



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.505-A, DE 2009

(Do Sr. Nelson Goetten)

Disciplina a locação de imóveis sob medida pela Administração Pública; tendo parecer da Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, pela aprovação, com substitutivo (relatora: DEP. MANUELA D'ÁVILA).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO;
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIACÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público:

- Parecer da Relatora
- Substitutivo oferecido pela Relatora
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei disciplina a locação de imóveis sob medida pela Administração Pública.

Art. 2º Aplicam-se as disposições desta lei à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios.

Parágrafo único. Subordinam-se ao regime desta Lei, além dos órgãos da administração direta, os fundos especiais, as autarquias, as fundações públicas, as empresas públicas, as sociedades de economia mista e demais entidades controladas direta ou indiretamente pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Art. 3º Para os fins desta Lei, considera-se:

I – Imóvel sob medida: imóvel que apresente condições singulares, no que diz respeito às suas especificações e localização, que atendam finalidades precípuas da Administração, cuja construção, reforma, ampliação ou adaptação, se necessárias, serão efetivadas sob exclusiva responsabilidade do locador;

II – Locação de imóvel sob medida: 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;

III – Seleção de imóvel sob medida: processo destinado a escolha do imóvel que melhor atenda às necessidades da Administração, consideradas suas especificações e sua localização, cuja implementação, conforme o caso, será feita com dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, ou com a realização de licitação, caso existam vários imóveis que atendam às especificações requeridas;

IV – Aviso de publicação: publicação, na imprensa oficial e em jornais de grande circulação, que noticiará o interesse da Administração em selecionar imóvel sob medida para locação.

Art. 4º O Aviso de Publicação divulgará o interesse da Administração Pública em local imóvel sob medida, a ser construído, reformado, ampliado ou adaptado, e informará:

I – as características arquitetônicas, estruturais e áreas, em metros quadrados, do imóvel pretendido;

II – a região de interesse da localização do imóvel;

III – a idade mínima do imóvel, se edificado;

IV – a que se destina o imóvel;

V – prazo para ocupação e efetivo funcionamento do órgão público no imóvel pretendido.

Art. 5º A seleção será realizada por comparação direta entre as propostas e observará o que dispõe o inciso III do art. 3º desta lei.

Art. 6º O critério para seleção atenderá:

I – a exigência de prévia avaliação do imóvel pela Administração, para fixação do preço mínimo de locação, tendo em vista os preços praticados no mercado;

II – verificação da compatibilidade entre as necessidades da Administração e as características do imóvel oferecido para locação;

III – justificativas fundamentadas para aprovação e para rejeição de propostas.

§ 1º Quando apenas um imóvel, por suas especificações e localização, atender o interesse da Administração, poderá ser formalizado, com dispensa de licitação, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, contrato de locação de imóvel sob medida, exigida a devida motivação para a dispensa do processo licitatório.

§ 2º Ocorrendo mais de uma proposta que atenda a Administração, deverá ser publicado edital de licitação para locação de imóvel sob medida.

§ 3º O contrato de locação de imóvel sob medida rege-se pelo disposto no art. 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 4º O valor mensal da locação só será devido quando o locador entregar o imóvel devidamente ajustado às condições requeridas pela Administração.

Art. 7º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A tendência do mercado mundial, principalmente das grandes empresas tais como operadores logísticos é optar por instalar-se em imóveis locados, dada à versatilidade de mudança de localização de suas plantas de acordo com o que o mercado venha a exigir.

E seguindo essa tendência esclarece Fabio Cilli:

a demanda do mercado mobiliário aponta para o sentido de que as empresas não mais se satisfazem em se adaptar aos imóveis existentes no mercado mas sim que os imóveis deveriam se adaptar à suas específicas necessidades, tudo a fim de otimizar processos e procedimentos sem ter de investir altas quantias¹

A consequência natural dessa equação é a possibilidade de se destinar cada vez mais recursos para suas atividades e não para aquisição ou reforma de imóveis, incrementando sua produção e, conseqüentemente seus resultados e performances.

Nessa vertente, e considerando a dinâmica do mercado imobiliário, a qual é marcada pelas frequentes e imprevisíveis valorizações e/ou desvalorizações de imóveis em função da falta de planejamento urbano das grandes cidades, especialmente as capitais, as empresas não mais se satisfazem em simplesmente locar um prédio ou edifício, ou porque não encontram imóveis

¹ CILLI, Fábio. *Empreendimentos do tipo built-to-suit Arbitragem do valor de locação em editais de concorrência* Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para obtenção de MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil com ênfase Real Estate. São Paulo, 2004.

disponíveis ou porque invariavelmente as edificações existentes, não atendem às suas especiais e particulares necessidades.

Em vista disso, as empresas estão exigindo mais, a ponto de imaginarem uma locação especial, feita sob encomenda que lhe sirva na medida certa, não ocasionando áreas ociosas ou falta de espaço, e que verdadeiramente lhes auxiliem na obtenção de lucros e resultados.

Tendo por foco as atividades da empresa e tendo por obstáculos as restrições de imóveis disponíveis para locação, o mercado se viu obrigado a importar a modalidade de contratos de locação de imóveis construídos sob medida.

CONCEITO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS CONSTRUÍDOS SOB MEDIDA

Locação de imóveis construídos sob medida é uma nova modalidade de contrato de locação, importado dos Estados Unidos, em razão de demanda cada vez maior por imóveis exclusivos.

Segundo Francisco Maia Neto, locação de imóveis construídos sob medida trata-se de:

Urna modalidade de operação imobiliária, que consiste em um contrato pelo qual um investidor viabiliza um empreendimento imobiliário segundo os interesses de um futuro usuário, que irá utilizá-lo por um período pré-estabelecido garantindo o retorno do investimento e a remuneração (aluguel) pelo uso do imóvel.

Do ponto de vista operacional o futuro usuário, espera do investidor a aquisição do terreno, definição do projeto que atende suas necessidades desenvolvimento e construção do móvel e entrega do empreendimento pronto por valor pré-determinado a ser pago em parcelas mensais.

Pelo lado do investidor, este busca o retorno dos investimentos alocados no projeto e a remuneração pelo uso do móvel, cuja principal característica é a exigibilidade da permanência do usuário, associada às previsibilidades e segurança do fluxo projetado, o que permite a securitização deste contrato, através da distribuição de títulos a investidores, que lerão como lastro o pagamento das parcelas contratadas.

Trata-se assim de uma modalidade muito utilizada pelas indústrias nos Estados Unidos e na Europa setor que congrega o maior número de edificações nesta sistemática no Brasil. incluindo galpões e centros de distribuição mas que se estende também aos setores de escritórios, hoteleiro e educacional.

No que se refere à formatação contratual deste instrumento, deve ser entendida como urna 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.

Complementa o autor que as principais características dessa modalidade de contrato estão:

No rigor das especificações técnicas do futuro usuário e no prazo exíguo exigido para sua conclusão, sendo exemplos mais visíveis no país as sedes da Petrobrás e Rede Globo de Televisão, as indústrias Alpargatas e o centro de distribuição da rede C & C de materiais de construção.²

A principal característica desse modelo de locação está no fato de o imóvel objeto da relação entre locador e locatário, não se encontrar construído ou adaptado no momento da assinatura do contrato, somado a possibilidade de o locatário definir as especificações do imóvel a ser construído.

No entendimento de Luiz Henrique Sampaio de Castro, locação sob medida pode ser definida da seguinte forma:

Modalidade de contrato segundo a qual o locador, a pedido e sob encomenda do locatário, projeta e constrói um imóvel, desenhado especialmente para atender as necessidades específicas da empresa locatária, o qual, depois de construído, é dado em locação, por prazo mínimo e determinado, mediante contraprestação (aluguel) em dinheiro.³

² MAIA Neto, Francisco Maia, *O que significa o conceito built-to-suit*. Francisco & Maia Associados - Consultoria em engenharia legal Disponível em: [http://www.precisao.eng.br/fmnresp/build\(na\).htm](http://www.precisao.eng.br/fmnresp/build(na).htm). Acessado em: 16 abr. 2008.

