

AO EXPEDIENTE  
Em: 10 DEZ 2019

ESTADO DE RONDÔNIA

10 DEZ 2019

Protocol: 057/19  
ENCLOSURE: 057/19



Governo do Estado de  
**RONDÔNIA**



Presidente

SECRETARIA LEGISLATIVA:

RECEBIDO

13:52

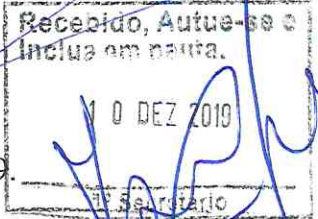
10 DEZ 2019

Nebraska

Servidor(nome legível)

GOVERNADORIA - CASA CIVIL

MENSAGEM Nº 283, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2019



EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA:

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Ínclita Assembleia Legislativa, nos termos do artigo 65, do inciso III da Constituição do Estado, o anexo Projeto de Lei Complementar que “Disciplina a locação de imóveis sob medida, no âmbito da Administração Pública Estadual Direta e Indireta e dá nova redação ao artigo 30 da Lei Complementar Estadual nº 609, de 18 de fevereiro de 2011 e acresce o artigo 6º-A ao Decreto-Lei nº 17, de 25 maio de 1982.”.

Senhores Parlamentares, a presente propositura tem o escopo de regulamentar no âmbito do Estado de Rondônia, os contratos de locação sob medida, definindo os critérios para realização de licitação e/ou de sua despesa, a forma como se dará a contratação, as garantias contratuais, entre outros temas correlatos.

Cumpra salientar, que o contrato de locação sob medida **built to suit**, traduzido da expressão inglesa significa, “construído para servir” ou “construído sob encomenda”, começou a ser utilizado no Brasil, em razão do crescimento do mercado imobiliário, decorrente da necessidade cada vez maior das empresas se instalarem em imóveis adequados às suas especificidades, contudo, sem a imobilização do seu capital para exercício da sua atividade, bem como possíveis vantagens financeiras e tributárias.

Neste diapasão, por ser um contrato atípico que até então não se encontrava inserido no rol dos contratos comumente utilizados, sua primeira regulamentação a nível nacional se deu por intermédio da Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012 e, posteriormente, pela Lei nº 13.190, de 19 de novembro de 2015, a qual previu a possibilidade da Administração Pública fazer o uso da referida contratação.

Ademais, embora o **built to suit** tenha surgido na iniciativa privada, em que se prepondera o princípio da disponibilidade dos interesses privados, bem como a igualdade entre as partes contratuais, diferentemente do que habitualmente ocorre nos casos em que a Administração Pública está inserida em um dos pólos, face aos princípios da indisponibilidade do interesse público e supremacia do interesse público sobre o privado, o regime em comento terá de ser compatível à disciplina jurídico-administrativa, impondo-se com isso, a necessidade de existir lei específica sobre tal forma de contratação.

Dessarte, o uso deste mecanismo pela Administração Pública é resultante de uma série de ações que visam transferir ao particular, a execução de obras públicas, proporcionando assim, economicidade aos cofres públicos.

Certo de ser honrado com a elevada compreensão de Vossas Excelências e, consequentemente, à pronta aprovação do mencionado Projeto de Lei, requerendo nos termos do artigo 41 da Constituição do Estado e que seja adotado o Regime de Urgência, antecipo sinceros agradecimentos, subscrevendo-me com especial estima e consideração.

**MARCOS JOSÉ ROCHA DOS SANTOS**  
Governador



Documento assinado eletronicamente por **Marcos José Rocha dos Santos, Governador**, em 10/12/2019, às 14:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site portal do SEI, informando o código verificador **9285300** e o código CRC **02D5A159**.

Referência: Caso responda esta Mensagem, indicar expressamente o Processo nº 0005.537552/2019-47

SEI nº 9285300







## GOVERNADORIA - CASA CIVIL

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE 10 DE DEZEMBRO DE 2019

Disciplina a locação de imóveis sob medida, no âmbito da Administração Pública Estadual Direta e Indireta e dá nova redação ao artigo 30 da Lei Complementar Estadual nº 609, de 18 de fevereiro de 2011 e acresce o artigo 6º-A ao Decreto-Lei nº 17, de 25 maio de 1982.

