



“BUILT-TO-SUIT”: UMA NOVA PROPOSTA DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA

Josias Soares da Silva / Justiça Federal do Paraná / jso@jfpr.jus.br

RESUMO

A escassez de edificações adequadas no mercado imobiliário à instalação dos órgãos prestadores dos serviços públicos impõe à Administração Pública a realização de despesas para adaptar os imóveis locados a fim de viabilizar o atendimento da população e, mais tarde, para a devolução nas condições iniciais no caso de não haver prorrogação do contrato.

O reembolso das despesas de mobilização e desmobilização pelo locador raramente ocorre visto que, em regra, a locação já nasce condicionada a realização das adaptações às expensas do erário. Essas circunstâncias associadas aos contingenciamentos orçamentários para investimento em imóveis próprios tem estimulado o mercado a manter o estado atual, pois lhe é vantajoso.

A recomendação do Conselho Nacional de Justiça para que os Tribunais adotem políticas administrativas com vistas à substituir imóveis locados ou cedidos por próprios impôs a reformulação dos mecanismos tradicionais para superar os entraves e obter soluções.

A contratação “built-to-suit”, desenvolvido em caráter experimental na Justiça Federal – Seção Judiciária do Paraná, foi concebida para implementar a nova política contornando a ausência de orçamento para construção (investimento) e edificando um imóvel adequado para sediar a Subseção de Campo Mourão utilizando-se do orçamento destinado ao aluguel de imóveis (despesa corrente).

Nos moldes de uma parceria público-privada, o particular constrói em terreno da União, sobre o qual se constitui direito de superfície, aluga o imóvel à Administração por tempo determinado, o qual, com o término da vigência do contrato de locação, consolida-se definitivamente ao patrimônio público.

A conjugação de diversos institutos do direito público e privado confere a estabilidade jurídica necessária para a realização do objetivo público.

Espera-se que a nova proposta de parceria público-privada receba no futuro um tratamento jurídico próprio, sendo correto afirmar que, como preceitua a teoria tridimensional do direito, o fato antecede a norma.

Palavras-chave: Parceria Público-Privada. “Built-to-Suit”.

1. INTRODUÇÃO

O conjunto legislativo editado pelas Casas do Congresso Nacional para reger as parcerias público-privadas teve o mérito de contornar a escassez de recursos públicos para os investimentos em infraestrutura, tão necessários para o desenvolvimento nacional, a par das intenções lucrativas do mercado, conferindo a segurança jurídica às contratações para que não restassem frustrados os objetivos públicos que motivaram a criação do instituto.

Em regra, os investimentos em infraestrutura demandam grande volume de recursos em função do gigantismo que lhe é comum, sendo por isso mesmo compreensível a fixação de R\$ 20 milhões como piso para as contratações (Art. 2º, § 4º, Lei 11.079/2004).

Entretanto, outras demandas foram alijadas da solução, as quais, ainda que não estejam diretamente ligadas, igualmente exercem papel relevante para o desenvolvimento do País, como é o

caso da prestação de serviços públicos.

Um problema corriqueiramente enfrentado pelos órgãos da Administração Pública é a carência de imóveis adequados às instalações por meio dos quais são prestados os serviços de que a população necessita. A inusitada situação está intimamente ligada à política de desconcentração da máquina pública para facilitar o acesso aos serviços essenciais.

O mercado imobiliário não costuma colocar no seu radar o atendimento dessa demanda, curiosamente. As construções continuam a ser realizadas para fins residenciais e comerciais, em regra, sendo muito raro o surgimento de edificação destinada a prestação de serviços. Menos ainda em se tratando de serviços públicos.

Em comum, nenhum atende satisfatoriamente aos órgãos públicos. A circunstância dos órgãos precisarem estar conectados entre si para a indispensável troca de informações exige que as construções possuam infraestrutura de energia elétrica e de lógica em nada comparável com a que se costuma colocar naquelas edificações. A situação se agrava quando o imóvel é construído para fins residenciais.

Premida pela circunstância de ter de se instalar para atender a população, a Administração Pública acaba realizando despesas para adaptar ou adequar o imóvel alugado para poder trabalhar. Despesas essas normalmente classificadas como custos de mobilização, as quais raramente são reembolsados ao erário visto que, sendo pública e notória essa realidade, as locações só se concretizam nessas condições.

Com isso, volume significativo dos recursos públicos são incorporados pelos proprietários dos imóveis ao término da vigência contratual, eis que a realização de novas despesas para a desmobilização é economicamente inviável.

Diante desse cenário, o desafio é encontrar uma solução à partir do instrumental jurídico vigente para inverter o jogo econômico e maximizar os recursos públicos.

É, pois, nesse contexto que se insere a contratação “*built-to-suit*”, que se propõe a lançar no mundo jurídico uma nova modalidade de parceria público-privada.

2. “BUILT-TO-SUIT” – UMA NOVA PROPOSTA DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA

No âmbito privado contratam-se locações imobiliárias com o escopo atender ao inquilino nas especificidades da sua atividade. Envolve, no mais das vezes, questões como a localização geográfica da edificação, a mobilidade da região, a área construída do imóvel, suas instalações e assim por diante. São fatores ou variáveis determinantes na decisão de contratar ou não determinada locação.