³ CASTRO. Luiz Henrique Sampaio de. Estudo e aplicação de modelo de análises de necessidades empresariais para complementação de estudos de location concept em imóveis comerciais a serem lotados. Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para obtenção de MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil Com ênfase Real Estate. São Paulo. 2006. Disponível em: www.realestate.br/arquivos%20PDF/Mono_LHS_Castro.pdf. Acessado em: 10 mar. 2008.

Ou seja, é um negócio jurídico, onde determinada empresa ou particular é contratado para adquirir um terreno e nele construir um imóvel específico o qual será locado por prazo mínimo e determinado.

Essa modalidade não atende apenas a necessidade de se construir um imóvel, pode ser utilizado para adaptações reformas e ampliações de edifícios preexistentes, os adequando às necessidades do locatário.

APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS CONSTRUÍDOS SOB MEDIDA

Na análise de Gustavo de Lorenzi de Castro “o recente crescimento de negócios no setor imobiliário trouxe novas questões jurídicas notadamente aquelas envolvendo contratos de locação de imóveis construídos sob medida.”

Completa o autor:

As questões jurídicas que mais chamam atenção nos contratos de locação, e principalmente na modalidade locação de imóveis construídos sob medida, é a decorrente da aplicabilidade ou não, e em qual extensão, das Leis 8.245/91 e 8.666/93 a contratos, haja vista que a Lei de Licitações não aborda com amplitude contrato de locação, quiçá nessa modalidade.⁴

Os contratos de locação de imóveis firmados por órgãos públicos, na condição de locatário, em regra têm os processos ditados pela Lei de Licitações Lei nº 8.686, de 21 de junho de 1993⁵, e a gestão e procedimentos pela Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991⁶.

⁴ CASTRO, Gustavo Lorenzi. *Aplicação Isolada da Lei de Locação aos contratos atípicos de built-to-suit*. São Paulo, 08, mai. 2007. Disponível em: <http://www.dvwcg.com.br/artigos17.asp>. Acesso em: 20 mar. 2008.

⁵ BRASIL. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. *Institui normas para licitações e contratos da Administração Pública*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8666cons.htm. Acesso em 17 mar. 2008.

⁶ BRASIL. Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre locação dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm. Acesso em: 17 abr. 2008.

A Lei do Inquilinato, a qual é voltada para locações entre particulares é simplificada e faculta negociações diretas entre as partes, o que simplifica os contratos no seguimento privado e facilita a concorrência.

A Lei de Licitações não permite exceder ao que está expresso tornando dificultoso o bom desempenho dos órgãos públicos nesse seguimento, visto não poderem concorrer em igualdade com as empresas privadas no mercado imobiliário, além de não regulamentar os contratos de locação em que a Administração Pública é locatária.

Muitas vezes essa forma de contratação de imóvel pela Administração Pública não logra êxito por falta de recursos jurídicos.

Diz Cláudia Regina Cordeiro de Barros:

A Administração Pública, assim como o particular, realiza atos bilaterais, como os contratos, visto que não é, em todos os aspectos, onipotente. Além disso, muitas vezes é mais viável para os órgãos públicos contratar com o particular a ter, que eles próprios, suprirem suas necessidades.

A preocupação está em distinguir esses contratos dos comuns, visto que as prerrogativas concedidas à Administração Pública, pelo regime jurídico de direito público, chocam-se com os princípios norteadores do direito privado, vez que aquele, em regra, leva a uma relação verticalizada, enquanto estes tratam as partes de forma horizontal, igualitária.

Definido que instituto será utilizado, é imperativo que se estabeleça que cláusulas comporão tal instrumento contratual para que não sejam prejudicados os poderes-deveres indisponíveis da Administração Pública, nem tão pouco, que o particular se retraia temendo desvantagens em contratar com o Estado.

É diante dessa dicotomia que se deve estabelecer que regime jurídico regerá os contratos em que a Administração Pública figura como locatária. uma vez que esta, em algumas situações, necessita locar bens de particulares para poder melhor oferecer serviços à coletividade.⁷

⁷ BARROS, Cláudia Regina Cordeiro de. *Contratos de locação na administração pública: A discussão sobre o regime jurídico dos contratos de locação de imóveis com o particular*. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=301. Acessado em: 04 Abr. 2008.

Segundo Fernando Antônio Dusi Rocha:

*Nem sempre será interessante à Administração Pública comparecer em uma relação contratual com seu poder de império, sendo mais conveniente e oportuno, sujeitar-se ao regime jurídico de direito privado. Outras vezes, será a própria natureza do contrato que levará ao administrador estabelecer o direito privado como legislação aplicável a sua execução, como já previa o legislador quando tratou desse tipo de contrato no inciso I § 3º, do art. 62 da Lei nº 8.666/93.*⁸

O entendimento de Maria Sylvia Zanella Di Pietro é no sentido de que:

*Mesmo quando submetida às regras de direito privado, a Administração não se despe de certos privilégios e sempre se submete a determinadas restrições, na medida necessária para adequar o meio utilizado ao fim público a cuja consecução se vincula por lei.*⁹

Nesse sentido, é o entendimento de Violin & Taborda:

*Quando as normas de direito privado venham reger contratos celebrados pela Administração Pública, em virtude da indisponibilidade do interesse da coletividade, esta não deixará de utilizar as prerrogativas que lhe conferem o regime jurídico público, vez que é seu poder-dever satisfazer o interesse geral primário. Todavia, é imperativo salientar que essas cláusulas deverão apresentar-se de maneira moderada e ao estritamente necessário para garantir o poder-dever do Estado.*¹⁰

É certo que o regime jurídico privado não deve sobrepor ao direito público, entretanto, nas relações em que do poder público fizer parte de contratos regidos pelo direito privado, este será adotado na medida em que não colidir com as finalidades constitucionais da Administração. Esse entendimento é pacífico.

⁸ ROCHA, Fernando Antônio Dusi. *Regime Jurídico dos Contratos da Administração*. 1. ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1995.

⁹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 12, ed. São Paulo; Atlas, 2000. Apud. BORGES. Alice Gonzáles. A Administração Pública como locatária. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo= Acesso em: 20 mar. 2008.

¹⁰ 10 VIOLIN, Tarso Cabral & TABORDA, Mônica Oldani. As prerrogativas da Administração nos contratos administrativos As chamadas cláusulas exorbitantes. Jus Navigandi, Teresina, a. 7, n. 62, fev. 2003. Disponível em: <http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=3699>. Acesso em: 18 abr. 2008.

Porém, o complicador está em distinguir os contratos regidos pelo direito privado derogados, parcialmente, pelo direito público, dos contratos administrativos, haja vista que estes últimos apresentam características comuns aos primeiros.

Alice Gonzáles Borges, em análise de contrato de locação pela Administração Pública esclarece que:

O artigo 62 da Lei de Licitação determina que serão aplicados ao contrato de locação, em que o poder público figure como locatário, e a outros tipos de contratos onde o conteúdo é regido, predominantemente, pelo direito privado, os artigos 55 e 58 a 61 e demais normas gerais, no que couber. Deixa aqui de submeter ao artigo 56 que se refere às garantias contratuais e ao artigo 57, que trata da duração de ajustes, como se, sobre esses assuntos, deveria ser observado o que dispõe o direito privado.

