



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

Iguape (SP), 08 de março de 2025

Of. n. 108/2025

Ao Excelentíssimo Senhor Eduardo de Lara
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE IGUAPE (SP)
Rua das Neves, n. 01, Centro Histórico, Iguape – SP

Assunto: Encaminha Projeto de Lei para apreciação

Senhor Presidente,

Encaminho em anexo o Projeto de Lei 10, de 08 de março de 2025, que disciplina a locação de imóveis sob medida do âmbito da Administração Pública direta e indireta de Iguape, observadas as disposições da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, e, no que couber, das Leis 12.462, de 04 de agosto de 2011, e 14.133, de 1º de abril de 2021.

Requeiro, outrossim, que a propositura legislativa seja apreciada pelo Plenário em regime de urgência, nos termos do artigo 57 da Lei Orgânica do Município de Iguape, haja vista que há necessidade de locação de imóveis, sob medida, na área da educação, da saúde e da promoção social.

Atenciosamente.

SALVADOR JOSÉ BARBOSA JUNIOR
PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

Gabinete do Prefeito

Estância Balneária

PROJETO DE LEI N° 10, DE 08 DE MARÇO DE 2025

Autoria: Executivo

**DISCIPLINA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS SOB MEDIDA DO
ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DIRETA E
INDIRETA, OBSERVADAS AS DISPOSIÇÕES DA LEI
8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 E, NO QUE COUBER,
DAS LEIS 12.462, DE 04 DE AGOSTO DE 2011, E 14.133, DE
1º DE ABRIL DE 2021, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

SALVADOR JOSÉ BARBOSA JÚNIOR, Prefeito Municipal de Iguape – Estância Balneária, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei disciplina a locação de imóveis sob medida pela Administração Pública Municipal Direta e Indireta, ficando vedada, em qualquer hipótese, a dispensa de licitação em desconformidade com os critérios e exigências desta Lei, observadas as disposições da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 e, no que couber, das Leis 12.462, de 04 de agosto de 2011 e 14.133, de 1º de abril de 2021.

Parágrafo único - As empresas públicas e sociedades de economia mista municipais ficam subordinadas ao regime desta Lei, no que couber, observado o disposto na Lei federal 13.303, de 30 de junho de 2016.

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

Gabinete do Prefeito

Estância Balneária

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

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

CAPÍTULO II

DA CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA

Art. 3º - A Administração Pública poderá firmar contratos de locação de imóveis sob medida, nos termos da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021.

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

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

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

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

II - avaliação a respeito da compatibilidade entre a necessidade da Administração e as características do imóvel ofertado para locação;

III - justificativa fundamentada para aprovação da proposta de locação.

Art. 4º - A decisão pela locação sob medida deverá ser baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo a necessidade de se demonstrar que a utilização da locação sob medida mostra-se mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou readequação em imóvel próprio ou alugado sob a forma convencional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

Gabinete do Prefeito

Estância Balneária

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

Art. 5º - As especificações do imóvel sob medida, previstas no artigo 3º, serão elaboradas pela Administração, por meio de seu órgão técnico, através do Memorial Descritivo, que servirá de base para os respectivos custos a serem orçados detalhadamente pelo locador e submetidos à Administração Pública.

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

§ 2º - Os custos orçados pelo locador, desde que aprovados pelo órgão técnico da Administração, servirão para a fixação do limite da locação, conforme previsto no art. 8º, inciso I, desta Lei.

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

Art. 6º - O valor da locação deverá ser compatível com o valor de mercado, determinado em conformidade com metodologia apropriada.

Art. 7º - A contratação formalizada em desrespeito ao quanto disposto nesta Lei será nula de pleno direito, não cabendo ao proprietário do imóvel qualquer indenização por danos materiais, lucros cessantes ou valores não amortizados, não se aplicando, neste caso, o art. 10 desta Lei.

CAPÍTULO III

DO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA

Art. 8º - A Administração Pública só poderá firmar contrato de locação sob medida desde que observadas as seguintes regras, ficando vedada, em qualquer hipótese, a dispensa de licitação em desconformidade com os critérios e exigências desta Lei:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

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

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

CAPÍTULO IV

DO PRAZO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA

Art. 9º - O prazo de vigência do contrato da locação de imóvel sob medida deverá ser compatível com a amortização dos investimentos e não será superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

§ 1º - Eventual prorrogação do prazo previsto no “caput” dependerá de relatório circunstanciado da Administração.

