

Antônio Jorge Leitão

Rafael Leitão

CONTRATAÇÃO
BUILT TO SUIT
NA PRÁTICA

**Por que é a vez da locação sob medida
na Administração Pública?
Como realizá-la?**

1ª edição

The logo for Zenite, featuring a stylized 'X' symbol above the word 'ZENITE' in a bold, sans-serif font.

Curitiba, 2019

Copyright © 2019 Editora Zênite

1ª edição, setembro de 2019.

Coordenação Alessandra Corrêa Santos
Anadricea Vicente de Almeida
Projeto Gráfico Leonardo Schultz
Diagramação Camila Aline Ulrich Machado
Finalização Joelma Staviski Sanchez Gomes
Revisão Fabia Mariela De Biasi

ZÊNITE EDITORA

www.zenite.com.br

editora@zenite.com.br

(41) 2109-8666

LEITÃO, Antonio Jorge / LEITÃO, Rafael.

Contratação *built to suit* na prática: por que é a vez da locação sob medida na Administração Pública? Como realizá-la? / LEITÃO, Antonio Jorge / LEITÃO, Rafael.

Curitiba: Zênite, 2019.

ISBN: 978-85-99369-37-1

Todos os direitos reservados ao autor.

É expressamente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem prévia autorização do autor (Lei nº 9.610, de 19.02.98, DOU 20.02.98).

Impresso no Brasil

SUMÁRIO

CAPÍTULO 01

Visão geral da contratação built to suit

1. Introdução	23
2. Legislações e jurisprudência aplicadas ao <i>built to suit</i>	29
2.1 Legislações.....	29
2.2 Jurisprudência	33
2.3 A aplicação do <i>built to suit</i> na Lei das Estatais (Lei nº 13.303/2016)	37
2.3.1 Hipóteses de contratação direta na Lei nº 13.303/2016.....	41
2.3.2 A aplicação do Acórdão nº 1.301/2013 do Plenário do TCU para as empresas estatais	43
3. As faces do Direito na interpretação legal	45
4. O direito de propriedade	51
5. Licitação, dispensa ou inexigibilidade na contratação <i>built to suit</i>	54

CAPÍTULO 02

A contratação built to suit na prática

6. O planejamento da contratação <i>built to suit</i>	65
6.1 Justificativa da necessidade de obra pública (aquisição, construção ou substancial reforma).....	67
6.2 Demais pressupostos exigidos no Acórdão nº 1.301/2013 do Plenário do TCU	69
6.2.1 Localização condicionante, preço de mercado e parcelamento do objeto	70
6.2.1.1 Demonstração clara de que as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel	71
6.2.1.2 Demonstração de que o preço da locação é compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia	72
6.2.1.3 Demonstração de que a junção do serviço de locação com a eventual execução indireta de obra apresenta economia de escala e que, portanto, tal locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto	75
6.2.2 Necessidade de novo imóvel, inexistência de imóvel na Administração Pública e fundamentação da decisão da escolha do BTS	80
6.2.2.1 Inexistência de imóvel disponível na Administração Pública	80
6.2.2.2 Fundamentação da decisão da escolha do BTS	84
6.2.2.3 Possibilidade de celebração de PPPs.....	87

6.3	A estimativa de preço da contratação.....	90
6.4	Estudo de viabilidade técnica econômica e ambiental (EVTEA).....	93
6.5	Governança nas locações de imóveis – Acórdãos nºs 1.479/2019 e 779/2018 do Plenário do TCU.....	95

CAPÍTULO 03

Tipologias da contratação built to suit

7.	Tipologias do <i>built to suit</i>	99
8.	Tipologias do <i>built to suit</i> considerando as parcelas de aluguel e de investimento	106
8.1	BTS com obras de construção, com reversão do imóvel e em terreno da Administração Pública.....	108
8.2	BTS com obras de construção, com reversão do imóvel em terreno do particular	109
8.3	BTS com obras de construção, sem reversão do imóvel e em terreno do particular	112
8.4	BTS com obras de reforma, com reversão e em imóvel do particular	114
8.5	BTS com obras de reforma, sem reversão e em imóvel do particular	116

CAPÍTULO 04

A elaboração do edital na contratação built to suit

9. Elaboração do edital para licitação: preço máximo, prazo de reversão, anteprojeto e projeto básico	123
9.1 Projeto básico ou anteprojeto de arquitetura e engenharia no BTS?	123
9.2 Valor máximo no edital do BTS a título de aluguel e prazo para reversão do imóvel à Administração Pública.....	128
9.2.1 Parcelas fixas sem reajuste	132
9.2.2 Parcelas variáveis com reajuste	136
10. A utilização do pregão na contratação <i>built to suit</i>	140
11. Exigências de habilitação no <i>built to suit</i>	144

CAPÍTULO 05

Sugestões de consultas ao TCU sobre a contratação built to suit

12. Entes com prerrogativas de consultas junto ao TCU.....	149
13. Sugestões de consultas.....	151
14. Impactos do Projeto de Lei (PL) nº 1.292/1995 na contratação <i>built to suit</i> (em tramitação no Congresso Nacional para a nova Lei de Licitações)	156

14.1	Introdução ao Projeto de Lei nº 1.292/1995.....	156
14.2	Novidades e paralelos trazidos pelo PL nº 1.292/1995 em relação às licitações (Lei nº 8.666/1993), ao pregão (Lei nº 10.520/2002), ao RDC (Lei nº 12.462/2011) e às estatais (Lei nº 13.303/2016)	159
14.2.1	Rito procedimental	159
14.2.2	Modalidades de licitação	160
14.2.3	Regimes de execução.....	161
14.2.4	Critérios de julgamento.....	162
14.2.5	Procedimentos auxiliares das licitações	162
14.2.6	Garantia contratual.....	163
14.2.7	Valores-limite para dispensa de licitação.....	164
14.3	Alterações na contratação <i>built to suit</i>	165
14.3.1	Da fase preparatória (planejamento da contratação).....	165
14.3.2	Das obras e dos serviços de engenharia.....	168
14.3.3	Da locação de imóveis.....	169
14.3.4	Da inexigibilidade da licitação	169

CAPÍTULO 06
Parcerias público-privadas (PPP) e concessões

15. Introdução sobre PPPs e concessões	173
15.1 Parcerias público-privadas (PPPs).....	173
15.2 Concessões de serviços públicos.....	180

CAPÍTULO 07
Permuta de imóveis

16. Requisitos para permuta de imóveis na Administração Pública federal.....	185
---	-----

CAPÍTULO 08
Conclusões

17. Considerações finais.....	195
18. Referências.....	197
19. Anexos.....	202
ANEXO I - Entrevista publicada pela Escola de Adminis- tração Pública (ENAP) com o Eng ^o Jorge Leitão e o Eng ^o Cláudio Sarian Altounian	202
ANEXO II - Modelo de edital para contratação <i>built to suit</i>	212