As exigências do inquilino se constituem numa oportunidade de negócio para o empreendedor que possua o imóvel perquirido ou que se proponha a construí-lo e alugar, sendo determinante a estipulação do preço inicial do aluguel e o prazo mínimo para a vigência da locação. Claro, tudo assegurado juridicamente por contrato bem elaborado que, dentre outras coisas, desestimula a rescisão antecipada para não comprometer a amortização do empreendimento. A prorrogação é sempre possível.

Esse modelo de contratação costuma ser chamado de “*built-to-suit*”, cuja tradução livre significa “*construir para servir*”.

E embora até aqui se tenha falado em como funciona no âmbito privado, as contratações “*built-to-suit*” se fazem presentes no setor público tal como antes descrito. É o caso da Caixa Econômica Federal, empresa pública, que costuma instalar agências onde precisa por meio dessa espécie de contratação.

No Poder Judiciário da União também se verifica a sua presença. A Seção Judiciária da Justiça Federal no Rio de Janeiro publicou edital com o objetivo de obter um imóvel adequado para atender ao Foro Federal de Itaboraí.

É certo, porém, que tais contratações não se encaixam na política administrativa recomendada

pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ – que estimula a “*substituição do uso de imóveis locados ou cedidos por próprios*” (Art. 2º, § 1º, II, “a”, da Resolução nº 114, de 20 de abril de 2011).

Portanto, o mero transporte do contrato “*built-to-suit*” não atenderá os objetivos intencionados pela política administrativa proveniente do CNJ.

É necessário adaptá-lo ao regime jurídico das contratações públicas (Art. 54 c/c Art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/93), sem perder de vista os preceitos Constitucionais aplicáveis aos bens públicos, os da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101, de 04/05/2001), os da Lei de Orçamentos (Lei nº 4.320, de 17/03/1964), dentre outras.

O exame do caso concreto, embora experimental, mostrará alguns caminhos possíveis.

2.1. O projeto piloto da Justiça Federal – Seção Judiciária do Paraná

O Município de Campo Mourão, no Estado do Paraná, doou um terreno à União sob a condição de que nele fosse construída a sede do Foro Federal da Subseção Judiciária, mediante Lei aprovada pela Câmara de Vereadores.

A disponibilidade do terreno levou a administração do Órgão do Poder Judiciário da União a incluir no Plano Plurianual – PPA - a realização da construção, entretanto os seguidos cortes nas Leis Orçamentárias – LOAs – frustraram a sua execução.

A Vara Federal única presta o atendimento à população local no andar superior da agência do Banco do Brasil, localização que dificulta até mesmo o atendimento às pessoas portadoras de necessidades especiais ou com dificuldades de locomoção.

Além disso, o crescimento vegetativo pelos serviços jurisdicionais motivado pela política de ampliação do acesso ao Judiciário acarretou o esgotamento do espaço físico, pressionando a administração a procurar outro imóvel. Os poucos encontrados apresentaram problemas nas instalações elétricas, telecomunicações e lógica, inviabilizando a mudança do Foro.

O cronograma de instalação elaborado pelo Conselho da Justiça Federal – CJF – previa a instalação de mais uma Vara Federal na Subseção Judiciária de Campo Mourão em 2014 (Resolução 102 – CJF), tornando a resolução do problema ainda mais urgente.

O cenário estava claramente delineado.

O prazo para construção apertando dia a dia e apesar de dispor do terreno a Administração os cortes orçamentários inviabilizavam até mesmo o início do processo licitatório.

Nesse contexto fático a Administração resolveu lançar mão da contratação “*built-to-suit*”, mas para tanto teria que lhe dar a conformação legal necessária para incorporar a ideologia da parceria público-privada, assim compreendida aquela que reúne as forças privadas e públicas.

2.1.2. Restrições legais

Ao longo do processo de adequação do “*built-to-suit*” algumas aparentes restrições legais tiveram de ser vencidas.

A Lei de Responsabilidade Fiscal dispõe que o “*arrendamento mercantil*” caracteriza “*operação de crédito*” (Art. 29, III, LC 101/2001), de modo que o primeiro questionamento jurídico a ser enfrentado era saber se a espécie de contratação pretendida se enquadraria ou não nessa hipótese.

Lê-se nas razões do projeto que:

“O contrato a ser firmado de modo algum se confunde com o contrato de “arrendamento mercantil” (instituto da Lei 6.099/74), como à primeira vista poderia parecer, isso porque: primeiro, não gera obrigação de dívida de longo prazo à União que tenha de ser consolidada previamente; segundo, a jurisprudência tem reiterado a necessidade de que um dos sujeitos da relação jurídica material do arrendamento mercantil seja instituição financeira autorizada pelo BACEN para caracterizar a operação de “leasing” .

O esclarecimento se faz necessário em virtude dessa espécie de operação mercantil caracterizar “operação de crédito” para os fins da Lei de Responsabilidade Fiscal (Art. 29, III, LC 101/01), o que eventualmente poderia ensejar responsabilidade.

Para a correta compreensão do argumento é preciso assinalar que o escopo da contratação “*built-to-suit*” possui a natureza de locação imobiliária com cláusulas especiais, como se pode constatar na leitura do anexo com excertos do instrumento de contrato.

Em síntese, chegou-se a conclusão de que a contratação “*built-to-suit*” não se enquadra no instituto do “*leasing*”, à qual a Lei de Responsabilidade Fiscal reserva tratamento restritivo a sua utilização pelos órgãos da administração pública.

2.1.3. Restrições relativas ao bem público

Os aspectos essenciais da contratação “*built-to-suit*”, no caso concreto, é que a construção haveria de ser feita sobre terreno da União, logo, bem público sobre o qual incide o princípio da indisponibilidade.