#### A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DECRETA:

#### **CAPÍTULO I** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Disciplina a locação de imóveis, sob medida pela Administração Pública Estadual Direta e Indireta, ficando vedada, em qualquer hipótese, a dispensa de licitação em desconformidade com os critérios e exigências desta Lei Complementar, observadas as disposições da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e, no que couber, das Leis Federais nº 12.462, de 4 de agosto de 2011 e nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

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

Art. 2º. Para os fins desta Lei Complementar, 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 à possível amortização do investimento feito pelo locador, excluídas as taxas condominiais, eventualmente aplicáveis;

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;

VI - edital: ato convocatório, no qual a Administração consigna as condições e exigências para a pré-qualificação de pessoas físicas ou jurídicas, interessadas na elaboração e aprovação de projeto prévio de aquisição, construção ou reforma substancial, inclusive ampliação e adaptação, com ou sem aparelhamento de bens, para a locação de imóveis sob medida; e

VII - chamamento público: procedimento destinado a selecionar o imóvel sob medida que atenderá às necessidades da Administração, no qual se garanta a observância dos princípios da isonomia, 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.

## CAPÍTULO II

### DA CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA

Art. 3º. A Administração Pública poderá firmar contratos de locação de imóveis sob medida, nos termos das Leis nº 8.666/1993, nº 8.245/1991 e nº 12.462/2011.

§ 1º. Aplica-se a hipótese prevista no **caput** deste artigo, quando a locação sob medida tiver por objeto, imóvel estratégico para o desenvolvimento regional.

§ 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 Complementar, 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; e

III - justificativa fundamentada para aprovação da proposta de locação.

§ 4º. Caberá ao contratado a realização de todos os serviços de manutenção predial, incluídas nestas a manutenção estrutural, elétrica, hidrossanitária, hidráulica e, se for o caso, de equipamentos permanentes e acessórios, deixando o imóvel em plenas condições de uso, durante todo o período do contrato.

§ 5º. No caso de locação sob medida para atendimento às áreas de saúde, educação, segurança pública e sistema penitenciário, o memorial descritivo deverá observar as normas específicas de construção de cada uma das referidas áreas, sem prejuízo da Administração incluir disposições sobre equipamentos permanentes e acessórios indispensáveis às funções básicas do imóvel a ser locado.

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 eficiente e favorável





economicamente do que a realização de nova construção, de reforma ou readequação em imóvel próprio ou alugado sob a forma convencional.



§ 1º. 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 a declaração expressa do órgão público responsável pelo controle e gestão do patrimônio imobiliário estadual.

§ 2º. Nos casos de locação sob medida que envolva construção, e desde que localizado em perímetro estratégico a ser definido em edital, a Administração Pública poderá determinar a construção em imóvel de sua propriedade, desde que devidamente justificado, garantido ao contratado o direito de superfície sobre o imóvel durante a vigência contratual, nos termos do Código de Civil Brasileiro.

Art. 5º. As especificações do imóvel sob medida 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.

§ 1º. A validação dos custos deverá ser realizada, preferencialmente, com base em sistemas de referência de custos utilizados pela Administração Pública.

§ 2º. Os custos orçados pelo locador, desde que aprovados pelo Órgão Técnico da Administração, servirão para a fixação do limite da locação, concomitante com o previsto no artigo 11, inciso I, desta Lei Complementar, devendo ser observada, se for o caso, a hipótese do imóvel ser de propriedade da Administração Pública, nos termos do § 2º do artigo 4º desta Lei Complementar.

§ 3º. Eventuais acréscimos nos custos correrão por conta e risco do locador.

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

Art. 7º. A contratação formalizada em desrespeito ao disposto nesta Lei Complementar 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 artigo 13 desta Lei Complementar.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROCEDIMENTO PRÉVIO À CONTRATAÇÃO**

Art. 8º. A Administração Pública deverá adotar procedimentos claros, objetivos e simplificados que orientem os interessados a apresentarem proposta de locação sob medida.

§ 1º. O edital especificará, no mínimo:

I - a programação orçamentária que autoriza e viabiliza a celebração do contrato;

II - a especificação mínima do imóvel;



III - a delimitação do perímetro de localização do imóvel;

IV - as datas, os prazos, as condições, o local e a forma de apresentação das propostas;

V - as datas e os critérios de seleção e julgamento das propostas, inclusive no que se refere à metodologia de pontuação e ao peso atribuído a cada um dos critérios estabelecidos, se for o caso;

VI - os requisitos de sustentabilidade ambiental, na forma da legislação aplicável;

VII - o valor previsto para a realização do objeto;

VIII - as condições para interposição de recurso administrativo; e

IX - a minuta do instrumento contratual.

