

**Edilene da Silva Lopes**

Bacharel em Direito, especialista em Direito Público e MBA em Licitações e Contratos Administrativos. Técnico Judiciário do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia.

## CONTRATAÇÃO DIRETA DO *BUILT TO SUIT* PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Edilene da Silva Lopes

### RESUMO

Este artigo escreve sobre a possibilidade de contratação, pela Administração Pública, de *Built to Suit* – BTS, ou Locação Sob Demanda, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993. Partindo-se do fato de que o *Built to Suit* é uma modalidade de locação cujas regras são predominantemente de direito privado, deu-se especial ênfase quanto à sua recepção nas contratações da Administração Pública, destacando as peculiaridades e formalidades que devem ser observadas para resguardar o interesse público e a segurança jurídica. A pesquisa bibliográfica ateve-se ao estudo de doutrina, jurisprudência, artigos e legislação com adoção do método indutivo, do qual se constata a inexistência de material que trate de forma simplificada a instrução processual adequada desse tipo de contratação. Além disso, percebe-se que essa contratação ainda é uma modalidade incipiente e vem sendo tratada como uma exceção pela Corte de Contas, bem como requer um planejamento que contemple desde a necessidade que se visa atender, os recursos existentes, o pós-contrato e a disponibilidade orçamentária e financeira do órgão.

**Palavras chave:** BTS. Administração. Dispensa. Legalidade.

### Introdução

A Administração Pública comumente enfrenta dificuldades de encontrar imóvel adequado para o funcionamento de suas instalações. A partir desse fato, o estudo proposto analisou a adoção pela Administração Pública do *Built to Suit*, ou locação sob demanda,

inclusive, mediante contratação por dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666/1993. Isso porque o *Built to Suit* surge para a Administração como uma opção de atendimento dessa necessidade de forma rápida, sem dispêndio imediato de grandes vultos de dinheiro.

Contudo, em razão de ser uma contratação nova no âmbito da Administração Pública, com características diferenciadas (empregada com locação), cujas regras predominantes são de direito privado, há certa resistência na sua adoção por parte de alguns órgãos e cidadãos.

Após o estudo realizado, verificou-se que não há impedimento legal na sua adoção, tendo em vista que há previsão tanto na Lei n. 8.666/1993 como no Regime Diferenciado de Contratação. Além disso, sua contratação pode ocorrer por meio de dispensa de licitação, observados os requisitos legais e a jurisprudência do Tribunal de Contas da União.

A pesquisa bibliográfica que resultou neste artigo contempla a área de direito administrativo e normas do direito civil que regulamentam a matéria, e foi desenvolvida por meio do método indutivo com exposição explicativa das informações obtidas a partir da análise da doutrina, pareceres, artigos publicados na internet, legislação e jurisprudências.

O artigo apresenta três segmentações, assim delimitadas:

A primeira, “Locação na modalidade *Built to Suit*”, trata do histórico, conceito, previsão, características e vantagens referentes a este tipo de contratação.

A segunda, “Contratação direta do *Built to Suit* pela Administração Pública e instrução processual adequada”, aventa a hipótese que autoriza sua contratação por dispensa de licitação, seus requisitos e demais questões que devem ser observadas para a adequada instrução dos autos.

A terceira e última parte, “Das questões que devem ser dirimidas na fase de planejamento do *Built to Suit* e cautelas necessárias”, alerta sobre hipóteses que devem ser ponderadas pela Administração na tomada de decisão quanto à utilização do *Built to Suit*.

## Locação na modalidade *built to suit*

Este título trata da locação *Built to Suit*, partindo-se do seu contexto geral para o contexto da Administração Pública Brasileira, conforme apontamentos a seguir.

### Histórico, conceito e previsão legal

É comum escutar dos analistas políticos que a Administração Pública necessita modernizar suas práticas de gestão, buscando inspiração na iniciativa privada para alguns modelos gerenciais que proporcionem melhores resultados na vida pública (JACOBY, 2017). Inclusive, a Emenda Constitucional n. 19/98 incluiu o princípio da eficiência no rol de princípios que devem nortear a Administração Pública, o que ratifica o interesse estatal em medidas cada vez mais eficientes para o atingimento do interesse público (JACOBY, 2017).