Além disso, considerando a acessão direta e imediata da construção ao terreno, que fundamento haveria para o pagamento dos alugueres pelo prazo determinado da contratação?

A solução encontrada para adequar a contratação aos ditames de ordem pública foi a constituição de direito de superfície por prazo determinado, conforme esclarece este excerto do projeto:

“A fim de viabilizar a edificação pelo particular sem que a construção represente acessão direta ao terreno da União (Art. 1.248 do Código Civil), o que implicaria enriquecimento sem causa desta, a Administração contratante pleiteará junto a Secretaria de Patrimônio da União – SPU – a constituição de “direito de superfície” em favor do Investidor-Locador (Art. 1.369 c/c Art. 1.377 do Código Civil), por igual prazo ao da vigência do contrato de locação, condicionada à edificação nos termos contratados.

O instituto não implica alienação do bem público pois não envolve a transferência de domínio, o que, aliás, exigiria prévia autorização legislativa (Art. 6º, IV, c/c Art. 17, I, da Lei 8.666/93).

Conforme conceituado por Cristiane Chaves de Farias e Nelson Rosendal, in Direitos Reais, 6. ed. Ed. Lúmen Júris: 2009, p. 414-15:

‘O direito de superfície consiste na faculdade que o proprietário possui de conceder a um terceiro, tido como superficiário, a propriedade das construções e plantações que este efetue sobre ou sob o solo alheio (solo, subsolo ou espaço aéreo de terreno), por tempo determinado ou sem prazo, desde que promova a escritura pública no registro imobiliário.

(...)

Há um fenômeno de superposição de duas propriedades distintas. Nesta bipolarização da propriedade, o superficiário e o proprietário do solo atuam em esferas distintas. Enquanto o superficiário adquire a propriedade resolúvel das acessões (construções e plantações), o proprietário mantém a titularidade sobre o solo (v.g., enfiteuse, usufruto), não há um desdobramento do poderes dominiais, e sim a criação de duas propriedades autônomas”.

O efeito secundário da constituição do direito de superfície, preservando incólume o domínio, é a prestação de garantia real ao contratado pelo prazo da avença, sem prejuízo da transmissão legal ou alienação e continuidade da relação contratual.

2.1.4. A modalidade de licitação

A escolha da modalidade de licitação foi outro fator sensível para o desenvolvimento do processo. A dissensão residia na natureza da contratação, tendo prevalecido que o “*escopo [era] a contratação de ‘locação imobiliária com cláusulas especiais’* (v.g., *constituição de direito de superfície, edificação sob condições técnicas do imóvel a ser locado, prazo de vigência*

determinado, condição suspensiva, dentre outras)”.

Em princípio as contratações de locações imobiliária são realizadas por dispensa de licitação, com fundamento no Art. 24, X, da Lei 8.666/93, todavia, a escolha recaiu sobre a modalidade de pregão considerando a seguinte argumentação:

“(…) colho a oportunidade para frisar que a idéia de realizar um chamamento público para obtenção de imóvel a título de locação, matatis mutandi, foi apresentada ao TRF 4ª Região, sobre a qual sobreveio a seguinte observação:

‘(…) a Seção Judiciária não deve ficar adstrita às ofertas que ocorrerem à publicação. Na hipótese de nenhum imóvel ser satisfatório ao interesse público, o administrador deverá realizar pesquisa junto ao mercado imobiliário da região a fim de efetivar a contratação que lhe for mais proveitosa’.

(…)

A questão suscitou essa observação em virtude da possibilidade legal de contratação direta, por dispensa de licitação, de locação imobiliária (Art. 24, X, da Lei 8.666/93).

Entretanto (...) a circunstância de haver previsão legal para contratação direta não implica a proibição de contratação mediante realização de certame público, sendo essa a clara opção da Administração com vistas à concretude do projeto "built-to-suit".

[A realização de] pregão presencial [serve] para oportunizar aos que acudirem ao chamamento a redução verbal das ofertas na fase de lances, típica dessa modalidade prevista na Lei 10.520/2002, [sendo] a modalidade mais apropriada para os fins almejados”.

Em suma, visto que o objeto da contratação consistiria no firmamento de um contrato de locação imobiliária, o qual poderia ser feito até mesmo por dispensa, considerou-se ser de natureza comum, possibilitando o enquadramento na modalidade de pregão visando a obtenção da proposta mais vantajosa à administração.

2.1.5. O instrumento de contrato

O presente artigo acha-se acompanhado, em anexo, do contrato “*built-to-suit*”, publicado juntamente com o edital do Pregão nº 22/2011, no intuito de oportunizar a análise crítica do arranjo legal desenvolvido para viabilizar a parceria público-privada.

3. CONCLUSÃO

Sem embargos das críticas construtivas tendentes ao aperfeiçoamento do “*built-to-suit*” para as parcerias público-privadas, não se deve perder de vista os objetivos perseguidos com o projeto, qual seja, o de estabelecer um horizonte em que os órgãos públicos tenham a perspectiva de se instalarem em condições adequadas, para bem da qualidade dos serviços prestados à população, em total mudança do cenário atual em que os gastos com locações imobiliárias se perpetuam no tempo em benefício exclusiva dos proprietários dos imóveis.

E vale lembrar que os fatos antecedem a norma.

