ 3º A contratação será realizada em conformidade com as disposições desta lei, observando-se, no mínimo, o seguinte:

I - exigência de prévia avaliação do imóvel pela Administração, para fixação do preço da locação, tendo em vista os preços praticados no mercado;
II - avaliação a respeito da compatibilidade entre as necessidades da Administração e as características do imóvel oferecido para locação;
III - justificativas fundamentadas para aprovação da proposta de locação.

Art. 4º A contratação de locação sob medida será obrigatoriamente precedida de licitação nos seguintes casos:

I - quando as intervenções recaírem sobre bem público municipal;
II - quando contemplar a prestação de serviços de gestão e manutenção predial, inclusive de equipamentos, relativos ao imóvel locado.

§ 1º Na hipótese de que trata o inciso II do caput deste artigo serão observadas as seguintes regras:

I - os valores devem ser compatíveis com os praticados pelo mercado;
II - para efeito de precificação da contraprestação relativa aos serviços não se aplica o limite previsto no art. 9º, inciso I desta Lei.

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.

Parágrafo único. Para fins do disposto no caput deste artigo, é necessária a comprovação da inexistência de imóveis próprios disponíveis no âmbito da Administração que atendam às necessidades da atividade a ser desenvolvida, mediante declaração expressa do órgão público responsável pelo controle e gestão do patrimônio imobiliário municipal.

Art. 6º As especificações do imóvel sob medida 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.

§ 1º A validação dos custos pela Administração deverá ser realizada, preferencialmente, com base em sistemas de referência de custos, na forma do regulamento.

§ 2º Os custos orçados pelo locador, desde que aprovados pelo órgão técnico da Administração, servirão para a fixação do limite da locação, conforme previsto no art. 9º, inciso I desta Lei.

§ 3º Eventuais acréscimos no custo correrão por conta e risco do locador.

PROJETO DE LEI Nº /2019

Art. 7º O valor da locação deverá ser compatível com o valor de mercado, determinado em conformidade com metodologia apropriada.

Art. 8º A contratação formalizada em desrespeito ao quanto disposto nesta Lei será nula de pleno direito, não cabendo ao proprietário do imóvel qualquer indenização por danos materiais, lucros cessantes ou valores não amortizados, não se aplicando, neste caso, o art. 11 desta Lei.

CAPÍTULO III

DO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA

Art. 9º A Administração Pública poderá firmar contratos de locação sob medida, observadas as seguintes regras:

I - O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor de mercado do bem locado, neste percentual já incluída a possível amortização dos investimentos aprovados pela Administração Pública conforme disposto no § 2º do art. 6º desta Lei;

II - As intervenções deverão ser realizadas após a assinatura do contrato de locação ou de pré-contrato, que nestes casos deverá prever cláusula que fixe o início do pagamento dos alugueis apenas quando do término das intervenções por parte do locador e da aprovação da Administração Municipal;

III - As intervenções poderão acontecer em fases distintas, devendo o pagamento ser apurado proporcionalmente a cada fase e somente ser realizado após a entrega de cada uma delas, com a necessária aprovação da Administração Municipal;

IV - O contrato referido no *caput* deste artigo poderá prever a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, mediante expressa disposição em contrato, sendo a reversão obrigatória nos casos em que a locação sob medida recair sobre bem público municipal.

CAPÍTULO IV

DO PRAZO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA

Art. 10. 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.

CAPÍTULO V

DA EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO
SOB MEDIDA E DAS GARANTIAS

Art. 11. Nas hipóteses de extinção unilateral dos contratos de locação de imóvel sob medida, garantindo-se o contraditório e ampla defesa, o contrato de locação deverá prever a indenização das parcelas dos investimentos ainda não amortizados que tenham sido comprovadamente realizados.

Art. 12. A Administração Pública poderá prestar garantia locatícia, nos termos art. 37 da Lei nº 8.245/1991 para os contratos de locação de imóvel sob medida.

PROJETO DE LEI Nº /2019

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. O Município não terá qualquer responsabilidade ou vinculação a eventuais contratos de financiamento ou cujo objeto seja o aporte financeiro ou atividades de securitização imobiliária firmados entre o locador e terceiros.

Art. 14. O locador deverá admitir que prepostos do Município ingressem a qualquer momento nos locais onde se realizem as obras, reformas e demais atividades relativas à construção, adaptação ou ampliação do imóvel, para fins de fiscalizar a sua execução.

Parágrafo único. Caso sejam verificadas divergências com normas técnicas ou especificações do Memorial Descritivo, o locador deverá ser notificado para proceder às correções necessárias no prazo a ser deliberado, sem ônus para a municipalidade.

Art. 15. Os contratos de locação sob medida poderão conter cláusula de arbitragem para a resolução de conflitos, nos termos da Lei nº 9.307, de 1996.

Art. 16. A vigência do contrato de locação convencional de imóveis rege-se pelo art.51 da Lei nº 8.245/1991 e não será superior a 15 (quinze) anos.

Art. 17. O Poder Executivo Municipal expedirá os atos normativos necessários ao cumprimento do disposto nesta Lei.

Art. 18. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, em 15 de fevereiro de 2019.

ANTONIO CARLOS PEIXOTO DE MAGALHÃES NETO
Prefeito