Continuando o entendimento acima, argumenta a autora que:

Um dos maiores problemas apontados é quanto ao art. 58, da Lei nº 8.666/93, que trata das prerrogativas da Administração. O legislador dá a entender que restará à discricionariedade do administrador aplicar ou não as prerrogativas naqueles contratos regidos predominantemente pelo direito privado. E, que deverá dar-se de maneira essencial, sob pena de não encontrar particulares que se disponibilizam a celebrar esses contratos predominantemente regidos pelo direito privado, revestidos de tantas prerrogativas especiais que oferece o aludido art. 2º, da Lei de Licitações, à Administração.¹¹

Percebe-se que o regime jurídico do direito público estará presente mesmo quando se tratar de contratos predominantemente regidos pelo direito privado. Raramente este será aplicado isoladamente, visto que a Lei nº 8666/93, em seu artigo 62, § 3º, não especifica o que irá tocar a este tipo de contrato quanto à aplicação dos artigos 55 e 58 a 61, bem como as normas gerais daquele diploma legal, deixando a critério do administrador.

Diante dos entendimentos expostos, verifica-se a necessidade de alterar a Lei de Licitações, para que as atividades da Administração Pública não

¹¹ BORGES, Alice Gonzáles. A Administração Pública como locatária. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista+artigos-leitura&artigo. Acessado em: 20 mar. 2008.

sejam prejudicadas. Pois, nem sempre os órgãos públicos disporão de uma quantidade de bens suficientes para utilizar na satisfação do interesse público, tendo que locar imóveis de particulares a fim de suprir esta necessidade.

Confirmando os pontos críticos identificados na legislação vigente, ratifica Alice Gonzáles Borges:

São diversas as dificuldades apresentadas na relação jurídica, uma vez que para a Administração Pública encontre prédios em condições verdadeiramente adequadas que possibilitem uma escolha, haja vista a (alta de renda sofrida por alguns órgãos públicos, o medo do particular em contratar com o Poder Público com receio de inadimplência ou por qualquer pretexto de convicção íntima de que sempre terá prejuízos em uma lide contra o Estado. Dessa forma, torna-se penoso para a Administração encontrar prédios condizentes com o serviço público que se quer prestar e concomitantemente, encontrar quem queira contratar com a Administração.¹²

No que tange aos contratos de locação de imóveis construídos sob medida, notadamente regidos pelo direito privado, existe uma corrente doutrinária que entende ser o contrato nessa modalidade uma locação típica, o que pode significar um risco para o empreendedor, ao se sujeitar às mudanças na Lei nº 8.245/91.

Por outro lado, o entendimento majoritário busca respaldar-se no conceito primordial do contrato! o qual trata não só da remuneração do imóvel, como na Lei do Inquilinato mas também da amortização dos investimentos realizados para concretização do negócio contratado. Pois, o entendimento é que o “*intuitu personae*” dessa relação não está no empreendimento imobiliário em si, mas na relação jurídica em torno do negócio contratado.

Dessa forma, ao ocorrer um eventual rompimento do contrato pelo usuário, deverá ser estabelecida uma multa que reflita a soma dos valores contratados, garantindo assim as obrigações assumidas, especialmente no que se refere aos fluxos esperados.

Tal entendimento tem por amparo o art. 473, Parágrafo Único, do Código Civil, o qual estabelece que a rescisão poderá ser efetivada antes do prazo, somente quando transcorrido o período equivalente à natureza e vulto do

¹² Idem. Acessado em: 20 mar. 2008.

investimento realizado na relação contratual, caso contrário há de se considerar multa compatível com o valor do contrato.

Art. 473 – A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permite, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo Único – Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARTICULARES PELOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

Nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública participa como locatária é comum surgir problemas de infungibilidade do objeto. A solução, na maioria dos casos, é a contratação direta, por meio de dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

Segundo Marçal Justen Filho, essa modalidade de contratação depende da evidenciação de três requisitos, a saber:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;*
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais*
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.¹³*

Contudo, uma das dificuldades mais frequentes do processo é identificar imóvel que atenda ao requisito da adequação *de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais* visto que as características das edificações em sua maioria, não atendem de pronto as especificações necessárias do órgão público.

Mesmo quando possível promover licitação a Administração quase sempre encontra problemas para classificar os imóveis ofertados tendo em vista que, via de regra, cada edificação apresenta peculiaridades próprias, e exige adequações específicas para atendimento das necessidades a que se propõem.

¹³ JUSTEN Filho, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. São Paulo: Dialética, 2004. P. 250.

Os imóveis alugados por órgãos públicos, se edificadas, em sua maioria requerem adaptações/reformas, as quais demandam altos investimentos e tempo para execução antes de estarem aptos à ocupação. Não raro, as reformas de adaptação São realizadas às expensas do poder público quando na condição de locatário.

A abertura de certame para contratação da execução das obras de adaptação exige que o contrato de locação esteja assinado e vigente, se na modalidade Dispensa de Licitação em observância ao que dispõe o art. 7º, § 2º, inciso II, da Lei nº 8.666/93 relativo à existência de orçamento detalhado.

É sabido que o procedimento de licitação e a execução das obras demandam tempo para a sua realização, e durante esse processo os aluguéis são, via de regra. pagos pela locatária até a efetiva entrega do prédio em condições de habitabilidade.

Tendo em vista os Princípios norteadores da Administração Pública, dispostos na Constituição Federal Brasileira. quais sejam:

Legalidade Igualdade ou isonomia - competitividade impessoalidade; Moralidade -probidade administrativa; Publicidade; Eficiência: Economicidade.¹⁴

Verifica-se que os investimentos empregados em imóveis de propriedade de particular pois são alugados não observam a Economicidade e a Eficiência devidas, haja vista que aluguéis são pagos sem a real ocupação o funcionamento da atividade no imóvel locado para esse fim.

Procedimentos ora adotados pelos órgãos públicos para locação de imóveis construídos sob medida

A Administração Pública tem tocado imóveis de terceiros na modalidade 'construídos sob medida, sem, contudo ater-se ao regime jurídico de direito público ou a procedimentos criteriosos prescritos para as contratações.

Os órgãos públicos adotaram a ferramenta "Chamamento Público", prospecção de mercado, para identificação de ofertas e formalização de contrato de locação com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/93. Ocorre

¹⁴ BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: 1988. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/bdtextual/const88/const88.htm>. Acesso em: 10 mar. 2008.

que o mencionado dispositivo legal trata da Dispensa de Licitação, e a seleção das propostas tem sido realizada com base somente no menor preço.

É sabido que a prospecção de mercado mediante “Chamamento Público” não é uma das modalidades de licitação prevista no artigo 22 da Lei nº 8666/93, não devendo ser usada como um procedimento licitatório, onde se classifica os participantes e escolhe o de menor preço.

Estabelece o art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/93:

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.¹⁵

A respeito desse dispositivo legal comentou Marçal Justen Filho:

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares

Conclui o administrativista que:

A contratação depende, portanto, de evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (no caso, aluguel) com os parâmetros de mercado.¹⁶

O entendimento é no sentido de que somente após a apresentação das propostas, quando da realização de Chamamento Público, poder-se-á verificar se a pretensa contratação se enquadra na hipótese de dispensa de

¹⁵ BRASIL. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Institui normas para licitações e contratos da Administração Pública. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/?l8666cons.htm, Acesso em: 17 mar. 2008.

¹⁶ JUTEN Filho, Marçal Justen Filho. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 8. Ed. São Paulo: Dialética, 2004. P. 525.

licitação para locação de imóvel. No caso de serem ofertados mais de um imóvel que atenda as finalidades técnicas precípuas, preço e adequação ao órgão público, deverá ser deflagrado procedimento licitatório, em observância aos princípios elencados no art. 3º da Lei 8.666/93.

Os órgãos de controle, em razão de equívocos cometidos pela Administração Pública na adoção de critérios de seleção para escolha da melhor proposta de imóveis ofertadas à Administração Pública, têm manifestado no sentido de que não se crie modalidade de licitação não prevista na legislação.

Em Relatório Parcial nº 09/2005 de Ação e Controle a Controladoria-Geral da União (COU) assim proferiu:

Realização de prospecção de mercado mediante “Chamamento Público” com fixação de critério econômico para desclassificação de interessados. sendo que tais critérios não foram levados ao conhecimento dos interessados no instrumento denominado Chamamento Público, resultando na contratação por dispensa de licitação com base no art. 24, X da Lei 8.666/93.