ANEXO I – Instrumento de contrato “built-to-suit”

CONTRATO Nº .../2010, do tipo “built-to-suit”, com cláusulas especiais, firmado entre a JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU NO PARANÁ e

A JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ, com sede na Avenida Anita Garibaldi, 888, Ahú, em Curitiba - PR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.420.123/0001-03, representada pelo Juiz Federal ..., Diretor do Foro, a seguir denominada ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA; e, de outro lado o(a) Sr(a)., [qualificação, endereço], doravante denominado simplesmente por INVESTIDOR-LOCADOR, celebram o presente instrumento de contrato cujo objeto é a locação de imóvel não-residencial, por prazo determinado, a ser edificado com características próprias às atividades jurisdicionais, para abrigar a sede da Subseção Judiciária de Campo Mourão/PR, mediante as seguintes cláusulas e condições:

FUNDAMENTO DO CONTRATO

As partes acima identificadas, sujeitas às disposições deste instrumento, aos termos da Lei nº 8.666/93, e no que couber, à Lei nº 8.245/91, celebram o presente instrumento de locação de imóvel não-residencial identificado no item 1.1 deste contrato, com fundamentos na hipótese de dispensa de licitação do artigo 24, X, da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA I – OBJETO E DIREITO DE SUPERFÍCIE

1.1. As partes celebram o presente contrato de locação de imóvel não-residencial, por prazo determinado de 120 (cento e vinte) meses, com cláusulas especiais, obrigando-se a cumpri-lo por si e seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, mediante as cláusulas e condições adiante avençadas.

1.1.1 O imóvel será construído pelo INVESTIDOR-LOCADOR, preferencialmente com recursos próprios, nas condições e prazos ora pactuados, em terreno de propriedade da União, localizado na Rua Admar Ferreira Caldas, no Município de Campo Mourão/PR.

1.2 A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA providenciará a constituição de “direito de superfície”, sem ônus financeiro, por tempo determinado (Art. 1.369 c/c Art. 1.377 do Código Civil), em favor do INVESTIDOR-LOCADOR, para que realize a construção nos termos pactuados, sendo esta condição para o início das obras.

1.2.1 O direito de superfície será constituído por escritura pública e registrado na matrícula imobiliária pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA (Art. 167, I, 39, da Lei 6.015/77 – Lei dos Registros Públicos), o qual será, ao cabo da relação contratual e do adimplemento das obrigações, objeto de cancelamento automático (Art. 167, II, 2, da Lei 6.015/77).

1.2.2 O referido direito de superfície também será constituído por intermédio da Secretaria do Patrimônio Público da União e a frustração de sua constituição, por qualquer motivo, implicará na ineficácia do contrato, sem direito a qualquer indenização ao INVESTIDOR-LOCADOR.

1.2.3 O INVESTIDOR-LOCADOR responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel enquanto perdurar o direito de superfície (Art. 1.371 do Código Civil).

1.2.4 O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros (Art. 1.372 do Código Civil).

1.2.5 Antes do termo final, resolver-se-á a concessão se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida (Art. 1.374 do Código Civil).

1.2.6 Extinta a concessão pelo decurso do prazo, o proprietário (A União, por intermédio da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA) passará a ter a propriedade plena sobre a construção, independentemente de indenização (Art. 1.375 do Código Civil).

CLÁUSULA II – DA VIGÊNCIA

2. O presente contrato terá sua vigência iniciada no ato de assinatura e se prolongará pelo prazo certo e determinado de 120 (cento e vinte) meses, contados da entrega das chaves do imóvel.

2.1 O prazo de vigência do “direito de superfície” será idêntico ao de vigência do contrato de locação. Extinguindo-se um, extingue-se o outro.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

3.1 Em razão da presente locação estar condicionada à construção do prédio, nas condições adiante descritas, sem a qual não existirão as condições de se operacionalizar, as partes, nos termos do Artigo 125 do Código Civil Brasileiro, celebram este contrato sob condição suspensiva, e que somente tornar-se-á eficaz, após a realização da mencionada construção.

CLÁUSULA QUARTA – DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

4.1 DO TERRENO

4.1.1 O terreno onde será construído o imóvel objeto da locação é de propriedade da União, ora representada pelo Órgão do Poder Judiciário qualificado como ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, e está localizado na Rua Admar Ferreira Caldas, no Município de Campo Mourão/PR.

4.2 DA CONSTRUÇÃO

4.2.1 A área total a ser construída pelo INVESTIDOR-LOCADOR é de 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados), de acordo com o projeto básico de engenharia e memorial descritivo do padrão construtivo que, por força das disposições contratuais também integra este instrumento.

4.2.2 O imóvel será entregue à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA pronto para uso imediato, cuja constatação será objeto de termo de vistoria que passará a integrar o presente instrumento.

4.2.3 Os vícios e defeitos anteriores à entrega das chaves à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA são de responsabilidade do INVESTIDOR-LOCADOR.

4.2.4 O INVESTIDOR-LOCADOR assume a responsabilidade pela reparação de eventuais vícios decorrentes da construção, na forma do Art. 618 do Código Civil Brasileiro, sendo tal prazo de garantia de 10 (dez) anos contados da data de recebimento das obras pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA.

