COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

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 nº 8.245/1991 e, no que couber, das Leis nº 12.462/2011 e nº 8.666/1993 e dá outras providências.

Relator: Vereador Alexandre Aleluia.

Relatório:

Trata-se de Projeto de Lei apresentado pelo Executivo Municipal, com o objetivo de disciplinar a locação de imóveis sob medida *(built to suit)* no âmbito da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, conforme disposto nos Arts. 1º, IX e Art. 47 da Lei 12.462/2011 c/c Art. 54-A da Lei 8.245/1991.

Built to suit, ou locação sob medida, é um instrumento jurídico contratual comumente utilizado em diversos países da Europa , Estados Unidos e, de forma mais recente, no Brasil, sua aplicação é extremamente difundida no âmbito do direito privado, devido as dificuldades encontradas pelas empresas na imobilização de grandes quantidades de ativos fixos para construção de empreendimentos imobiliários, uma vez que, por vezes, esta imobilização compromete parcelas significativas do fluxo de caixa do negócio . Desta forma, como maneira de evitar congelamento de ativo fixo as empresas têm adotado a opção da locação sob medida, como forma de manter ativa parcela de seu fluxo de caixa.

Juridicamente a locação sob medida segundo o IBEI – Instituto Brasileiro de Estudos Imobiliários, consiste em :*"negócio jurídico pelo qual uma das partes contratantes, no caso, a locatária, contrata a construção de imóvel que atenda às necessidades específicas da sua atividade empresarial, remunerando a empreendedora-locadora mediante o*

pagamento de aluguéis fixados em patamares que combine o retorno dos investimentos realizados na construção e o uso do bem imóvel através da cessão temporária (locação) fixada por um longo período previamente determinado."

Face ao exposto, podemos concluir que o *built to suit* consiste na locação de um imóvel construído pelo futuro locador conforme especificações pré-definidas pelo futuro locatário.

Este negócio jurídico contratual, até então atípico, vinha sendo amplamente utilizado no âmbito do Direito Privado, mesmo sem regulamentação. Com o desiderato de dar maior segurança jurídica aos particulares, o legislador federal incluiu na Lei 8.245/1991 o Art. 54-A, que normatizou o instituto, tornando-o ainda mais popular.

Entretanto, a popularidade do *built to suit* não permaneceu exclusivamente no âmbito do direito privado, sendo ,também, recorrentemente utilizado pela administração pública direta e indireta de diversos entes federados, que alegavam, para o uso do instrumento, a inexistência ou o contingenciamento de dotação orçamentária, o que impedia a realização de licitação para construção de imóvel capaz de atender as necessidades da administração, desta forma o aluguel sob encomenda era a única alternativa viável para a consecução do interesse público.

Ante o exposto, em nova demonstração de que o fato antecede a norma jurídica, segundo a teoria tridimensional do direito, o legislador ,mais uma vez, edita norma tendente a regulamentação do instituto, dessa

vez no âmbito do direito público, incluindo o art. 47-A à Lei 12.462/2012, deixando claro que a locação sob medida é negócio jurídico contratual que pode ser aplicado à administração pública, seguindo, no que couber, as disposições da Lei 8.666/93.

Cumpre salientar, antes de adentrarmos na análise do projeto, que este parecer, de acordo com o art. 68, II do Regimento Interno, deverá analisar estritamente a constitucionalidade, legalidade e regimentalidade da proposta, não cabendo nenhum juízo

de valor, sob risco de usurpação de competência. Cabe exclusivamente ao Plenário da Câmara Municipal de Salvador fazer análise de mérito da proposição.

Eis o relatório, passo a opinar.

Análise:

1 - Das exigências regimentais:

A minuta em análise foi apresentada pelo Chefe do Executivo Municipal face prerrogativa atribuída no Art. 47 da Lei Orgânica do Município de Salvador e replicada no Art. 189 do Regimento Interno desta Casa, que estabelece: *"O Prefeito poderá enviar à Câmara Projetos de Lei sobre qualquer matéria"*.

Foi apresentado, em conjunto com o PL 63/2019 a mensagem 01/2019, respeitando a exigência do Art. 51 da LOM, replicada pelo Art. 175 do regimento interno, que dispõe: "*Projetos de iniciativa do Executivo serão acompanhados de Mensagem do Prefeito*".

Face ao exposto, concluo que a minuta em análise cumpriu as exigências regimentais para sua proposição.