Chamamento Público não é uma das modalidades de licitação previstas no artigo 22 da Lei nº 8.666/93. a qual estabelece como modalidade: concorrência, tomada de preços. convite, leilão e concurso. O chamamento público foi utilizado no presente caso, como se fosse um procedimento licitatório, classificando os participantes e escolhendo o de menor preço. Entretanto, chamamento público é apenas uma ferramenta para prospecção de mercado.

Apurar responsabilidades pela não adoção de licitação na seleção do referido imóvel para locação, diante da identificação prévia da existência de outras alternativas de mercado¹⁷

Deste modo¹ conclui-se que o Chamamento Público pode ser promovido para verificar o número de interessados em ofertar imóveis para locação pela Administração Pública, bem como para avaliar a viabilidade econômica e o potencial mercadológico para a locação e em consequência, aferir possível dispensa ou mesmo a inexigibilidade de licitação ou a necessidade de instauração de procedimento licitatório, conforme a demanda de interessados.

E, em se tratando de pesquisa de mercado para contratar

¹⁷ Controladoria-Geral da União - CGU. Relatório da Ação de Controle. Auditoria na Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. Brasília: AGU, 2005. P. 17.

determinado imóvel, o instrumento convocatório do Chamamento Público deve-se ater as condições do objeto a ser contratado, tais como localização da área, condições, prazo de entrega, preço, área construída entre outras.

LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELOS ÓRGÃOS PÚBLICOS NA MODALIDADE: IMÓVEIS CONSTRUÍDOS SOB MEDIDA

Essa modalidade de licitação é concernente à instauração de processo licitatório visando apenas a locação em si, sendo as especificações de projeto arquitetônico do imóvel realizadas pelo órgão público interessado na locação, e os dispêndios financeiros pertinentes à execução da obras a cargo exclusivo do futuro locador.

Esse tipo de ajuste detém natureza complexa, pois guarda em seu núcleo a previsão de que o prazo locatício somente iniciar-se-á após a entrega do imóvel nas condições acordadas, sendo estabelecida uma condição suspensiva aos efeitos do contrato.

Com relação a natureza e efeitos da condição suspensiva ensina Caio Mário da Silva Pereira:

[...]

Chama-se condição a cláusula acessória que subordina a eficácia do ato jurídico a um acontecimento futuro e incerto, mediante limitação da vontade. imposta pelas partes que nele intervêm. Para que seja condição, e indispensável que a cláusula derive exclusivamente da vontade das partes. Noutros temos, quiçá mais precisos, é o acontecimento futuro e incerto, de cuja verificação a vontade das partes faz depender o nascimento ou a extinção das obrigações e direito.

É essencial, na caracterização da condição, que o evento de cujo implemento e eficácia da vontade dependa, seja futuro e seja incerto. A incerteza há de ser objetiva, e não subjetiva, o que significa que a eventualidade poderá ou não acontecer. Não há incerteza, e, pois, não há condição, se o agente estiver em dúvida sobre a ocorrência, mas esta for objetivamente certa. A futuridade é indispensável.

Quando a eficácia do negócio jurídico está suspensa até o implemento da condição, ela se diz suspensiva; e, ao revés, quando o ato produz logo seus efeitos, que cessarão em consequência da realização dela, denomina-se resolutiva.

O ato condicional tem, pois, toda a aparência de ato puro, mas subordina-se ao evento, que atingirá a produção de seus efeitos plenos. seja no tocante à aquisição do direito (suspensiva), seja no que diz respeito à sua perda (resolutiva). Enquanto pendente a condição, reina incerteza sobre a sorte do ato, ou provisoriedade quanto aos seus resultados.

Quando a eficácia do ato depende de condição suspensiva, a autolimitação da vontade trabalha no rumo de estatuir a inoperância da manifestação volitiva, até que o acontecimento se realize. Enquanto não se verifica, não se adquire o direito a que o ato visa. A obrigação não terá existência enquanto não se verificar. Permanece em suspenso a sua incorporação ao patrimônio do titular, na categoria de expectativa de direito, ou de um direito meramente virtual.

Inábil a gerar os seus naturais eleitos, o ato sob condição suspensiva está, entretanto, formado e a relação jurídica está criada. Não cabe mais às partes a faculdade de se retratarem, porque o vínculo jurídico, em razão da vontade das partes, acha-se estabelecido, a eles ligadas reciprocamente.¹⁸

Vê-se que é razoável que se estipule condição suspensiva à eficácia dos contratos de locação de imóveis construídos sob medida, postergando-se o início do período de locação até o implemento da condição estabelecida.

O contrato, no caso, prevê duas obrigações principais, sendo primeira a obrigação da futura locadora em construir (reformular, ampliar ou adaptar) o imóvel para posterior locação; e a segunda, decorrente de uma relação locatícia que produzirá seus eleitos caso a primeira seja cumprida.

Ressalta-se a diferença entre os conceitos de eficácia e vigência, em clama demonstração de que não se confundem. A eficácia diz respeito à situação do negócio jurídico que lhe permite a regular produção dos seus efeitos, enquanto a vigência trata da regular constituição e validade do negócio jurídico.

Contudo, caso o contrato, estabelecido com essas condições, venha a ser rescindido antecipadamente, caberá ao locatário, órgão público, se este deu causa, arcar com as multas e indenizações ao locador, face às despesas que este teve de arcar com a edificação, tendo por respaldo o art. 473, parágrafo único do Código Civil.

¹⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 19. Ed. São Paulo: Forense, 1998, p. 354-362.

CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS PELOS ÓRGÃOS PÚBLICOS

A comparação de custos entre um prédio de mesmas características construído pela iniciativa privada e pela Administração Pública indica gritantes diferenças, sendo a principal delas o fato de a Administração estar sujeita aos termos da Lei nº 8.666/93, enquanto a iniciativa privada ter a liberdade de efetuar o processo de negociação direta. Essa distinção influencia diretamente no custo de construção da iniciativa privada de forma a ficar absurdamente inferior ao da Administração Pública.

No caso de resultado financeiro positivo no final do exercício, em se tratando de empresa pública ou de economia mista, esta poderá deduzir cerca de 34% das despesas de locação no Imposto de Renda devido e na Contribuição Social sobre o Lucro Líquido¹⁹, em contraponto aos 5% a título de depreciação admitidos pela legislação fiscal²⁰.

Essa é uma das razões, que a Administração Pública tem optado pela locação à construção de imóveis, ainda que a legislação não esteja regulamentada e as correntes não apresentem entendimentos pacificados.

BENEFÍCIOS DE ESTABELECIMENTOS DE REGRAS ESPECÍFICAS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELAS ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Pelo exposto, verifica-se que as regras impostas pela Lei nº 8.666/93 à Administração Pública implicam em morosidades dos processos e desperdícios de dinheiro público.

Os atuais procedimentos emperram os processos licitatórios, no que concerne a contratação do imóvel em razão da fungibilidade do objeto, ou a contratação de obras para adaptação, o que resulta em pagamentos de aluguéis por áreas ociosas, uma vez que o imóvel não permite ser ocupado até a adequação necessária, ou ainda por ausência de ofertas de imóveis com áreas condizentes com as demandas dos órgãos públicos

¹⁹ BRASIL. Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999. Regulamenta a tributação, fiscalização, arrecadação e administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D3000.htm. Acesso em: 17 mar 2008.

²⁰ BRASIL. Instrução Normativa SRF nº 162, de 31 de dezembro de 1998- *Fixa prazo de vida útil e taxa de depreciação dos bens que relaciona*. Disponível em: <http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Ins?Ant2001/1998/in16298.htm>. Acesso em: 17 mar. 2008.