4.3 RESPONSABILIDADE E ENCARGOS DA CONSTRUÇÃO

4.3.1 A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA elaborou e disponibiliza o “estudo técnico preliminar” (composto pelo anteprojeto arquitetônico - planta, cortes e fachadas; memorial descritivo e orçamento sintético) de acordo com as suas necessidades e objetivos, cabendo ao INVESTIDOR-LOCADOR:

4.3.1.1 Elaborar o Projeto Básico de Engenharia (Art. 6º, IX, da Lei 8666/93), no prazo máximo de 30 dias contados da assinatura do contrato, submetendo-o à análise e aprovação prévia da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, que terá o prazo de 15 dias para manifestação.

4.3.1.1.1 Se a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA indicar alterações no Projeto Básico conceder-se-á o prazo de 15 dias para as correções e retificações.

4.3.1.2 Depois da aprovação do Projeto Básico, caberá ao INVESTIDOR-LOCADOR a elaboração dos Projetos Executivos de Engenharia (Art. 6º, X, da Lei 8.666/93), no prazo máximo de 60 dias contados da notificação da aprovação do Projeto Básico, submetendo-o à análise e aprovação prévia da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, que terá o prazo de 15 dias para manifestação.

4.3.1.2.1 Se a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA indicar alterações nos Projetos Executivos de Engenharia conceder-se-á o prazo de 15 dias para as correções e retificações.

4.3.1.3 Para a elaboração dos projetos, deverão ser observadas as diretrizes da Resolução 114/2010, do Conselho Nacional de Justiça.

4.3.1.4. Depois da aprovação dos Projetos Executivos de Engenharia o INVESTIDOR-LOCADOR deverá obter a aprovação e licenças junto aos órgãos públicos competentes (Prefeitura Municipal; Companhias de Energia (Copel) e Saneamento (Sanepar); Órgãos Ambientais, etc).

4.3.1.5. Após a aprovação dos projetos pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, estes serão remetidos ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região, para aprovação e posteriormente ao Conselho Nacional de Justiça, com objetivo de cumprir o disposto no artigo 6º da Resolução 114/2010 daquele Conselho.

4.3.1.6. O INVESTIDOR-LOCADOR deverá, mesmo após a aprovação da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, realizar sem ônus, as adequações nos projetos que forem determinadas pelos Órgãos citados no subitem anterior e ciente de que a não aprovação dos projetos pelos mencionados Órgãos poderá implicar na ineficácia do contrato, sem direito a qualquer indenização ao INVESTIDOR-LOCADOR.

4.3.2 Aprovado o projeto pela municipalidade e obtido o Alvará de Construção, o INVESTIDOR-LOCADOR, na qualidade de responsável pela construção do imóvel, compromete-se a executar a obra preferencialmente com recursos financeiros próprios, obedecendo aos projetos aprovados que passarão a integrar de forma inseparável o presente instrumento contratual. 4.3.2.1 A execução da obra deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

4.3.4. O prazo máximo para sua execução é de 12 (doze) meses, contados da data da concessão do Alvará de Licença para Construção pela Municipalidade, ressalvadas as hipóteses de alteração do projeto original, seja para atender as conveniências da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA que serão objetos de instrumento suplementar escrito que integrará esse instrumento, seja para superar dificuldades técnicas, ou pela imposições das autoridades competentes, ou ainda, na ocorrência de caso fortuito ou por motivo de força maior, de que trata o Art. 393 do Código Civil Brasileiro, desde que não haja culpa por parte do INVESTIDOR-LOCADOR, na qualidade de responsável pela construção do imóvel.

4.3.4.1 A ocorrência de qualquer dessas hipóteses implicará a prorrogação automática do prazo originalmente previsto pelo tempo necessário à solução de pendência sem que o INVESTIDOR-LOCADOR incorra em qualquer multa ou penalidade, desde que a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA tenha formalmente manifestado sua anuência às alterações propostas.

4.3.5 Uma vez concluída a obra, o INVESTIDOR-LOCADOR, na qualidade de responsável pela construção do imóvel em tela, deverá obter o respectivo Auto de Conclusão (Habite-se), ou documento equivalente, e a Certidão Negativa de Débitos (CND) perante o instituto de Seguridade Social.

4.3.5.1 O INVESTIDOR-LOCADOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a expedição do último documento, providenciará a averbação da construção no registro imobiliário juntamente com o presente contrato de locação.

4.3.5.1 O INVESTIDOR-LOCADOR obriga-se a apresentar à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, tão logo o imóvel construído apresente condições de habitabilidade, o documento denominado HABITE-SE ou equivalente, a ser expedido pela prefeitura municipal competente, bem como os demais documentos legais exigidos para regularização do imóvel.

4.3.6 No caso de atraso na entrega da obra por motivos não previstos no subitem 4.3.4 desta Cláusula, incorrerá o INVESTIDOR-LOCADOR em multa equivalente a 1/30 (um trinta avos) do aluguel mensal vigente à época, por dia de atraso, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

4.3.7 O INVESTIDOR-LOCADOR se responsabiliza de forma expressa pela construção do imóvel objeto deste contrato.

4.3.8 É de responsabilidade única e exclusiva do INVESTIDOR-LOCADOR a assunção de quaisquer despesas, débitos, responsabilidade fiscais, previdenciárias e trabalhistas, bem como respectivos recolhimentos decorrentes da obra.

4.3.9 O INVESTIDOR-LOCADOR é responsável pelas ligações externas junto às concessionárias, relativas aos fornecimentos de luz e força, água, telefone, etc.

4.3.10 O INVESTIDOR-LOCADOR deverá contratar seguro de conclusão da obra e de risco de engenharia, para minimizar os riscos inerentes ao empreendimento.

