



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador IZALCI LUCAS

EMENDA N° - CM
(à MPV nº 915, de 2019)

Dê-se ao Art. 22-A. da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, a seguinte redação:

Art. 22 - A. A União poderá, observado o procedimento licitatório, outorgar a pessoa jurídica de direito privado o direito de construir edificação em imóvel de sua propriedade, com a condição de utilizá-la durante determinado prazo, mediante o pagamento de contraprestação mensal ou anual, com a opção de compra.

§ 1º. O prazo e a contraprestação serão fixados em contrato, e a utilização referida no caput se dará em favor de órgãos ou entidades da Administração Pública Federal direta e indireta;

§ 2º. Ao final do prazo contratado, poderá ser exercido o direito de compra:

I da edificação, a União ou entidades da Administração Pública Federal indireta;

II da área, a pessoa jurídica de direito privado responsável pela edificação.

§ 3º. O valor da contraprestação previsto no caput não poderá exceder àquele praticado no mercado, para fins de local.

§ 4º Os órgãos ou entidades da Administração Pública Federal direta e indireta deverão, para os fins do caput:

I - submeter à prova da unidade regional da SPU, antes da abertura do certame de que trata o caput, projeto básico que especifique, de modo fundamentado, as características mínimas da edificação a ser levantada, justificando a necessidade de utilizar da forma de destinação prevista neste artigo.

II - efetuar as contraprestações ajustadas, bem como responsabilizar-se pela manutenção, guarda e conservação do imóvel enquanto utilizá-lo;

§ 5º. O edital da licitação previsto no caput deverá conter cláusula prevendo os critérios para fixar o preço para opção de compra, abatidos os valores da contraprestação referentes a opção exercida no respectivo edital.

SF/20172.99714-01



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador IZALCI LUCAS
JUSTIFICAÇÃO

Diante das demandas por instalações adequadas que comportem as especificações da Administração Direta e Indireta, surge a necessidade de regulamentar um modelo de negócio imobiliário que já existe na iniciativa privada e é popularmente conhecido por "Built to suit" (em português: "construído para servir"), utilizado pelo setor imobiliário para identificar contratos de locação a longo prazo no qual o imóvel é construído para atender os interesses do locatário, já pré-determinado. Deste modo é possível viabilizar projetos de empreendimentos imobiliários que atendam as rígidas normas estabelecidas pelos futuros usuários da construção e os prazos curtos para execução.

Uma outra vantagem deste tipo de contrato é evitar a immobilização do capital que faz a locação em imóveis. O prazo do contrato é calculado de modo que o lucro obtido com o uso do imóvel cubra os custos do empreendimento, e ao final o imóvel possa vir a ser incorporado ao patrimônio da União.

A Lei nº 12.744/12 incorpora à lei do inquilinato (8.245/91) os chamados contratos "built to suit" – contratos atípicos no qual uma das partes, o locatário, contrata a construção, aquisição ou reforma de imóvel de acordo com as suas necessidades e o recebe por cessão temporária de uso mediante pagamentos mensais dos valores pactuados. A Emenda agrega a possibilidade de incorporação da prática ao ambiente da APF.

A regulamentação dos contratos BTS por meio da alteração do artigo 4º da Lei do Inquilinato e a inclusão do artigo 54-A no mesmo diploma legal pode ser complementada e ampliada pela inclusão preconizada na Emenda, melhorando a segurança jurídica para atender às necessidades de construção/adequação de imóveis.

De forma complementar sugere-se que seja introduzida melhoria na interpretação para possibilitar que a União possa utilizar as permutas de imóveis para a concretização de negócios de BTS, numa vertente complementar que possibilitaria ampliar o rol de possibilidade de uso dos ativos imobiliários.

Assim, solicitamos apoio para aprovação da presente Emenda.

Sala da Comissão,

Senador IZALCI LUCAS

SF/20172.99714-01