

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

PROJETO DE LEI Nº 5.505, DE 2009

Disciplina a locação de imóveis sob medida pela Administração Pública.

Autor: Deputado Nelson Goetten

Relatora: Deputada Manuela d'Avila

I - RELATÓRIO

Nos termos do projeto de lei em epígrafe, intenta o ilustre autor disciplinar a locação de imóveis sob medida, por órgãos e entidades da administração pública de todas as esferas de governo. De acordo com o art. 3º, II, do projeto, a locação de imóvel sob medida é conceituada como o *“contrato de aluguel de imóvel entre a Administração e o locador particular, que tenha como objeto imóvel construído, reformado, ampliado ou adaptado, por conta exclusiva do locador, para atendimento de finalidades precípuas da Administração, observadas, na formulação contratual, as disposições dos artigos 55, 58, 59, 60, 61, 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.”*

A referida locação seria efetuada mediante seleção a ser processada nos termos dos arts. 4º a 6º do projeto, admitida a dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, quando apenas um imóvel, por suas especificações e localização, atender o interesse da Administração.

Cumprido, no âmbito desta Comissão, o prazo para apresentação de emendas ao Projeto de Lei nº 5.505, de 2009, nenhuma foi oferecida.

II - VOTO DA RELATORA

Em sua alentada justificação do projeto sob parecer, o autor defende a necessidade de disciplinar a locação de imóveis sob medida pela Administração como espécie contratual específica, distinta da locação comum. A seu ver, a locação de imóveis apresenta vantagens para o órgão ou entidade pública contratante, que evita imobilizar recursos públicos em ativo fixo. A maior dificuldade para tanto residiria em encontrar imóvel cuja localização, área e características arquitetônicas sejam adequadas ao funcionamento da repartição pública a ser instalada.

A locação sob medida permitiria superar tal dificuldade, outorgando à Administração, como locatária, poder para definir as especificações do imóvel de seu interesse. Caberia então ao futuro locador construí-lo de acordo com as exigências estabelecidas pela Administração ou, alternativamente, empreender reformas em imóvel já existente, de modo a adaptá-lo àquelas exigências. Ao contrário da locação comum, em que incumbe ao órgão ou entidade pública contratante o ônus de promover reformas e adaptações que entenda necessárias, a serem empreendidas após o início da vigência contratual, na locação de imóvel sob medida a Administração só passaria a pagar aluguel após receber o imóvel efetivamente pronto para uso, já ajustado às suas necessidades.

Essa modalidade de operação vem sendo praticada com sucesso por empresas privadas. A possibilidade de evitar a imobilização de capital e, ao mesmo tempo, de usufruir de um imóvel talhado para suas próprias necessidades tem levado grandes empresas a instalarem suas operações em imóveis de terceiros, construídos ou reformados para esse fim.

Tais vantagens justificam, a meu ver, a edição de lei que expressamente contemple a locação de imóvel sob medida pela Administração, evitando que, na ausência de norma específica, os gestores públicos se vejam compelidos a aplicar de forma imprópria a legislação vigente, conforme relatado na justificação do projeto.

Considero imprescindível, porém, que a regência da nova espécie contratual seja incorporada à Lei nº 8.666, de 1993, cuja ementa, por sinal, informa ser ela a lei que “*institui normas para licitações e contratos da*

Administração Pública". Não se pode ignorar, na elaboração legislativa, que o art. 7º, IV, da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, determina que *"o mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, exceto quando a subsequente se destine a complementar lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa"*. Impõe-se, por conseguinte, a inserção de novos dispositivos, referentes à locação de imóveis sob medida, ao texto vigente da referida Lei nº 8.666, de 1993.

Ademais, a inserção das normas concernentes à nova espécie contratual na Lei de Licitações e Contratos torna aplicáveis aos contratos de locação de imóvel sob medida as disposições nela contidas quanto à execução, alteração e rescisão desses contratos, quanto à interposição e apreciação de recursos administrativos, quanto à eventual aplicação de sanções administrativas e quanto à tutela judicial das licitações e dos próprios contratos. Justifica-se, assim, a aprovação do projeto sob a forma de substitutivo, apresentado ao final deste voto.