4.3.10.1 As respectivas apólices deverão ser emitidas em favor da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA e entregues antes do início das obras.

CLÁUSULA V – FISCALIZAÇÃO DA OBRA

5.1 A execução do contrato será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação por parte da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, por intermédio do Supervisor da Seção de Engenharia e do Assessor Jurídico autor do projeto, o quais têm autoridade para exercer, em nome da Justiça Federal de 1º Grau no Paraná, toda e qualquer orientação geral, controle e fiscalização, principalmente quanto:

5.1.1 à conformidade das condições ou exigências impostas neste contrato (Art. 69 da Lei 8.666/93);

5.1.2 à adequação dos procedimentos em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto deste contrato.

5.1.3 A fiscalização de que trata o item anterior será exercida no interesse da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, não excluindo a responsabilidade do INVESTIDOR-LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

CLÁUSULA VI – DA LOCAÇÃO E DO PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1 A locação terá vigência a partir da data em que sejam atendidas as seguintes condições:

a) O INVESTIDOR-LOCADOR forneça à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA certidão de Quitação de ISS, Certidão Negativa de Débito junto ao INSS e Auto de Conclusão (Habite-se), sem prejuízo de outras exigências pelos órgãos públicos competentes para verificar a regularidade da edificação.

b) O aceite do imóvel por parte da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, por meio de relatório de vistoria a ser realizada tão logo seja informada pelo INVESTIDOR-LOCADOR do término da obra;

c) A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA encaminhará ao INVESTIDOR-LOCADOR o relatório de vistoria caso haja pendências de obra pertinentes ao contrato;

d) Solucionadas as pendências, o INVESTIDOR-LOCADOR avisará por escrito à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, ou quem lhe faça as vezes, da ocorrência de estar devidamente cumprido o disposto na presente Cláusula e que o imóvel locado poderá imediatamente ser ocupado;

e) A partir desse instante e desde quando devidamente comunicado pelo INVESTIDOR-LOCADOR à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA o cumprimento total das condições acordadas, o aluguel começará a fluir a partir da entrega formal das chaves, com o que desde já concorda;

f) Apesar do disposto nos itens, subitens desta Cláusula, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, se quiser e por sua conta e risco, poderá ocupar o imóvel locado antes da conclusão dos detalhes de sua finalização e/ou acabamento. Ocorrendo essa hipótese dar-se-á iniciada a vigência da locação na data em que ocorrer a formal entrega das chaves, para ocupação do imóvel dessa forma pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, dando-se por cumprida a condição suspensiva pactuada. Esse fato não desonerará a LOCADORA das obrigações constantes do subitem 4.3 e seus subitens, no prazo já pactuado;

g) Na data citada na alínea “e” ou na data da ocupação citada na alínea “f”, será formalizado Termo Aditivo ao Contrato de Locação com Condições Suspensivas e outras Avencas, estabelecendo a data de início da vigência da locação.

6.2 O prazo da locação é de 120 (cento e vinte) meses contados da data estabelecida no Termo Aditivo ao Contrato de Locação com Condições Suspensivas e outras Avencas.

6.2.1 Ao término do prazo de vigência indicado no item 6.2 (120 meses), extinguir-se-á o “direito de superfície, consolidando-se a propriedade da construção em favor da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, desde que adimplidos integralmente os alugueres.

6.2.2 O INVESTIDOR-LOCADOR está ciente e concorda que a consolidação da propriedade da construção ocorrerá automaticamente com a extinção do “direito de superfície” e satisfação do requisito de adimplemento contratual, sem quaisquer ônus adicionais ou condições, fazendo de maneira irrevogável.

6.2.3 Na hipótese da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA não adimplir integralmente com os alugueres ficará então obrigada a indenizar o INVESTIDOR-LOCADOR pelo equivalente ao investimento que realizou proporcionalmente ao tempo transcorrido.

6.3 Fica expressamente vedada a renovação do prazo de locação para além do prazo ora estipulado.

6.4 Nos termos do Artigo 4º da Lei 8.245/91, durante o prazo estipulado não poderá o INVESTIDOR-LOCADOR reaver o imóvel locado.

6.5 Fica o INVESTIDOR-LOCADOR obrigado a cumprir com os demais deveres previstos nos incisos e alíneas do art. 22 da Lei nº 8.245/91, aplicáveis à locação e que não conflitar as demais disposições deste contrato.

6.6 Fica o INVESTIDOR-LOCADOR obrigado a se manter, durante toda a execução, em compatibilidade com as obrigações assumidas quando da contratação, principalmente as relativas às exigências de regularidade fiscal (Art. 29 da Lei 8.666/93), cujos documentos comprobatórios constam do processo de dispensa de licitação retrocitada.

6.6.1 Não caracterizará inadimplemento pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA a impossibilidade de pagamento em decorrência da irregularidade fiscal do INVESTIDOR-LOCADOR.

CLÁUSULA VII – DO ALUGUEL

7.1 O valor do aluguel mensal é de R\$ (.....), a vigorar a partir da data de recebimento do imóvel, que corresponde ao efetivo início da locação, conforme pactuado no Termo Aditivo ao Contrato de Locação com Condições Suspensivas e outras Avenças a ser firmado.