§ 2º. É vedado admitir, prever, incluir ou tolerar, nos atos de convocação, cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo, em decorrência de qualquer circunstância impertinente ou irrelevante para o específico objeto da locação.

§ 3º. A localização não poderá ser fator limitador de análise de proposta, nem tampouco poderá gerar a desclassificação do proponente, devendo serem considerados outros aspectos da proposta, como localização, estado de conservação, vizinhança, quantidade de vagas de estacionamento, preço de aluguel, dentre outros, desde que atendidas às necessidades da Administração.

§ 4º. O edital deverá ser amplamente divulgado no Diário Oficial e em sítios eletrônicos, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

§ 5º. Aplica-se, no que couber, as normas do Regime Diferenciado de Contratações Públicas - RDC, no procedimento licitatório com fundamento na presente Lei Complementar, a serem definidas em edital.

Art. 9º. As propostas serão analisadas por uma Comissão Multidisciplinar de Seleção previamente designada pelo gestor do órgão ou entidade interessada, observadas as disposições legais.

§ 1º. Será impedida de participar da comissão de seleção a pessoa que, nos últimos 5 (cinco) anos, tenha mantido relação jurídica com, ao menos, 1 (um) dos participantes do chamamento público.

§ 2º. Configurado o impedimento previsto no parágrafo anterior, deverá ser designado membro substituto que possua qualificação equivalente ao do substituído.

§ 3º. A Administração Pública homologará e divulgará o resultado do julgamento no Diário Oficial e em sítios eletrônicos.





§ 4º. Será obrigatoriamente justificada a seleção de proposta que não for a mais adequada ao valor de referência constante do chamamento público.

Art. 10. Após a análise da comissão prevista no artigo anterior, o titular do órgão ou entidade, em ato justificado, decidirá pela proposta que melhor atende às finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionaram a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Parágrafo único. Os documentos relativos à habilitação serão exigidos em momento posterior à escolha da proposta vencedora, aplicando-se, no que couber, o disposto nos artigos 27 a 33 da Lei nº 8.666/1993.

## CAPÍTULO IV

### DO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA

Art. 11. 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 Complementar:

I - o valor da locação a que se refere o **caput** não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor de mercado do bem locado, neste percentual já incluída a possível amortização dos investimentos aprovados pela Administração Pública;

II - 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 Pública;

III - 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 Pública; e

IV - o contrato referido no **caput** poderá prever a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, mediante expressa previsão no edital.

Parágrafo único. No caso da vigência contratual não for suficiente para amortizar os investimentos feitos pelo contratado e aprovados pela Administração Pública, poderá esta promover o pagamento de valor residual à contratada, referente aos custos não amortizados.

## CAPÍTULO V

### DO PRAZO DA LOCAÇÃO SOB MEDIDA

Art. 12. 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 30 (trinta) anos, incluindo eventual prorrogação.

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

§ 2º. Os contratos de locação assinados com a Administração a partir de 1º de janeiro de 2020, poderão ser enquadrados nos dispositivos deste artigo, desde que atendidas as demais disposições desta Lei Complementar.



## **CAPÍTULO VI**

### **DA EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA**

Art. 13. Nas hipóteses de extinção unilateral do contrato de locação de imóvel sob medida, na forma dos artigos 77 e 78 da Lei nº 8.666/1993, o contrato deverá prever a indenização das parcelas dos investimentos ainda não amortizados, que tenham sido comprovadamente realizados.

§ 1º. Na extinção do contrato, por fato imputado ao locador, será garantido a este o direito ao contraditório e ampla defesa.

§ 2º. A rescisão amigável por acordo entre as partes, desde que haja conveniência para a Administração, será formalizada nos Autos após a realização de estudos técnicos que atestem a viabilidade da rescisão.

§ 3º. Em todos os casos de extinção antecipada do contrato, após a justificativa do gestor, será ouvida a Procuradoria Geral do Estado, a qual se manifestará nos Autos.

