

Hamilton Bonatto
Rafael Costa Santos

Prefácio

José Anacleto Abduch dos Santos

CONTRATO PÚBLICO *BUILT TO SUIT*

Planejamento, licitação e
contratação

Lei nº 14.133/2021



O modelo de contrato de locação *built to suit* tem sido utilizado com bastante frequência na iniciativa privada e, aos poucos, vem sendo adotado pela Administração Pública brasileira. Com a publicação e entrada em vigência da Lei nº 14.133/2021, é necessário estudar as possibilidades legais para esse modelo de locação, sob demanda. Os autores, com a experiência adquirida no trato jurídico da coisa pública, trazem à luz o conceito deste instituto; analisam a jurisprudência do Tribunal de Contas da União; comparam com o que já previa a Lei nº 12.462/2011; discutem as formas de contratação seja por meio de licitação ou por contratação direta; fornecem um roteiro prático para esse propósito, inclusive em relação ao planejamento; descrevem os elementos técnicos instrutores e os demais aspectos do procedimento licitatório; e, ainda, apresentam listas de verificação como apêndice.

Área específica

DIREITO ADMINISTRATIVO

Áreas afins

LICITAÇÕES E CONTRATOS DE
OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA;
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Público-alvo/consumidores

ADVOGADOS PÚBLICOS E PRIVADOS QUE
ATUAM EM PROCESSOS DE LICITAÇÕES E
CONTRATAÇÕES PÚBLICAS; ENGENHEIROS
E ARQUITETOS; GESTORES; PREGOEIROS;
AGENTES DE CONTRATAÇÃO; MEMBROS DE
COMISSÕES DE CONTRATAÇÃO.

FORMATO: 14,5 X 21,5 cm
CÓDIGO: 10003250

B699c	Bonatto, Hamilton
	Contrato público built to suit: planejamento, licitação e contratação: Lei nº 14.133/2021 / Hamilton Bonatto, Rafael Costa Santos. - Belo Horizonte : Fórum, 2022.
	149 p. : il. ; 14,5cm x 21,5cm.
	Inclui bibliografia e apêndice.
	ISBN: 978-65-5518-332-0
	1. Direito Administrativo. 2. Licitações e contratos de obras e serviços de engenharia.
	3. Administração Pública. I. Santos, Rafael Costa. II. Título.
2022-662	CDD 341.3
	CDU 342.9

Hamilton Bonatto é Procurador Chefe da Coordenadoria do Consultivo da Procuradoria Geral do Estado do Paraná; Mestre em Planejamento e Governança pela UTFPR; Graduado em Engenharia Civil e Matemática Plena; Especialista em Direito Constitucional, em Advocacia Pública e em Construção de Obras Públicas. É autor dos livros “Licitações e contratos de obras e serviços de engenharia” e “Governança e gestão de obras públicas: do planejamento à pós-ocupação”, ambos pela Ed. Fórum, entre outros.

Rafael Costa Santos é Procurador-Chefe da Procuradoria Consultiva de Obras e Serviços de Engenharia da Procuradoria Geral do Estado do Paraná; Mestrando em Direito do Estado pela Universidade Federal do Paraná. Especialista em Direito Administrativo pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais.