Os obstáculos de difíceis transposições para a formalização de contratos de locação, bem como para a ocupação dos imóveis locados provocam enormes dispêndios aos cofres públicos, sem, contudo, proporcionar a economicidade e a eficiência esperadas, considerados os altos valores e tempo despendidos.

Dessa forma, o presente anteprojeto tem por finalidade:

- a) estabelecer procedimentos que resultem na desburocratização e na consequente redução dos custos e de tempo na formalização e ocupação de imóveis locados;
- b) propiciar foco e precisão do produto contratado;
- c) eliminar pagamentos de parcelas de aluguéis de imóveis não ocupados no período de realização de obras para adaptação;
- d) suprimir as exigências de pontos de auditoria dos órgãos de controle, com relação a pagamentos de aluguéis por imóveis ociosos;
- e) facultar à Administração Pública direcionar os investimentos para as finalidades de atuação, evitando empregar recursos em ativo fixo.
- f) trazer maior flexibilidade à realocação de unidades públicas;
- g) reduzir os desperdícios de valores e tempo em ações judiciais, em razão de descumprimento de contratos pelas empresas vencedoras de licitação para realização de obras em imóveis locados;
- h) proporcionar maior segurança e menor dispêndio pelo poder público, nos contratos com cláusula suspensiva, caso sejam rescindidos antes da entrega do imóvel locado.

São essas as razões que justificam a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 30 de junho de 2009.

Deputado NELSON GOETTEN

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993

Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Dos Princípios**

.....

Art. 2º As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se contrato todo e qualquer ajuste entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, em que haja um acordo de vontade para a formação de vínculo e a estipulação de obrigações recíprocas, seja qual for a denominação utilizada.

Art. 3º A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

§ 1º É vedado aos agentes públicos:

I - admitir, prever, incluir ou tolerar, nos atos de convocação, cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo e estabeleçam preferências ou distinções em razão da naturalidade, da sede ou domicílio dos licitantes ou de qualquer outra circunstância impertinente ou irrelevante para o específico objeto do contrato;

II - estabelecer tratamento diferenciado de natureza comercial, legal, trabalhista, previdenciária ou qualquer outra, entre empresas brasileiras e estrangeiras, inclusive no que se refere a moeda, modalidade e local de pagamentos, mesmo quando envolvidos financiamentos de agências internacionais, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte e no art. 3º da Lei nº 8.248, de 23 de outubro de 1991.

§ 2º Em igualdade de condições, como critério de desempate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços:

I - produzidos ou prestados por empresas brasileiras de capital nacional;

II - produzidos no País;

III - produzidos ou prestados por empresas brasileiras.

IV - produzidos ou prestados por empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)](#)

§ 3º A licitação não será sigilosa, sendo públicos e acessíveis ao público os atos de seu procedimento, salvo quanto ao conteúdo das propostas, até a respectiva abertura.

§ 4º [\(VETADO na Lei nº 8.883, de 8/6/1994\)](#)

Art. 4º Todos quantos participem de licitação promovida pelos órgãos ou entidades a que se refere o art. 1º têm direito público subjetivo à fiel observância do pertinente procedimento estabelecido nesta Lei, podendo qualquer cidadão acompanhar o seu desenvolvimento, desde que não interfira de modo a perturbar ou impedir a realização dos trabalhos.

Parágrafo único. O procedimento licitatório previsto nesta Lei caracteriza ato administrativo formal, seja ele praticado em qualquer esfera da Administração Pública.

Art. 5º Todos os valores, preços e custos utilizados nas licitações terão como expressão monetária a moeda corrente nacional, ressalvado o disposto no art. 42 desta Lei, devendo cada unidade da Administração, no pagamento das obrigações relativas ao fornecimento de bens, locações, realização de obras e prestação de serviços, obedecer, para cada fonte diferenciada de recursos, a estrita ordem cronológica das datas de suas exigibilidades, salvo quando presentes relevantes razões de interesse público e mediante prévia justificativa da autoridade competente, devidamente publicada.

§ 1º Os créditos a que se referem este artigo terão seus valores corrigidos por critérios previstos no ato convocatório e que lhes preservem o valor.

§ 2º A correção de que trata o parágrafo anterior, cujo pagamento será feito junto com o principal, correrá à conta das mesmas dotações orçamentárias que atenderam aos créditos a que se referem.

§ 3º Observado o disposto no *caput*, os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 24, sem prejuízo do que dispõe seu parágrafo único, deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da apresentação da fatura. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998\)](#)

Seção II

Das Definições

Art. 6º Para os fins desta Lei, considera-se:

I - Obra - toda construção, reforma, fabricação, recuperação ou ampliação, realizada por execução direta ou indireta;

II - Serviço - toda atividade destinada a obter determinada utilidade de interesse para a Administração, tais como: demolição, conserto, instalação, montagem, operação, conservação, reparação, adaptação, manutenção, transporte, locação de bens, publicidade, seguro ou trabalhos técnico-profissionais;

III - Compra - toda aquisição remunerada de bens para fornecimento de uma só vez ou parceladamente;

IV - Alienação - toda transferência de domínio de bens a terceiros;

V - Obras, serviços e compras de grande vulto - aquelas cujo valor estimado seja superior a 25 (vinte e cinco) vezes o limite estabelecido na alínea c do inciso I do art. 23 desta Lei;

VI - Seguro-Garantia - o seguro que garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas por empresas em licitações e contratos;

VII - Execução direta - a que é feita pelos órgãos e entidades da Administração, pelos próprios meios;

VIII - Execução indireta - a que o órgão ou entidade contrata com terceiros, sob qualquer dos seguintes regimes:

a) empreitada por preço global - quando se contrata a execução da obra ou do serviço por preço certo e total;

b) empreitada por preço unitário - quando se contrata a execução da obra ou do serviço por preço certo de unidades determinadas;

c) (VETADO)

d) tarefa - quando se ajusta mão-de-obra para pequenos trabalhos por preço certo, com ou sem fornecimento de materiais;

e) empreitada integral - quando se contrata um empreendimento em sua integralidade, compreendendo todas as etapas das obras, serviços e instalações necessárias, sob inteira responsabilidade da contratada até a sua entrega ao contratante em condições de entrada em operação, atendidos os requisitos técnicos e legais para sua utilização em condições de segurança estrutural e operacional e com as características adequadas às finalidades para que foi contratada;

IX - Projeto Básico - conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, devendo conter os seguintes elementos:

a) desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global da obra e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;

b) soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a minimizar a necessidade de reformulação ou de variantes durante as fases de elaboração do projeto executivo e de realização das obras e montagem;

c) identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações que assegurem os melhores resultados para o empreendimento, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;

d) informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e condições organizacionais para a obra, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;

e) subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendendo a sua programação, a estratégia de suprimentos, as normas de fiscalização e outros dados necessários em cada caso;

f) orçamento detalhado do custo global da obra, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados;

X - Projeto Executivo - o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

XI - Administração Pública - a Administração direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, abrangendo inclusive as entidades com personalidade jurídica de direito privado sob controle do poder público e das fundações por ele instituídas ou mantidas;

XII - Administração - órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente;

XIII - Imprensa oficial - veículo oficial de divulgação da Administração Pública, sendo para a União o *Diário Oficial da União*, e, para os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, o que for definido nas respectivas leis;

XIV - Contratante - é o órgão ou entidade signatária do instrumento contratual;

XV - Contratado - a pessoa física ou jurídica signatária de contrato com a Administração Pública;

XVI - Comissão - comissão, permanente ou especial, criada pela Administração com a função de receber, examinar e julgar todos os documentos e procedimentos relativos às licitações e ao cadastramento de licitantes.

Seção III

Das Obras e Serviços

Art. 7º As licitações para a execução de obras e para a prestação de serviços obedecerão ao disposto neste artigo e, em particular, à seguinte seqüência:

I - projeto básico;

II - projeto executivo;

III - execução das obras e serviços.