§ 4º. Após a manifestação da Procuradoria Geral do Estado, o gestor decidirá, de forma fundamentada, pela rescisão do contrato.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS GARANTIAS**

#### **Seção I**

#### **Das garantias do prestadas pela Administração Pública**

Art. 14. A Administração Pública poderá prestar as seguintes garantias nos contratos de locação de imóvel sob medida:

I - vinculação de recursos do Estado, observado o disposto no inciso IV do artigo 167 da Constituição Federal;

II - vinculação de recursos do Fundo Garantidor de Parcerias Público-Privadas - FGPPP-RO;



III - contratação de seguro-garantia com companhias seguradoras, que não sejam controladas pelo Poder Público;

IV - atribuição ao contratado do encargo de faturamento e cobrança de crédito do contratante em relação a terceiros, salvo os relativos a tributos;

V - garantia fidejussória;

VI - garantia pignoratícia;

VII - outros bens e direitos; e

VIII - outros mecanismos admitidos no artigo 37 da Lei nº 8.245/1991.

§ 1º. A forma da garantia disposta no presente artigo será estabelecida em edital.

§ 2º. A garantia a cargo da Administração Pública deverá ser proporcional à duração do contrato, com a diminuição desta no decorrer da vigência contratual, respeitados os parâmetros estabelecidos no edital.

## Seção II

### Das garantias prestadas pelo locador

Art. 15. O proponente locador, quando da apresentação da proposta de locação, apresentará garantia de até 1% (um por cento) do valor estimado do objeto da contratação, nos termos do inciso III do artigo 31 da Lei nº 8.666/1993, na forma a ser estabelecida em edital.

§ 1º. No momento da assinatura do contrato, o locador prestará garantia de até 10% (dez por cento) do valor total do contrato, na forma dos §§ 2º e 3º do artigo 56 da Lei nº 8.666/1993, a depender do vulto da obra a ser realizada.

§ 2º. A garantia prevista no parágrafo anterior, deverá ter vigência por, no mínimo, 05 (cinco) anos e, no máximo, a vigência total do contrato, a contar da data de sua assinatura, nos termos a serem definidos em edital, e considerando também o vulto da obra a ser realizada.

## CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. O Estado de Rondônia 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.

Art. 17. O locador deverá admitir que prepostos da Administração Pública ingressem a qualquer momento nos locais onde se realizem as obras, reformas e demais atividades relativas à





construção, à 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 Administração Pública.

Art. 18. Para os fins desta Lei Complementar, fica autorizada a participação de empresas reunidas em consórcio.

Parágrafo único. As empresas reunidas em consórcio deverão observar as condições previstas nas Leis nº 12.462/2011 e nº 8.666/1993, bem como do Ato Normativo ao qual se refere o artigo 20, desta Lei Complementar.

Art. 19. Os contratos de locação sob medida, poderão conter cláusula de arbitragem para a resolução de conflitos, nos termos da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

Art. 20. O Poder Executivo poderá expedir Atos Normativos complementares à presente Lei Complementar.

Art. 21. Aplica-se ao Governador e família a Resolução nº 222, de 20 de junho de 2012, com a devida regulamentação que será realizada via Decreto Estadual.

Art. 22. O artigo 30 da Lei Complementar Estadual nº 609/2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 30. Fica criado o Fundo Garantidor de Parcerias Público-Privadas - FGPPP, de natureza privada, a fim de garantir o pagamento de obrigações pecuniárias assumidas pelos parceiros públicos em virtude das parcerias de que trata esta Lei Complementar e dos contratos de locação de imóveis sob medida.”

Art. 23. Fica acrescido o artigo 6º-A ao Decreto-Lei nº 17, de 25 maio de 1982, nos termos abaixo:

“Art 6º-A. Fica o Poder Executivo Estadual autorizado a dar, em garantia pignoratícia, cotas e direitos da Companhia de Mineração de Rondônia - CMR, inclusive sobre as concessões, permissões e autorizações de lavra de minérios, no casos em que a lei atribua à Administração Pública a concessão de garantia ou contragarantia em contratos administrativos, termos de confissão de dívidas e operações de créditos em todas as suas modalidades.”

Art. 24. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



Documento assinado eletronicamente por **Marcos José Rocha dos Santos, Governador**, em 10/12/2019, às 14:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site portal do SEI, informando o código





verificador **9285086** e o código CRC **0F22701A**.



**Referência:** Caso responda este Projeto de Lei Complementar, indicar expressamente o Processo nº  
0005.537552/2019-47

SEI nº 9285086