2 – Da competência municipal.

A competência municipal para tratar do tema decorre primariamente do sistema federativo brasileiro, que atribui à União, aos Estados e Municípios autonomia gerencial, portanto, o executivo, ao enviar à Câmara Municipal de Salvador regulamentação do aluguel sob encomenda no âmbito da administração pública municipal, está exercendo sua competência supletiva para legislar sobre a matéria.

Destarte, concluo que o Projeto de Lei em análise não apresenta vicio de forma.

3- Da matéria.

O projeto em comento não apresenta qualquer antinomia com a Constituição, posto que apenas regulamenta negócio jurídico contratual criado pelo legislador federal, contudo,

torna-se necessário a apreciação das seguintes emendas, pelos fatos e motivos que exponho a seguir:

Emenda modificativa 01

O caput do Art. 1º passa a ter a seguinte redação.

Art. 1º 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 nº 8.245/1991 e, no que couber, das Leis nº 12.462/2011 e nº 8.666/1993.

(...)

Justificativa:

A presente emenda se faz necessária pois insere no âmbito de aplicação da Lei a necessidade de cumprimento das exigências estabelecidas nesta norma, dando maior clareza, precisão e ordem lógica à norma.

Emenda modificativa 02

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° 8.666/93, para locação de imóveis que tenham sido edificados até 1950 e estejam situados no bairro do Comercio, de acordo com o anexo da Lei Municipal 9.278/2017.

§1º: Fica vedada a dispensa de licitação para locação de imóvel sob medida ainda não edificado.

§2º: O disposto no Caput deste artigo poderá ser aplicado a terrenos não edificados de propriedade do Poder Púbico que estejam inseridos no bairro do Comercio, de acordo com o anexo da Lei Municipal 9.278/2017.

Justificativa:

O disposto nesta emenda visa estabelecer critérios mais rígidos para as hipóteses de dispensa de licitação, bem como garante que o Município priorize a recuperação e a ocupação dos imóveis antigos e em estado de ruina, garantindo sua utilização econômica.

A proposta permite direcionar a aplicação de recursos para a recuperação dos imóveis mais antigos e representativos da arquitetura colonial da área do Comércio, garantindo assim a função social do contrato público.

O ano de 1950 foi utilizado como marco pois é o ano o limite da mudança da arquitetura colonial para a arquitetura modernista na Bahia.

Emenda Modificativa 03.

O Art. 4º, passa a ter a seguinte redação:

Art.4º A contratação de locação sob medida prevista no Art.3º será obrigatoriamente precedida de licitação nos seguintes casos:

(...)

Emenda modificativa 04.

O Art. 5º passa a ter a seguinte redação.

Art. 5º A decisão pela locação sob medida, prevista nos artigos 3º e 4º 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 modificativa 05.

O Art.6º, passa a ter a seguinte redação:

Art. 6º As especificações do imóvel sob medida, prevista no Art. 3º, 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.

Justificativa:

O disposto nas emendas modificativas 03, 04 e 05 visa facilitar a interpretação global da norma, dando ao texto maior clareza e precisão e ordem lógica evitando assim interpretações desconexas e imprecisas.

Emenda Modificativa 06:

O Art.9º, passa a ter a seguinte redação:

Art. 9º 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.

(...)

Justificativa:

O disposto nesta emenda modificativas visa facilitar a interpretação global da norma, dando ao texto maior clareza e precisão e ordem lógica evitando assim interpretações desconexas e imprecisas, bem como inserir a clausula de vedação à contratações por dispensa de licitação em desconformidade com as exigências da Lei Municipal.

Vereador Alexandre Aleluia

Emenda modificativa 07.

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. 3º ao 9º, 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.

Justificativa:

O disposto nesta emenda tem como objetivo ofertar aos particulares que celebram contrato com a administração pública em período recente as garantias constantes nesta lei, tornando a norma isonômica e dando segurança jurídica aos particulares e a administração.

Ante o Exposto, concluo pela legalidade da matéria, desde que apreciadas as emendas indicadas..

Voto:

Face ao exposto, opino pela **APROVAÇÃO** deste projeto, desde que observadas as emendas apresentadas.

Sala das Comissões, 10 de abril de 2019.

Alexandre Aleluia
Presidente

Aladilce Souza

Suíca

Duda Sanches

Alfredo Mangueira

Lorena Brandão

Marcelle Moraes