Nesse cenário, o *Built to Suit* - BTS ou Locação Sob Demanda vem ganhando espaço na Administração Pública Brasileira (JACOBY, 2017). Apesar de relativamente novo no Brasil, o *Built to Suit* foi largamente difundido no exterior a partir da década de 1950, principalmente nos Estados Unidos e, posteriormente, na Europa e Ásia (BENEMOND, p. 14 *APUD* CILLI, 2004, pp.2-3). No Brasil, sua utilização foi noticiada pela imprensa ao menos desde a primeira metade da década passada, ocasião em que se fez referência à adoção do modelo para viabilizar a construção de um prédio do Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais, o IBMEC, na cidade de São Paulo. (BENEMOND, p. 16 *APUD* ZANETTI, 2011, p.103)

O *Built to Suit* é uma espécie de locação de bens imóveis no qual o locatário se compromete a alugar, por um longo e determinado prazo, um imóvel produzido ou reformado por terceiros, de acordo com suas necessidades e atendendo a especificações por ele preestabelecidas (HUPSEL, 2016).

No ordenamento jurídico brasileiro, essa modalidade é regulada pelo art. 54-A da Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991 (BRASIL, 1991),

incluído pela Lei n. 12.744/2012 (BRASIL, 2012) *in verbis*:

**Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.** (Grifo Nosso)

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§ 3º (VETADO).

A partir da análise do referido dispositivo legal é possível concluir que o *Built to Suit* é admitido apenas para locação não residencial de imóvel urbano.

No âmbito da Administração Pública Brasileira, na categoria de contratos da Administração, mas não especificamente em contratos administrativos, a locação sob encomenda inicialmente encontrou referência na Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, especificamente no seu art. 62, § 3º, inciso. I. Já a sua contratação direta, encontrou referência no Acórdão n. 1.301/2013 – Plenário do Tribunal de Contas da União (TCU, 2013, *on-line*), em resposta à consulta formulada pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) sobre a utilização pelo Poder Público desse tipo de locação.

Enfrentando a questão da contratação direta, sem licitação, de locação sob medida de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros fixados por órgãos ou entidades da Administração Pública, o Tribunal de Contas da União concluiu pela legalidade da

contratação direta de locação sob medida (operação *Built to Suit*), por meio de licitação dispensável, fundada no art. 24, inc. X, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador.

Posteriormente, o *Built to Suit* foi regulamentado pelo Regime Diferenciado de Contratações instituído pela Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011 (BRASIL, 2011), com a inclusão do artigo 47-A pela Lei n. 13.190, de 19 de novembro de 2015 (BRASIL, 2015), *in verbis*:

**Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração. (Incluído pela Lei nº 13.190, de 2015)**

§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma **disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns. (Incluído pela Lei nº 13.190, de 2015)**

§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato. (Incluído pela Lei nº 13.190, de 2015)

§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado. (Incluído pela Lei nº 13.190, de 2015) (Grifo Nosso)

Da análise do referido dispositivo legal, é possível observar que o *built to suit* pode envolver não apenas a locação do imóvel, mas também seu aparelhamento.

Importante destacar que, apesar do Regime Diferenciado de Contratações ter sido instituído inicialmente para atender às necessidades de contratações da Copa do Mundo e das Olimpíadas de 2014, posteriormente, teve o seu âmbito de incidência expandido com as alterações legislativas do seu art. 1º, *in verbis*:

**Art. 1º É instituído o Regime Diferenciado de Contratações Públicas (RDC), aplicável exclusivamente às licitações e contratos necessários à realização:**

[...]

**IX - dos contratos a que se refere o art. 47-A.** (Grifo Nosso)

Ressalta-se que essa alteração legislativa foi objeto de questionamento no Mandado de Segurança 33.889 Distrito Federal (STF, 2018, *on-line*). Nessa ação discutia-se a anulação da tramitação do Projeto de Lei de Conversão n. 17/2015, ou ao menos a parte referente às 72 (setenta e duas) emendas legislativas. Na ocasião, ano 2015, o Relator suspendeu o trâmite do Projeto de Lei de Conversão n. 17/2015, exceto quanto ao acréscimo dos incisos VI e VII ao art. 1º da Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011, e determinou, caso sancionado o projeto em pontos diversos dos excepcionados, que a eficácia de tais dispositivos ficaria suspensa até posterior deliberação. Contudo, ocorreu a sanção parcial do Projeto de Lei de Conversão n. 2015/17, que resultou na Lei n. 2015/13.190. Desse modo, o Relator do Mandado de Segurança no ano de 2018 entendeu inviável o prosseguimento da ação mandamental, motivo pelo qual julgou prejudicado o mandado de segurança e determinou que eventual questionamento sobre vícios formais do processo legislativo deveria ser deduzido em ação direta de inconstitucionalidade, a qual não se tem notícia até a presente data.