SUMÁRIO

PREFÁCIO	
José Anacleto Abduch dos Santos	11
APRESENTAÇÃO	15
INTRODUÇÃO	17
Conceito.....	20
1 O HISTÓRICO DO CONTRATO <i>BUILT TO SUIT</i> E A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA	25
1.1 <i>Built to suit</i> e o TCU I.....	25
1.2 <i>Built to suit</i> na Lei nº 12.462/2011	29
1.2.1 Objetivos.....	31
1.2.2 Princípios e diretrizes.....	32
1.2.3 Objeto da licitação.....	35
1.2.4 Contratação direta.....	38
1.3 <i>Built to suit</i> e o TCU II.....	39
2 <i>BUILT TO SUIT</i> NA LEI Nº 14.133/2021	44
2.1 Aplicação subsidiária do direito privado	45
2.2 Panorama geral <i>Built to suit</i>	48
3 FORMAS DE CONTRATAÇÃO	56
3.1 Chamamento público	58
3.2 Contratação direta.....	60
3.3 Licitação.....	62
3.3.1 Fase preparatória.....	63
3.3.2 Fase da apresentação de propostas	65
3.3.3 Critérios de julgamento.....	66
3.3.4 Modos de disputa	68
3.3.5 Recursos.....	69
4 FORMATOS DO <i>BUILT TO SUIT</i> E O PREÇO MÁXIMO.....	70
4.1 <i>Built to suit</i> sem previsão de reversão do bem.....	70
4.1.1 Estabelecimento de preços em contratos <i>built to suit</i> sem reversão de bem em terreno de particular	72
4.2 <i>Built to suit</i> com previsão de reversão de bem.....	74
4.2.1 Estabelecimento de preços em contratos <i>built to suit</i> em terreno da administração	75
4.2.2 Estabelecimento de preços em contratos <i>built to suit</i> com reversão de bem em terreno de particular	78
5 PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO – LEI Nº 14.133/2021	79
5.1 Estudo Técnico Preliminar.....	80
5.2 Justificativas necessárias	83
5.2.1 Justificativa da necessidade de contratação	84
5.2.2 Justificativa do programa de necessidades	85
5.2.3 Justificativa da contratação <i>built to suit</i>	85
5.2.4 Justificativa do não parcelamento.....	86
5.2.5 Justificativa da delimitação da área da edificação pretendida	87
5.2.6 Justificativa do preço	88
5.2.7 Justificativa da vantajosidade.....	89
5.2.8 Justificativa da contratação por inexigibilidade	89

5.3	Elementos técnicos instrutores do processo.....	89
5.3.1	Termo de referência.....	91
5.3.2	Projeto básico como elemento instrutor do procedimento para a contratação <i>built to suit</i>	92
5.3.3	Anteprojeto como elemento instrutor do procedimento para a contratação <i>built to suit</i>	94
5.3.3.1	Programa de necessidades.....	97
5.3.3.2	Memorial descritivo.....	99
5.3.3.3	Condições de solidez, segurança, durabilidade	100
5.3.3.4	Cronograma	100
5.3.3.5	Estética do projeto arquitetônico	100
5.3.3.6	Orçamento.....	101
5.3.3.7	Parâmetros de adequação ao interesse público, à economia na utilização, à facilidade na execução, aos impactos ambientais e à acessibilidade.....	101
5.3.3.8	Matriz de riscos	101
5.4	Habilitação	102
5.4.1	Habilitação jurídica.....	104
5.4.2	Qualificação técnica	105
5.4.3	Habilitação fiscal, social e trabalhista.....	106
5.4.4	Habilitação econômico-financeira	107
5.4.5	Relação dos compromissos assumidos pelo licitante	112
6	CONTRATOS <i>BUILT TO SUIT</i>	112
6.1	Das regras específicas aplicáveis aos contratos celebrados no âmbito da Lei nº 14.133/2021.....	112
6.2	Obrigações	115
6.2.1	Obrigações do proprietário-locador	115
6.2.2	Obrigações da administração-locatária.....	116
6.3	Despesas durante a locação	118
6.4	Manutenção, benfeitorias e as acessões	119
6.5	Garantias contratuais	120
6.6	Duração do contrato	122
6.7	Multas	125
6.8	Alteração contratual	126
6.8.1	Alteração por acordo entre as partes.....	126
6.8.2	Reequilíbrio econômico-financeiro do contrato	127
6.8.2.1	Reajuste.....	128
6.8.2.2	Revisão.....	128
6.8.2.3	Correção monetária	130
6.8.3	Alteração unilateral	130
6.9	Extinção contratual antecipada.....	132
6.10	Ação renovatória e de despejo	133
7	CONTRATO <i>BUILT TO SUIT</i> ACRESCIDO DE SERVIÇOS ACESSÓRIOS OU PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA DO TIPO CONCESSÃO ADMINISTRATIVA	136
	REFERÊNCIAS	141
	APÊNDICE	145