7.1.1 O reajuste do aluguel será anual, a partir da data de vigência do presente contrato, de acordo com a variação do IGP-M ou outro índice, aplicáveis conforme fórmula abaixo, que vier a ser estabelecido pelo Governo Federal, podendo as partes, entretanto, reajustar o valor locatício por convenção entre as mesmas, em prazos anuais, prevalecendo, de qualquer forma, as regras vigentes para locação comercial.

onde:

R = Valor do reajuste

I = Índice da data do reajuste

I0 = Índice da data da apresentação da proposta ou do último reajuste concedido.

P = Valor contratual a ser reajustado.

7.1.2 Incumbirão ao INVESTIDOR-LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso e demonstração analítica de cada reajuste a ser aprovado pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, bem como sua apresentação no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data que terá direito ao reajuste. Findo este prazo, o INVESTIDOR-LOCADOR não fará jus às diferenças do período sem reajuste que decorrer de seu atraso.

7.1.3 As partes poderão, inclusive, lançar mão da ação revisional de aluguel prevista da Lei 8.245/91 caso não haja consenso nas negociações.

7.2 Os aluguéis vencerão no último dia de cada mês e deverão ser pagos até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencimento, por meio de Ordem Bancária em favor da Ag....., conta nº....., de titularidade do INVESTIDOR-LOCADOR, com as retenções legais, valendo os créditos contidos na referida conta como quitação dos alugueis devidos.

7.2.1 O INVESTIDOR-LOCADOR deverá apresentar o recibo de aluguel até o 3º (terceiro) dia útil do mês subsequente ao vencido, e o pagamento será efetuado, mediante depósito em conta corrente, no prazo de 05 dias úteis da data do atesto do referido recibo.

7.2.2 O recibo deverá ser entregue ao executor do contrato e deverá ser atestado até 03 (três) dias da data do recebimento, prazo em que deverá ser encaminhado para o Núcleo de Planejamento, Orçamento e Finanças da Justiça Federal, para efetuar o pagamento.

7.2.3 Do valor constante no subitem 7.1 serão deduzidos os encargos e impostos em conformidade com as determinações legais, sendo depositado o valor líquido.

7.2.4 Todo e qualquer pagamento decorrente da presente contratação estará condicionado à comprovação da regularidade fiscal com a Dívida Ativa da União e Tributos e Contribuições

Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, todos em vigor na data do pagamento. Sendo pessoa jurídica, também deverá apresentar comprovação de regularidade com a Seguridade Social e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

7.2.5 O INVESTIDOR-LOCADOR é responsável pelos dados da conta corrente fornecidos e constante no subitem anterior. Eventuais alterações deverão ser comunicadas à ADMINISTRAÇÃO-LOCADORA. Se não houver a informação de alteração ou retificação em tempo hábil e por escrito, as quantias depositadas pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA serão dadas como quitadas, cabendo ao INVESTIDOR-LOCADOR as providências cabíveis para a regularização e recuperação dos valores em questão.

7.3 As despesas com a presente locação correrão por conta do Programa de Trabalho 02.061.0569.4257.0001 (Julgamento de Causas na Justiça Federal); Elemento da Despesa 3390.39.10 (Locação de Imóveis); Nota de Empenho nº, emitida em

7.4 Em caso de atraso, por parte da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA na emissão da Ordem Bancária em favor do INVESTIDOR-LOCADOR este terá direito ao pagamento acrescido da variação do IPC-FIPE, ou outro índice que vier a substituí-lo, compreendido desde a data estipulada para o pagamento da parcela até a data de efetivo adimplemento, conforme art. 40, XIV, d, da Lei 8.666/93.

7.5 O INVESTIDOR-LOCADOR poderá contratar “cessão de crédito” com terceiros (Art. 286 do Código Civil) dos alugueres devidos pela ADMINISTRAÇÃO-LOCADORA em razão deste contrato, desde que: (a) observe o interregno mínimo de 12 (doze) meses do início da vigência dos alugueres; (b) seja comunicado, por escrito, à ADMINISTRAÇÃO-LOCADORA; (c) o cessionário atenda aos requisitos de regularidade fiscal previstos no Art. 29 da Lei 8.666/93.

7.5.1 Fica desobrigado o devedor [ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA] que, antes de ter conhecimento da cessão, paga ao credor primitivo, ou que, no caso de mais de uma cessão notificada, paga ao cessionário que lhe apresenta, com o título de cessão, o da obrigação cedida; quando o crédito constar de escritura pública, prevalecerá a prioridade da notificação (Art. 292 do Código Civil)

7.5.2 O INVESTIDOR-LOCADOR poderá, querendo, securitizar os recebíveis deste contrato, inclusive emitir “Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI”, observando-se as regras da Lei 9.514/97.

CLÁUSULA VIII – FISCALIZAÇÃO DA LOCAÇÃO

8.1 A execução do contrato será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação por parte da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, mediante o Executor do Contrato – Supervisor da Seção de Apoio Judiciário e Administrativo da Subseção Judiciária de Campo Mourão, o qual tem autoridade para exercer, em nome da Justiça Federal de 1º Grau no Paraná, toda e qualquer orientação geral, controle e fiscalização, principalmente quanto:

8.1.1 à conformidade das condições ou exigências impostas neste contrato;

8.1.2 à adequação dos procedimentos em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto deste contrato.

8.1.3 A fiscalização de que trata o item anterior será exercida no interesse da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, não excluindo a responsabilidade do INVESTIDOR-LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando co-responsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

CLÁUSULA IX – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 O imóvel objeto do contrato será destinado com exclusividade para abrigar as instalações necessárias à prestação jurisdicional da União na Subseção de Campo Mourão.