Logo, verifica-se que antes da inclusão do art. 47-A na Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011, a adoção do *Built to Suit* era fundamentada pela Administração Pública no art. 54-A da Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991 c/c art. 62, §3º, I da Lei n. 8.666/1993 e no Acórdão n. 1.301/2013 – Plenário do Tribunal de Contas da União.

Contudo, com a inclusão do artigo 47-A na Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011, a autorização de adoção do *Built to Suit* pela Administração Pública passou a ser expressa. Além disso, o referido dispositivo legal não restringiu a sua abrangência a determinados órgãos, mas estabelece que as regras Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011, são adotadas nas contratações do *Built to Suit*.

Desse modo, não há óbice da Administração Pública Direta adotar o *Built to Suit*, tendo em vista que possui fundamento genérico no art. 54-A da Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991, c/c art. 62, §3º, I, da Lei

n. 8.666, de 21 de junho de 1993, e fundamento específico no art. 47-A da Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011.

### Características e vantagens

Conforme mencionado, o *Built to Suit* consiste na locação não residencial de imóvel urbano construído ou reformado substancialmente conforme especificação do futuro locatário e com prazo de duração determinado.

Apesar de abarcar o aluguel do imóvel em uma de suas cláusulas, o *Built to Suit* possui relação contratual muito mais complexa que a mera locação de imóvel, uma vez que envolve uma série de outras obrigações, tais como a busca adequada do terreno, contratação de construtora, elaboração de projeto, entre outros (OLIVEIRA, 2016).

Neste tipo de contratação, o locatário paga ao locador, mensalmente, um valor que se destina a remunerar tanto o uso do imóvel como também a amortização do investimento realizado.

Além disso, apesar do legislador optar por inserir tal modalidade contratual no texto da Lei de Locações, o fez com ressalvas, tratando-a como locação atípica, não sujeita à proteção que a própria lei confere ao locatário, de modo que suas cláusulas contratuais se sobreponham no momento da interpretação e aplicação do direito (OLIVEIRA, 2016), de forma a prevalecer a autonomia privada e a renúncia de direitos materiais da Lei do Inquilinato (GOMIDE, 2018).

O *Built to Suit* representa para a Administração o acesso ao bem com as especificações necessárias para a prestação das atividades administrativas, sem a necessidade de dispêndio imediato de somas vultosas que seriam necessárias à aquisição e transformação do imóvel, bem como evita a imobilização de ativos e permite a concentração de esforços na prestação das atividades finalísticas do Estado, sem contar as eventuais vantagens tributárias. (OLIVEIRA, 2016).

Visando melhor compreensão das obrigações das partes no *Built to Suit*, destaca-se parte do Relatório do Acórdão 1.301/2013 – Plenário do Tribunal de Contas da União (TCU, 2013, *on-line*), quanto



às obrigações do locador:

*20. Eis que, além da locação, a operação envolve, para o locador (empreendedor ou investidor contratado), a aquisição do terreno, a elaboração de projetos, a construção e entrega do imóvel pronto, o recebimento de remuneração pelo uso do imóvel e pelo retorno dos investimentos alocados, com a possibilidade de securitização do contrato, cujos títulos terão como lastro o valor dos aluguéis acordados.*

Da análise dessa afirmação é possível constatar que, no *Built to Suit*, toda a responsabilidade pela construção ou reforma da edificação é do locador, inclusive pode acontecer de a manutenção do imóvel também ficar sob sua responsabilidade, dependendo da convenção feita entre as partes.

