CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL. 22
SERVIDOR. Jeovenuo
MAT. 6046

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

VOTO EM SEPARADO AO PARECER DO PROJETO DE LEI Nº 63/2019

Voto em Separado ao Parecer apresentado pelo Vereador-relator Alexandre Aleluia ao PL nº 63/2019, de iniciativa do Poder Executivo, no âmbito da Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final.

1. RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 63/2019, 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".

Segundo a Mensagem nº 02/2019 que acompanhou o PL em análise, a proposição "*além de permitir que Administração Pública possa definir as especificações necessárias do bem a ser locado para o funcionamento dos seus serviços, a locação sob encomenda tem como vantagens a desnecessidade de dispêndio imediato de recursos para aquisição e reforma de imóvel e evitando a imobilização de ativos, permitindo à Administração Pública o direcionamento de recursos para a sua atividade finalística, qual seja a prestação de serviços públicos à população*".

Recebida a proposição, o Setor de Análise e Pesquisa emitiu relatório indicativo da base legal e regimental da proposição e encaminhou o processo para análise da Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final - CCJ.

Nessa comissão, o ilustre Vereador Alexandre Aleluia assumiu a relatoria do projeto e emitiu parecer pela aprovação, bem como emendas nele contidas.

Ao tomar conhecimento do voto do Relator, solicitei vistas em 10.04.19, com fundamento no art. 83 da Resolução nº 910/91.

Por discordar do parecer apresentado, encaminho o presente voto em separado para análise de discussão.

É o relatório.

2. ANÁLISE

O projeto de lei de autoria do Poder Executivo tem por finalidade, como acima citado, possibilitar a contratação para locação na modalidade sob medida.

Nos termos da Mensagem, a proposição tem por fundamento as Leis 8.666/1993, que "*Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências*"; 8.245/1991, que "*Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes*"; e 12.462/2011, que "*Institui o Regime Diferenciado de Contratações Públicas - RDC; [...] altera as Leis nos 11.182, de 27 de setembro de 2005, 5.862, de 12 de dezembro de 1972, 8.399, de 7 de janeiro de 1992, 11.526, de 4 de outubro de 2007, 11.458, de 19 de março de 2007, e 12.350, de 20 de dezembro de 2010, e a Medida Provisória no 2.185-35, de 24 de agosto de 2001; e revoga dispositivos da Lei no 9.649, de 27 de maio de 1998*). Portanto, não há dúvidas de que a proposição tem fundamento na legislação pátria vigente.

Entretanto, cita, também, o Acórdão 1.301/2013, do TCU, que analisou a legalidade desse tipo de contratação, e apontou requisitos a serem observados. Assim que o TCU emitiu o seguinte opinativo:

> ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão do Plenário, ante as razões expostas pelo Relator, em:
>
> 9.1. conhecer da presente consulta, uma vez preenchidos os requisitos de admissibilidade previstos nos arts. 264 e 265 do Regimento Interno do TCU;
>
> 9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, **admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador;**
>
> 9.3. informar ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, adicionalmente, **a administração pública deverá demonstrar claramente que as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel e que o preço da locação se mostra compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, bem assim que a junção do serviço de locação com a eventual execução indireta de obra apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, § 1º, e no art. 15, IV, da Lei nº 8.666/1993**, sem prejuízo de se destacar que tudo isso deve estar devidamente justificado nos autos do processo de licitação, por meio de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios, em respeito ao art. 50, IV, da Lei nº 9.784, de 1999, cabendo à administração pública fazer

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
FL. 24
SERVIDOR. (Ilegível)
MAT. 6046

> prova da legalidade dos atos e da regularidade da despesa pública perante os órgãos de controle financeiro, em obediência ao disposto no art. 70, parágrafo único, da Constituição de 1988 e nos termos do art. 113 da Lei nº 8.666/1993;
>
> 9.4. esclarecer, ainda, ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho que as contratações de locação sob medida de instalações prediais, inclusive de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da administração pública, **devem observar, também, as seguintes orientações:**
>
> **9.4.1. caracterização da efetiva necessidade do novo imóvel, com demonstração de que o imóvel até então porventura em uso não atende mais ao interesse público e de que não comporta readequação;**
>
> **9.4.2. comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal, de acordo com as "Orientações para destinação do Patrimônio da União", que foram editadas pela SPU/MPOG em 2010;**
>
> **9.4.3. fundamentação da decisão pela locação sob medida baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo 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;**
>
> 9.5. recomendar ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho e ao Conselho Nacional de Justiça que avaliem a conveniência e a oportunidade de celebrar parcerias público-privadas, na modalidade concessão administrativa, com vistas a dotar os Tribunais Regionais do Trabalho de imóveis adequados com serviços públicos adicionados para o bom funcionamento institucional; [...]

Nesse sentido, vê-se que o projeto, nos moldes apresentados, não atende aos requisitos exigidos pelo voto do TCU, vez que não prevê, em seu conteúdo, o dever de a administração pública demonstrar claramente, por meio de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios a serem juntados em processo de licitação, que:

a) as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel;

b) o preço da locação se mostra compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

c) a junção do serviço de locação com a eventual execução indireta de obra apresenta economia de escala;

d) a locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, § 1º, e no art. 15, IV, da Lei nº 8.666/1993;

e) o novo imóvel é efetiamente necessário, com demonstração de que o imóvel até então porventura em uso não atende mais ao interesse público e de que não comporta

readequação, bem como a inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública;

f) a impossibilidade de suprir a demanda por outras formas;

g) a locação éinequivocavelmente mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma convencional;

h) a administração pública comprovará a legalidade dos atos e da regularidade da despesa pública perante os órgãos de controle financeiro;

Portanto, o projeto não contém mecanismos de controle que afastem o risco de desvio de finalidade, o que não foi sanado, nem mesmo, pelas emendas apresentadas pelo Relator.

Ademais, verifica-se que o inciso III, do art. 9°, do projeto, a saber "*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*", não encontra amparo na legislação que trata o tema.

Assim sendo, tendo em vista que o projeto não atende aos requisitos traçados pelo TCU, voto pela sua rejeição.

3. CONCLUSÃO

Diante das considerações acima apresentadas, rejeito o voto do eminente Relator pelas razões acima indicadas, e apresento voto em separado pela **REJEIÇÃO TOTAL DO PROJETO DE LEI 63/2019.**

Sala das Comissões, 15 de abril de 2019

Aladilce Souza
Vereadora