9.1.1 A cessão, sublocação ou empréstimo de espaço para instalação da Sala da Ordem dos Advogados do Brasil, de agência bancária ou órgãos públicos afetos às atividades jurisdicionais (MPU, AGU, DPU, etc) não descaracterizará a destinação do imóvel, podendo ser realizada a qualquer tempo sem a necessidade de prévia autorização do INVESTIDOR-LOCADOR.

9.1.2 Na hipótese acima, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA continuará respondendo perante o INVESTIDOR-LOCADOR integralmente pelo cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais aqui pactuadas.

CLÁUSULA X – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

10.1 A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA autoriza o INVESTIDOR-LOCADOR a, por si ou por quem indicar, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel em dia e hora a ser previamente combinado para evitar transtornos às atividades jurisdicionais, haja vista as obrigações do Art. 22 da Lei 8.245/91.

10.2 A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA poderá, a partir do recebimento das chaves, realizar benfeitorias adicionais que segundo a sua conveniência se fizerem necessárias para melhoria dos serviços jurisdicionais, observando-se a legislação aplicável.

10.2.1 Caso a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA necessite aumentar a capacidade elétrica existente no imóvel locado, depois da entrega das chaves, em relação à estabelecida no projeto original, deverá obter prévia autorização da concessionária de energia elétrica para prevenir incompatibilidades técnicas.

10.2.2 As despesas necessárias da capacidade elétrica existente no imóvel ocorrerão por conta da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA.

10.2.3 A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA efetuará às suas expensas, os reparos dos danos que, porventura, causar ao imóvel locado no decorrer da locação.

CLÁUSULA XI – TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS LOCATIVOS

11.1 Ocorrerão por conta da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, a partir do início da vigência da locação, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, se houver, demais tributos e despesas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

11.2 A despesas de consumo de água, esgoto (saneamento), energia elétrica, cotas ordinárias de condomínio o presente imóvel, durante a vigência da presente locação, serão de responsabilidade da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, a qual deverá efetuar o pagamento no prazo pactuado, diretamente às respectivas concessionárias de serviços públicos.

CLÁUSULA XII – DA CONTRATAÇÃO DE SEGURO DO IMÓVEL

12.1 A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA efetuará, às suas expensas, junto à companhia de seguros de sua livre escolha, e para que vigore desde a sua imissão na posse e início da vigência até o término da locação, objetivando o seguro do prédio contra os riscos de fogo, raio, explosão, pelo valor de mercado, mediante avaliação prévia.

CLÁUSULA XIII – DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS

13.1 A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA obriga-se, a partir do início da vigência da locação do imóvel, a satisfazer a todas as exigências do poder público a que der causa, não constituindo estas, em qualquer hipótese, motivo para a rescisão deste contrato.

13.2 A construção do prédio será de exclusiva responsabilidade do INVESTIDOR-LOCADOR, compreendendo todas as implicações legais, tributárias, trabalhista, secundárias e previdenciárias dela decorrentes.

13.3 Será de inteira responsabilidade da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, a obtenção das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, ao uso e funcionamento do seu estabelecimento, bem como aos exercícios de suas atividades.

CLÁUSULA XIV – DA RESCISÃO

14.1 Constituem hipóteses de rescisão:

- a) o sinistro total do imóvel, se não houver cobertura securitária; ou,
- b) o inadimplemento da cláusula pela qual o INVESTIDOR-LOCADOR assumiu o compromisso de construir o imóvel, nas condições pactuadas, ou pela destinação diversa do direito de superfície.

14.1.1 Na hipótese 14.1, alínea “a”, havendo cobertura securitária, os alugueres ficarão suspensos até a reconstrução do imóvel, na hipótese de composição entre partes.

14.2 Uma vez recebido o imóvel, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA não poderá rescindir unilateralmente o contrato.



CLÁUSULA XV – DAS DESPESAS DO CONTRATO

15.1 O INVESTIDOR-LOCADOR deverá providenciar a documentação necessária para o registro do presente instrumento no Cartório de Registro Imobiliário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da entrega das chaves, sob pena da suspensão dos pagamentos dos alugueres.

CLÁUSULA XVI - DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 Caso seja necessário fazer uso das vias judiciais para obtenção do cumprimento de qualquer cláusula ou condição do presente contrato, a parte infratora ficará obrigada a pagar honorários advocatícios correspondentes a 10% (dez por cento) do valor da condenação, além das custas e demais despesas judiciais e/ou extrajudiciais.

16.2 O presente instrumento é regido pela Lei 8.245/91 e no que for aplicável, pela Lei nº 8.666/93 e demais disposições do Código civil Brasileiro.

16.3 Constituem parte integrante e indissociável deste instrumento, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor os seguintes documentos:

- a) Estudo técnico preliminar (planta, corte “s” e fachada); e,
- b) Memorial Descritivo.

16.3.1 Os documentos mencionados são rubricados neste ato pelas partes.

16.4 O presente contrato obriga os sucessores legais, a qualquer título, renunciando expressamente ao direito de desistência.

CLÁUSULA XVII – DO FORO DE ELEIÇÃO

17.1 Fica eleito o Foro da Subseção Judiciária de Curitiba da Justiça Federal do Paraná para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste contrato ou da locação nele pactuada.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento Contratual, em 3 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito, juntamente com duas testemunhas instrumentais, para que produza os devidos efeitos legais.

Curitiba/PR,/...../.....

Assinaturas