§ 2º - O prazo de vigência previsto no caput deste artigo poderá ser majorado com autorização legislativa.

CAPÍTULO V

DA EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA E DAS GARANTIAS

Art. 10 - Nas hipóteses de extinção unilateral dos contratos de locação de imóvel sob medida, garantindo-se o contraditório e ampla defesa, o contrato de locação deverá prever a indenização das parcelas dos investimentos ainda não amortizados que tenham sido comprovadamente realizados.

Art. 11 - A Administração Pública poderá prestar garantia locatícia, nos termos do art. 37 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, para os contratos de locação de imóvel sob medida.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - O Município não terá qualquer responsabilidade ou vinculação a eventuais contratos de financiamento ou cujo objeto seja o aporte financeiro ou atividades de securitização imobiliária firmados entre o locador e terceiros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

Art. 13 - O locador deverá admitir que prepostos do Município ingressem a qualquer momento nos locais onde se realizem as obras, reformas e demais atividades relativas à construção, adaptação ou ampliação do imóvel, para fins de fiscalizar a sua execução.

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

Art. 14 - Os contratos de locação sob medida poderão conter cláusula de arbitragem para a resolução de conflitos, nos termos da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Art. 15 - A vigência do contrato de locação convencional de imóveis rege-se pelo artigo 51 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 e não será superior a 15 (quinze) anos.

Art. 16 - O Poder Executivo Municipal expedirá os atos normativos necessários ao cumprimento do disposto nesta Lei.

Art. 17 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE IGUAPE
EM 08 DE MARÇO DE 2025

SALVADOR JOSÉ BARBOSA JUNIOR
PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

Gabinete do Prefeito

Estância Balneária

JUSTIFICATIVA

Tenho a honra de submeter à elevada consideração de Vossas Excelências o presente Projeto de Lei que disciplina a locação de imóveis sob medida do âmbito da Administração Pública direta e indireta, observadas as disposições da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, e, no que couber, das Leis 12.462, de 04 de agosto de 2011, e 14.133, de 1º de abril de 2021.

O modelo contratual *built to suit*, em vernáculo “*construído para servir*”, e comumente denominado locação por encomenda ou locação sob medida, nomina um contrato mediante o qual “*um empreendedor se obriga a construir ou reformar um imóvel para adaptá-lo às necessidades específicas de um usuário que, por sua vez, receberá o direito ao uso e/ou fruição desse bem, por determinado prazo, mediante o pagamento de uma contraprestação que engloba a remuneração pelo uso e, também, a restituição e a retribuição do investimento realizado.*”¹

Portanto, em sua essência básica, o contrato de *built to suit* envolve adaptação de um bem imóvel através de construções ou reformas substanciais para a cessão onerosa do uso e fruição, por determinado tempo, pelo usuário.²

Ou seja, no núcleo da operação está a construção ou a substancial reforma de um imóvel customizado pelo locador investidor para servir à determinada atividade do futuro locatário, de modo que “*é possível verificar um conjunto de prestações pertinentes a diferentes contratos típicos (v.g., compra e venda, empreitada e locação).*”³

Nesse contexto, o contrato BTS não pode ser interpretado como simples contrato de locação, pois a análise a partir da operação econômica (perspectiva funcional⁴) evidencia sua

¹ LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato de Built to Suit. In: CARVALHOSA, Modesto (Coord.). Tratado de direito empresarial. Vol. 4. Contratos mercantis. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p.421-456. P. p. 421.

² LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato de Built to Suit. In: CARVALHOSA, Modesto (Coord.). Tratado de direito empresarial. Vol. 4. Contratos mercantis. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p.421-456. P. 426.

³ Idem. p. 422.

⁴ Adota-se a conceituação de contrato de Alcides Tomasetti Júnior: “Enquanto modelo dogmático, o contrato pode ser conceituado como um negócio jurídico — formado pela congruência entre duas ou mais declarações negociais, contrapostas e convergentes, emitidas por duas ou mais partes em função de uma operação econômica que tem como



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

Gabinete do Prefeito

Estância Balneária

complexidade pela junção de elementos de outros tipos de contratos, formando uma nova modalidade contratual.

No ordenamento jurídico pátrio, a locação sob medida está prevista no “caput” do artigo 54-A da Lei do Inquilinato (Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991), incluído pela Lei 12.744, de 19 de dezembro de 2012, na seção de locação não residencial:

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

No âmbito específico da Administração Pública, a Lei 13.190, de 13 de novembro de 2015, incluiu o art. 47-A na Lei do Regime Diferenciado de Contratações – RDC (Lei 12.462, de 04 de agosto de 2011 – atualmente revogada pela Lei 14.133, de 1º de abril de 2021), que tratava expressamente da locação sob encomenda:

Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.