§ 1º A execução de cada etapa será obrigatoriamente precedida da conclusão e aprovação, pela autoridade competente, dos trabalhos relativos às etapas anteriores, à exceção do projeto executivo, o qual poderá ser desenvolvido concomitantemente com a execução das obras e serviços, desde que também autorizado pela Administração.

§ 2º As obras e os serviços somente poderão ser licitados quando:

I - houver projeto básico aprovado pela autoridade competente e disponível para exame dos interessados em participar do processo licitatório;

II - existir orçamento detalhado em planilhas que expressem a composição de todos os seus custos unitários;

III - houver previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executados no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma;

IV - o produto dela esperado estiver contemplado nas metas estabelecidas no Plano Plurianual de que trata o art. 165 da Constituição Federal, quando for o caso.

§ 3º É vedado incluir no objeto da licitação a obtenção de recursos financeiros para sua execução, qualquer que seja a sua origem, exceto nos casos de empreendimentos executados e explorados sob o regime de concessão, nos termos da legislação específica.

§ 4º É vedada, ainda, a inclusão, no objeto da licitação, de fornecimento de materiais e serviços sem previsão de quantidades ou cujos quantitativos não correspondam às previsões reais do projeto básico ou executivo.

§ 5º É vedada a realização de licitação cujo objeto inclua bens e serviços sem similaridade ou de marcas, características e especificações exclusivas, salvo nos casos em que

for tecnicamente justificável ou ainda quando o fornecimento de tais materiais e serviços for feito sob o regime de Administração contratada, previsto e discriminado no ato convocatório.

§ 6º A infringência do disposto neste artigo implica a nulidade dos atos ou contratos realizados e a responsabilidade de quem lhes tenha dado causa.

§ 7º Não será ainda computado como valor da obra ou serviço, para fins de julgamento das propostas de preços, a atualização monetária das obrigações de pagamento, desde a data final de cada período de aferição até a do respectivo pagamento, que será calculada pelos mesmos critérios estabelecidos obrigatoriamente no ato convocatório.

§ 8º Qualquer cidadão poderá requerer à Administração Pública os quantitativos das obras e preços unitários de determinada obra executada.

§ 9º O disposto neste artigo aplica-se também, no que couber, aos casos de dispensa e de inexigibilidade de licitação.

CAPÍTULO II DA LICITAÇÃO

Seção I Das Modalidades, Limites e Dispensa

Art. 22. São modalidades de licitação:

- I - concorrência;
- II - tomada de preços;
- III - convite;
- IV - concurso;
- V - leilão;

§ 1º Concorrência é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados que, na fase inicial de habilitação preliminar, comprovem possuir os requisitos mínimos de qualificação exigidos no edital para execução de seu objeto.

§ 2º Tomada de preços é a modalidade de licitação entre interessados devidamente cadastrados ou que atenderem a todas as condições exigidas para cadastramento até o terceiro dia anterior à data do recebimento das propostas, observada a necessária qualificação.

§ 3º Convite é a modalidade de licitação entre interessados do ramo pertinente ao seu objeto, cadastrados ou não, escolhidos e convidados em número mínimo de 3 (três), pela unidade administrativa, a qual afixará, em local apropriado, cópia do instrumento convocatório e o estenderá aos demais cadastrados na correspondente especialidade que manifestarem seu interesse com antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas da apresentação das propostas.

§ 4º Concurso é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados para escolha de trabalho técnico, científico ou artístico, mediante a instituição de prêmios ou remuneração aos vencedores, conforme critérios constantes de edital publicado na imprensa oficial com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias.

§ 5º Leilão é a modalidade de licitação entre quaisquer interessados para a venda de bens móveis inservíveis para a Administração ou de produtos legalmente apreendidos ou penhorados, ou para a alienação de bens imóveis prevista no art. 19, a quem oferecer o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação.

§ 6º Na hipótese do § 3º deste artigo, existindo na praça mais de três possíveis interessados, a cada novo convite, realizado para objeto idêntico ou assemelhado, é obrigatório o convite a, no mínimo, mais um interessado, enquanto existirem cadastrados não convidados nas últimas licitações.

§ 7º Quando, por limitações do mercado ou manifesto desinteresse dos convidados, for impossível a obtenção do número mínimo de licitantes exigidos no § 3º deste artigo, essas circunstâncias deverão ser devidamente justificadas no processo, sob pena de repetição do convite.

§ 8º É vedada a criação de outras modalidades de licitação ou a combinação das referidas neste artigo.

§ 9º Na hipótese do § 2º deste artigo, a Administração somente poderá exigir do licitante não cadastrado os documentos previstos nos arts. 27 a 31, que comprovem habilitação compatível com o objeto da licitação, nos termos do edital.

Art. 23. As modalidades de licitação a que se referem os incisos I a III do artigo anterior serão determinadas em função dos seguintes limites, tendo em vista o valor estimado da contratação:

I - para obras e serviços de engenharia:

a) convite: até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

b) tomada de preços: até R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);

c) concorrência: acima de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);

(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998)

II - para compras e serviços não referidos no inciso anterior:

a) convite: até R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais);

b) tomada de preços: até R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais);

c) concorrência: acima de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998)

§ 1º As obras, serviços e compras efetuadas pela Administração serão divididas em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

§ 2º Na execução de obras e serviços e nas compras de bens, parceladas nos termos do parágrafo anterior, a cada etapa ou conjunto de etapas da obra, serviço ou compra há de corresponder licitação distinta, preservada a modalidade pertinente para a execução do objeto em licitação.

§ 3º A concorrência é a modalidade de licitação cabível, qualquer que seja o valor de seu objeto, tanto na compra ou alienação de bens imóveis, ressalvado o disposto no art. 19, como nas concessões de direito real de uso e nas licitações internacionais, admitindo-se neste último caso, observados os limites deste artigo, a tomada de preços, quando o órgão ou entidade dispuser de cadastro internacional de fornecedores ou o convite, quando não houver fornecedor do bem ou serviço no País.

§ 4º Nos casos em que couber convite, a Administração poderá utilizar a tomada de preços e, em qualquer caso, a concorrência.

§ 5º É vedada a utilização da modalidade convite ou tomada de preços, conforme o caso, para parcelas de uma mesma obra ou serviço, ou ainda para obras e serviços da mesma natureza e no mesmo local que possam ser realizadas conjunta e concomitantemente, sempre que o somatório de seus valores caracterizar o caso de tomada de preços ou concorrência,

respectivamente, nos termos deste artigo, exceto para as parcelas de natureza específica que possam ser executadas por pessoas ou empresas de especialidade diversa daquele do executor da obra ou serviço.

§ 6º As organizações industriais da Administração Federal direta, em face de suas peculiaridades, obedecerão aos limites estabelecidos no inciso I deste artigo também para suas compras e serviços em geral, desde que para a aquisição de materiais aplicados exclusivamente na manutenção, reparo ou fabricação de meios operacionais bélicos pertencentes à União.