Em confronto com o projeto, o teor do substitutivo resulta simplificado, face à desnecessidade de dispor sobre o que já está assentado na Lei nº 8.666, de 1993. Assim é que afigura-se dispensável dispor sobre a abrangência da futura lei, conforme o art. 2º do texto original do projeto. São igualmente supérfluas as reiteradas menções à dispensa de licitação para contratos de locação, já prevista no art. 24, X, da Lei nº 8.666, de 1993.

O primeiro acréscimo a ser feito à lei vigente, por força do substitutivo, contempla a própria definição de imóvel sob medida, já afirmando serem de competência da Administração as especificações quanto à localização, área, características arquitetônicas, padrão construtivo e prazo de entrega do imóvel a ser alugado. Ao locador, por sua vez, incumbiria proceder à construção, reforma, ampliação ou adaptação do mesmo, previamente à ocupação.

O segundo acréscimo que o substitutivo promove no texto legal diz respeito à duração do contrato, um dos aspectos mais peculiares da locação de imóvel sob medida. De fato, face à magnitude dos investimentos a serem realizados às expensas do locador, os prazos contratuais habituais para locação de imóveis podem ser insuficientes para viabilizar o negócio.

Conforme transcrição constante da justificação (pág. 6), a formatação contratual do instrumento proposto “*deve ser entendida como uma nova modalidade locatícia, onde os contratantes estabelecem suas obrigações antes mesmo do início da construção, cuja principal característica talvez seja o período longo e atípico estabelecido, normalmente compreendido entre 10 e 20 anos*”. Essa duração seria necessária para que o proprietário do imóvel possa recuperar o investimento feito na construção ou adaptação do mesmo.

Apesar desse aspecto não ter recebido atenção no texto original do projeto, considero-o fundamental para a eficácia da alternativa proposta. Por esse motivo, proponho a adição de inciso ao art. 57 da Lei nº 8.666, de 1993, de modo a expressamente permitir que a Administração venha a firmar contratos de aluguel de imóvel sob medida com até vinte anos de vigência.

A última alteração que entendo indispensável para completar a disciplina legal referente à matéria diz respeito ao recebimento, pela Administração, do imóvel a ser alugado. Ao contrário do aluguel comum, cujo objeto é um imóvel já construído a ser entregue no estado em que se encontra, o aluguel de imóvel sob medida supõe a prévia verificação da conformidade do imóvel construído ou reformado às especificações determinadas pela Administração. Por essa razão, advogo alteração do inciso I do art. 73 da Lei nº 8.666, de 1993, igualando o processo de recebimento desses imóveis ao já aplicável a obras contratadas pela Administração.

Ante o exposto, submeto a este colegiado meu voto pela aprovação, quanto ao mérito, do Projeto de Lei nº 5.505, de 2009, nos termos do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2009.

Deputada MANUELA D'ÁVILA
Relatora

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.505, DE 2009

Altera os dispositivos que especifica da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, para dispor sobre a locação de imóveis sob medida pela Administração.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 6º da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso XVII:

“Art. 6º

.....

XVII – Imóvel sob medida – imóvel a ser alugado pela Administração, cuja construção, reforma, ampliação ou adaptação são previamente efetuadas pelo locador, em conformidade com especificações de localização, área, características arquitetônicas, padrão construtivo e prazo para entrega definidos pela Administração, sendo o valor mensal de locação devido apenas a partir do efetivo recebimento do imóvel.” (NR)

Art. 2º O art. 57 da Lei nº 8.666, de 1993, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso V:

“Art. 57.

.....

V – ao aluguel de imóvel sob medida, podendo a vigência do contrato estender-se por até 240 (duzentos e quarenta) meses, contados a partir do recebimento do imóvel pela Administração.” (NR)

Art. 3º O inciso I do art. 73 da Lei nº 8.666, de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 73

I – em se tratando de obras, serviços ou locação de imóvel sob medida:

.....

.....” (NR)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2009.

Deputada MANUELA D’ÁVILA
Relatora