§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.

§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.

eficácia categorial correspondente a autovinculação daquelas partes no sentido de constituir, modificar ou extinguir relação ou relações jurídicas patrimoniais.” TOMASETTI JR., Alcides. In: OLIVEIRA, Juarez (coord.). Comentários à lei de locação de imóveis urbanos (Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991). São Paulo: Saraiva, 1992, p.6. A perspectiva funcional de tal definição decorre da apresentação do contrato como orientado ao desenvolvimento de uma operação econômica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE

Gabinete do Prefeito

Estância Balneária

§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.

Ressalta-se que a ausência de dispositivo semelhante na Lei de Licitações e Contratos Administrativos vigente não afasta a legalidade da contratação pela municipalidade, pois operação já era realizada pela Administração Pública antes mesmo do advento do dispositivo supra, com fulcro no artigo 54-A da Lei do Inquilinato e na Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, e com aprovação do Tribunal de Contas da União e dos estados, como será detalhado adiante.

Segundo Marçal Justen Filho “*não existe impedimento a que a Administração se valha da solução da locação sob medida. Aliás e muito pelo contrário, essa prática pode ser extremamente vantajosa para o setor público. Em muitos casos, configurar-se-á uma hipótese de inviabilidade de competição, sujeitado à disciplina do art. 25 Lei 8.666/1993.*”⁵ Sobre os benefícios para a Administração Pública, leciona o renomado jurista:

Rigorosamente, esse tipo de negócio não é uma locação comum, nem se submete ao disposto no inc. X do art. 24. O negócio é muito mais próximo de um *leasing* do que de uma locação. Assim se passa porque o empreendedor realiza uma atividade de financiamento, eis que se obriga a realizar investimento de elevado montante – o que resulta em vantagens relevantes para o futuro ocupante. Depois, o edifício é construído sob medida. Isso também propicia grandes benefícios, especialmente para a Administração Pública (que não necessita promover o contrato de obra pública com todos os encargos inerentes à licitação e ao gerenciamento da execução).⁶

No mesmo sentido Rodrigo Xavier Leonardo assevera que o contrato *built to suit*, “*não é incompatível com o interesse público e com o regime público das contratações.*”⁷

Atualmente, a operação *built to suit* pela administração pública está respaldada também no art. 51 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre os contratos de locação de imóveis:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de

⁵ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de licitações e contratos administrativos. 16 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 434.

⁶ Ibidem.

⁷ LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato de Built to Suit. In: CARVALHOSA, Modesto (Coord.). Tratado de direito empresarial. Vol. 4. Contratos mercantis. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p.421-456. p. 453.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE
Gabinete do Prefeito
Estância Balneária

conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Com efeito, para a locação de imóveis pela Poder Público a licitação é a regra, afastada apenas na hipótese de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha (Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021).

Assim sendo, conclui-se que é juridicamente possível a municipalidade celebrar locação na modalidade *built to suit* para fins de construção de imóvel customizado, construído de acordo com requisitos preestabelecidos (localização, padrão físico e construtivo, especificações técnicas, com ou sem aparelhamento de bens) a fim de atender a necessidade.

Contudo, a ausência de regulamentação legal específica em relação à celebração de tais contratos pela Administração Pública pode ensejar fundamentadas dúvidas quanto à adequada aplicação do art. 54-A da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Diante disso, à míngua de normas no ordenamento municipal, faz-se necessária apresentar proposta legislativa visando regulamentar no âmbito municipal o contrato de locação no modelo sob medida, até porque poderá possibilitar a construção estratégica de prédios públicos de relevância social, suprindo a necessidade na área da educação, da saúde e da própria administração pública, fazendo uso dos novos conceitos do Estado subsidiário, caracterizado como o Poder Público que compartilha com a iniciativa privada os avanços comunitários.

O projeto é de relevante interesse público, especialmente diante da necessidade de locação de imóveis, sob medida, na área da educação, da saúde e da promoção social, e, por isso mesmo, solicito a sua apreciação e aprovação, em caráter de urgência.

Cordialmente,

Iguape – SP, 08 de março de 2025

SALVADOR JOSÉ BARBOSA JUNIOR
PREFEITO