§ 7º Na compra de bens de natureza divisível e desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo, é permitida a cotação de quantidade inferior à demandada na licitação, com vistas a ampliação da competitividade, podendo o edital fixar quantitativo mínimo para preservar a economia de escala. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998\)](#)

§ 8º No caso de consórcios públicos, aplicar-se-á o dobro dos valores mencionados no *caput* deste artigo quando formado por até 3 (três) entes da Federação, e o triplo, quando formado por maior número. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 11.107, de 6/4/2005\)](#)

Art. 24. É dispensável a licitação:

I - para obras e serviços de engenharia de valor até 10% (dez por cento) do limite previsto na alínea a do inciso I do artigo anterior, desde que não se refiram a parcelas de uma mesma obra ou serviço ou ainda para obras e serviços da mesma natureza e no mesmo local que possam ser realizadas conjunta e concomitantemente; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998\)](#)

II - para outros serviços e compras de valor até 10% (dez por cento) do limite previsto na alínea a do inciso II do artigo anterior e para alienações, nos casos previstos nesta Lei, desde que não se refiram a parcelas de um mesmo serviço, compra ou alienação de maior vulto que possa ser realizada de uma só vez; [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998\)](#)

III - nos casos de guerra ou grave perturbação da ordem;

IV - nos casos de emergência ou de calamidade pública, quando caracterizada urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízo ou comprometer a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para os bens necessários ao atendimento da situação emergencial ou calamitosa e para as parcelas de obras e serviços que possam ser concluídas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias consecutivos e ininterruptos, contados da ocorrência da emergência ou calamidade, vedada a prorrogação dos respectivos contratos;

V - quando não acudirem interessados à licitação anterior e esta, justificadamente, não puder ser repetida sem prejuízo para a Administração, mantidas, neste caso, todas as condições preestabelecidas;

VI - quando a União tiver que intervir no domínio econômico para regular preços ou normalizar o abastecimento;

VII - quando as propostas apresentadas consignarem preços manifestamente superiores aos praticados no mercado nacional, ou forem incompatíveis com os fixados pelos órgãos oficiais competentes, casos em que, observado o parágrafo único do art. 48 desta Lei e, persistindo a situação, será admitida a adjudicação direta dos bens ou serviços, por valor não superior ao constante do registro de preços, ou dos serviços;

VIII - para a aquisição, por pessoa jurídica de direito público interno, de bens produzidos ou serviços prestados por órgão ou entidade que integre a Administração Pública e que tenha sido criado para esse fim específico em data anterior à vigência desta Lei, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado;

IX - quando houver possibilidade de comprometimento da segurança nacional, nos casos estabelecidos em decreto do Presidente da República, ouvido o Conselho de Defesa Nacional;

X - para 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.

XI - na contratação de remanescente de obra, serviço ou fornecimento, em consequência de rescisão contratual, desde que atendida a ordem de classificação da licitação anterior e aceitas as mesmas condições oferecidas pelo licitante vencedor, inclusive quanto ao preço, devidamente corrigido;

XII - nas compras de hortifrutigranjeiros, pão e outros gêneros perecíveis, no tempo necessário para a realização dos processos licitatórios correspondentes, realizadas diretamente com base no preço do dia;

XIII - na contratação de instituição brasileira incumbida regimental ou estatutariamente da pesquisa, do ensino ou do desenvolvimento institucional, ou de instituição dedicada à recuperação social do preso, desde que a contratada detenha inquestionável reputação ético-profissional e não tenha fins lucrativos;

XIV - para a aquisição de bens ou serviços nos termos de acordo internacional específico aprovado pelo Congresso Nacional, quando as condições ofertadas forem manifestamente vantajosas para o Poder Público;

XV - para a aquisição ou restauração de obras de arte e objetos históricos, de autenticidade certificada, desde que compatíveis ou inerentes às finalidades do órgão ou entidade;

XVI - para a impressão dos diários oficiais, de formulários padronizados de uso da Administração, e de edições técnicas oficiais, bem como para a prestação de serviços de informática a pessoa jurídica de direito público interno, por órgãos ou entidades que integrem a Administração Pública, criados para esse fim específico;

XVII - para a aquisição de componentes ou peças de origem nacional ou estrangeira, necessários à manutenção de equipamentos durante o período de garantia técnica, junto ao fornecedor original desses equipamentos, quando tal condição de exclusividade for indispensável para a vigência da garantia;

XVIII - nas compras ou contratações de serviços para o abastecimento de navios, embarcações, unidades aéreas ou tropas e seus meios de deslocamento, quando em estada eventual de curta duração em portos, aeroportos ou localidades diferentes de suas sedes, por motivo de movimentação operacional ou de adestramento, quando a exigüidade dos prazos legais puder comprometer a normalidade e os propósitos das operações e desde que seu valor não exceda ao limite previsto na alínea a do inciso II do art. 23 desta Lei;

XIX - para as compras de materiais de uso pelas Forças Armadas, com exceção de materiais de uso pessoal e administrativo, quando houver necessidade de manter a padronização requerida pela estrutura de apoio logístico dos meios navais, aéreos e terrestres, mediante parecer de comissão instituída por decreto;

XX - na contratação de associação de portadores de deficiência física, sem fins lucrativos e de comprovada idoneidade, por órgãos ou entidades da Administração Pública, para a prestação de serviços ou fornecimento de mão-de-obra, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado.

XXI - para a aquisição de bens destinados exclusivamente a pesquisa científica e tecnológica com recursos concedidos pela CAPES, FINEP, CNPq ou outras instituições de fomento a pesquisa credenciadas pelo CNPq para esse fim específico; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998\)](#)

XXII - na contratação do fornecimento ou suprimento de energia elétrica e gás natural com concessionário, permissionário ou autorizado, segundo as normas da legislação específica; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998, e com nova redação dada pela Lei nº 10.438, de 26/4/2002\)](#)

XXIII - na contratação realizada por empresa pública ou sociedade de economia mista com suas subsidiárias e controladas, para a aquisição ou alienação de bens, prestação ou obtenção de serviços, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998\)](#)

XXIV - para a celebração de contratos de prestação de serviços com as organizações sociais, qualificadas no âmbito das respectivas esferas de governo, para atividades contempladas no contrato de gestão. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998\)](#)

XXV - na contratação realizada por Instituição Científica e Tecnológica - ICT ou por agência de fomento para a transferência de tecnologia e para o licenciamento de direito de uso ou de exploração de criação protegida. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 10.973, de 2/12/2004\)](#)

XXVI - na celebração de contrato de programa com ente da Federação ou com entidade de sua Administração indireta, para a prestação de serviços públicos de forma associada nos termos do autorizado em contrato de consórcio público ou em convênio de cooperação. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.107, de 6/4/2005\)](#)

XXVII - na contratação da coleta, processamento e comercialização de resíduos sólidos urbanos recicláveis ou reutilizáveis, em áreas com sistema de coleta seletiva de lixo, efetuados por associações ou cooperativas formadas exclusivamente por pessoas físicas de baixa renda reconhecidas pelo poder público como catadores de materiais recicláveis, com o uso de equipamentos compatíveis com as normas técnicas, ambientais e de saúde pública. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)](#)

XXVIII - para o fornecimento de bens e serviços, produzidos ou prestados no País, que envolvam, cumulativamente, alta complexidade tecnológica e defesa nacional, mediante parecer de comissão especialmente designada pela autoridade máxima do órgão. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.484, de 31/5/2007\)](#)

XXIX - na aquisição de bens e contratação de serviços para atender aos contingentes militares das Forças Singulares brasileiras empregadas em operações de paz no exterior, necessariamente justificadas quanto ao preço e à escolha do fornecedor ou executante e ratificadas pelo Comandante da Força. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.783, de 17/9/2008\)](#)

Parágrafo único. Os percentuais referidos nos incisos I e II do *caput* deste artigo serão 20% (vinte por cento) para compras, obras e serviços contratados por consórcios públicos, sociedade de economia mista, empresa pública e por autarquia ou fundação

qualificadas, na forma da lei, como Agências Executivas. (Parágrafo único acrescido pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998 e com nova redação dada pela Lei nº 11.107, de 6/4/2005)

Art. 25. É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:

I - para aquisição de materiais, equipamentos, ou gêneros que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivo, vedada a preferência de marca, devendo a comprovação de exclusividade ser feita através de atestado fornecido pelo órgão de registro do comércio do local em que se realizaria a licitação ou a obra ou o serviço, pelo Sindicato, Federação ou Confederação Patronal, ou, ainda, pelas entidades equivalentes.

II - para a contratação de serviços técnicos enumerados no art. 13 desta Lei, de natureza singular, com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação;

III - para contratação de profissional de qualquer setor artístico, diretamente ou através de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública.

§ 1º Considera-se de notória especialização o profissional ou empresa, cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiências, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica, ou de outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato.

§ 2º Na hipótese deste artigo e em qualquer dos casos de dispensa, se comprovado superfaturamento, respondem solidariamente pelo dano causado à Fazenda Pública o fornecedor ou o prestador de serviços e o agente público responsável, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

CAPÍTULO III DOS CONTRATOS

Seção I Disposições Preliminares

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;

V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;

VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;

VIII - os casos de rescisão;

IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;

X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;

XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;

XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

§ 1º (VETADO)

§ 2º Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, salvo o disposto no § 6º do art. 32 desta Lei.

§ 3º No ato da liquidação da despesa, os serviços de contabilidade comunicarão, aos órgãos incumbidos da arrecadação e fiscalização de tributos da União, Estado ou Município, as características e os valores pagos, segundo o disposto no art. 63 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964.

Art. 56. A critério da autoridade competente, em cada caso, e desde que prevista no instrumento convocatório, poderá ser exigida prestação de garantia nas contratações de obras, serviços e compras.

§ 1º Caberá ao contratado optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, devendo estes ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda; [Inciso com redação dada pela Lei nº 11.079, de 30/12/2004](#)

II - seguro-garantia;

III - fiança bancária.

§ 2º A garantia a que se refere o *caput* deste artigo não excederá a cinco por cento do valor do contrato e terá seu valor atualizado nas mesmas condições daquele, ressalvado o previsto no § 3º deste artigo.

§ 3º Para obras, serviços e fornecimentos de grande vulto envolvendo alta complexidade técnica e riscos financeiros consideráveis, demonstrados através de parecer tecnicamente aprovado pela autoridade competente, o limite de garantia previsto no parágrafo anterior poderá ser elevado para até dez por cento do valor do contrato.

§ 4º A garantia prestada pelo contratado será liberada ou restituída após a execução do contrato, e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente.

§ 5º Nos casos de contratos que importem na entrega de bens pela Administração, dos quais o contratado ficará depositário, ao valor da garantia deverá ser acrescido o valor desses bens.

Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

I - aos projetos cujos produtos estejam contemplados nas metas estabelecidas no Plano Plurianual, os quais poderão ser prorrogados se houver interesse da Administração e desde que isso tenha sido previsto no ato convocatório;

II - a prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas a obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, limitada a sessenta meses. [\(Inciso com redação dada pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998\)](#)

III - (VETADO)

IV - ao aluguel de equipamentos à utilização de programas de informática, podendo a duração estender-se pelo prazo de até 48 (quarenta e oito) meses após o início da vigência do contrato.

§ 1º Os prazos de início de etapas de execução, de conclusão e de entrega admitem prorrogação, mantidas as demais cláusulas do contrato e assegurada a manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro, desde que ocorra algum dos seguintes motivos, devidamente autuados em processo:

I - alteração do projeto ou especificações, pela Administração;

II - superveniência de fato excepcional ou imprevisível, estranho à vontade das partes, que altere fundamentalmente as condições de execução do contrato;

III - interrupção da execução do contrato ou diminuição do ritmo de trabalho por ordem e no interesse da Administração;

IV - aumento das quantidades inicialmente previstas no contrato, nos limites permitidos por esta lei;

V - impedimento de execução por fato ou ato de terceiro reconhecido pela Administração em documento contemporâneo à sua ocorrência;

VI - omissão ou atraso de providências a cargo da Administração, inclusive quanto aos pagamentos previstos de que resulte, diretamente, impedimento ou retardamento na execução do contrato, sem prejuízo das sanções legais aplicáveis aos responsáveis.

§ 2º Toda prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e previamente, autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato.

§ 3º É vedado o contrato com prazo de vigência indeterminado.

§ 4º Em caráter excepcional, devidamente justificado e mediante autorização da autoridade superior, o prazo de que trata o inciso II do *caput* deste artigo poderá ser prorrogado em até doze meses. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.648, de 27/5/1998\)](#)

Art. 58. O regime jurídico dos contratos administrativos instituído por esta Lei confere à Administração, em relação a eles, a prerrogativa de:

I - modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;

II - rescindi-los, unilateralmente, nos casos especificados no inciso I do art. 79 desta Lei;

III - fiscalizar-lhes a execução;

IV - aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

V - nos casos de serviços essenciais, ocupar provisoriamente bens móveis, imóveis, pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato, na hipótese da necessidade de

acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, bem como na hipótese de rescisão do contrato administrativo.

§ 1º As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.

§ 2º Na hipótese do inciso I deste artigo, as cláusulas econômico-financeiras do contrato deverão ser revistas para que se mantenha o equilíbrio contratual.

Art. 59. A declaração de nulidade do contrato administrativo opera retroativamente impedindo os efeitos jurídicos que ele, ordinariamente, deveria produzir, além de desconstituir os já produzidos.

Parágrafo único. A nulidade não exonera a Administração do dever de indenizar o contratado pelo que este houver executado até a data em que ela for declarada e por outros prejuízos regularmente comprovados, contanto que não lhe seja imputável, promovendo-se a responsabilidade de quem lhe deu causa.

Seção II

Da Formalização dos Contratos

Art. 60. Os contratos e seus aditamentos serão lavrados nas repartições interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu extrato, salvo os relativos a direitos reais sobre imóveis, que se formalizam por instrumento lavrado em cartório de notas, de tudo juntando-se cópia no processo que lhe deu origem.

Parágrafo único. É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras de pronto pagamento, assim entendidas aquelas de valor não superior a 5% (cinco por cento) do limite estabelecido no art. 23, inciso II, alínea a desta lei, feitas em regime de adiantamento.

Art. 61. Todo contrato deve mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou a sua lavratura, o número do processo da licitação, da dispensa ou da inexigibilidade, a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

Parágrafo único. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei.

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

§ 1º A minuta do futuro contrato integrará sempre o edital ou ato convocatório da licitação.

§ 2º Em carta contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra, ordem de execução de serviço ou outros instrumentos hábeis aplica-se, no que couber, o disposto no art. 55 desta lei.

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado.

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

§ 4º É dispensável o “termo de contrato” e facultada a substituição prevista neste artigo a critério da Administração e independentemente de seu valor, nos casos de compra com entrega imediata e integral dos bens adquiridos, dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive assistência técnica.

Art. 63. É permitido a qualquer licitante o conhecimento dos termos do contrato e do respectivo processo licitatório e, a qualquer interessado, a obtenção de cópia autenticada, mediante o pagamento dos emolumentos devidos.

.....

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as Locações dos Imóveis Urbanos e os Procedimentos a Elas Pertinentes.

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

.....

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

.....

Seção III Da Locação não Residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaços em "shopping centers", o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

PARTE ESPECIAL

LIVRO I DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO V DOS CONTRATOS EM GERAL

CAPÍTULO II DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

Seção I Do Distrato

Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

Seção II Da Cláusula Resolutiva

Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

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 01 de dezembro de 2009.

Deputada MANUELA D'ÁVILA

Relatora

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 01 de dezembro de 2009.

Deputada MANUELA D'ÁVILA

Relatora

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente, com substitutivo, o Projeto de Lei nº 5.505/09, nos termos do parecer da relatora, Deputada Manuela d'Ávila.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Alex Canziani - Presidente, Gorete Pereira e Vicentinho - Vice-Presidentes, Daniel Almeida, Edgar Moury, Eudes Xavier, Fernando Nascimento, Geraldo Pudim, Júlio Delgado, Luciano Castro, Luiz Carlos Busato, Manuela d'Ávila, Mauro Nazif, Paulo Rocha, Roberto Santiago, Vanessa Grazziotin, Carlos Santana, Marcio Junqueira, Maria Helena e Sebastião Bala Rocha.

Sala da Comissão, em 7 de julho de 2010.

Deputada GORETE PEREIRA

Vice-Presidente, no exercício da Presidência

FIM DO DOCUMENTO