Por sua vez, em relação ao locatário, o Relatório do Acórdão 1.301/2013 – Plenário do Tribunal de Contas da União (TCU, 2013, *on-line*) consignou o seguinte:

*21. Já para o locatário, a operação abrange, em síntese, a definição da localização ideal, as especificações detalhadas das instalações necessárias, a análise e aprovação dos projetos, a fiscalização da execução da obra, o recebimento do imóvel pronto e o pagamento das parcelas locatícias, que são valoradas com base na remuneração pelo uso e fruição do imóvel e pelos valores investidos na customização, durante o prazo acordado, que varia, em média, de 8 a 15 anos.*

Nesse caso, a única obrigação do locatário é o pagamento da remuneração pelo uso do imóvel, que é diferente da relação de locações convencionais, tendo em vista que há investimento do locador em construir ou adaptar o imóvel conforme exigência do locatário, cujas características, a princípio, somente atendem a este último, de modo que tal intervenção também deve ser remunerada.

Logo, verifica-se que as características *do Built to Suit* demonstram que é negócio jurídico complexo em relação às locações tradicionais, principalmente quanto às obrigações das partes, forma de remuneração e prazo de duração.

### **Contratação direta do *built to suit* pela Administração Pública e instrução processual adequada**

Em regra, as locações da Administração Pública devem ser precedidas de licitação. Contudo, a Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, prevê possibilidade de dispensa de procedimento licitatório, observadas as condições exigidas no seu art. 24, inciso X.

O Tribunal de Contas da União, no Acórdão n. 1.301/2013 - Plenário, em resposta à consulta formulada pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT), concluiu pela legalidade da contratação direta de locação sob medida (operação *Built to Suit*), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inc. X, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, observados os seguintes requisitos:

- a) terreno em que será construído o imóvel deve ser de propriedade do particular futuro locador;
- b) observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso;
- c) necessidades de instalação e de localização que condicionam a escolha de determinado imóvel;
- d) preço da locação compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;
- e) junção do serviço de locação com eventual execução indireta de obra apresenta economia de escala e não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, § 1º, e no art. 15, IV, da Lei nº 8.666/1993;
- f) demonstração de que o imóvel até então porventura em uso não atende mais ao interesse público e de que não comporta readequação;
- g) comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração; e
- h) fundamentação da decisão pela locação sob medida baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, com demonstração que a necessidade não pode ser suprida por outras formas, motivo pelo qual a utilização da locação sob encomenda é inequivocamente mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma tradicional.

É importante consignar que, muito embora o Acórdão do Tribunal de Contas da União seja anterior à Lei n. 2015/13.190, que incluiu o artigo -47A na Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011, as condicionantes nele mencionadas ainda são exigidas, pelos órgãos de controle, tendo em vista que é o parâmetro existente, já que não há norma regulamentadora a respeito.

Além desses requisitos, entende-se recomendável que a contratação direta do *Built to Suit* seja precedida de chamamento público. Isso porque o chamamento público é percebido como uma boa prática de gestão, visto que mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado a sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado, o que pode gerar importantes benefícios na busca pela melhor opção contratual. (TORRES, 2017, p. 295).

Nesse sentido, o entendimento do Tribunal de Contas da União, Acórdão n. 1.273/2018-Plenário (TCU, 2018, *on-line*), no qual consignou que, muito embora não exista previsão legal para realizá-lo, o chamamento público é recomendável à Administração Pública, pois permite ao Administrador conhecer os potenciais fornecedores de forma que a sua decisão não será pautada exclusivamente nos imóveis por ele conhecidos, o que oportunizará a seleção da melhor proposta, orientará o gestor da tomada de decisão e concederá transparência às contratações diretas.

Contudo, deve-se ter cautela a fim de conferir maior disputa possível no chamamento público, evitando-se cláusulas restritivas, para obter-se a melhor proposta. (CNJ, 2018, *on-line*).

Outra questão a ser observada na instrução processual é que, no *Built to Suit*, não há necessidade de elaboração de projeto básico e planilha de quantitativos estimados, tendo em vista que neste caso, a Administração não contrata a realização de uma obra ou um serviço de engenharia, com remuneração do particular pela sua realização, mas contrata uma locação, remunerando o particular por meio do pagamento mensal de aluguel (ZÊNITE, 2014).

Apesar disso, persiste a obrigação da Administração, futura locatária, em especificar com critério e perfeição o empreendimento

que pretende contratar, instruindo os autos com memorial descritivo que informe de modo claro e objetivo os padrões do imóvel que se busca locar, tais como, os padrões de metragem, habitabilidade, divisão espacial de recintos, entre outros elementos fundamentais para possibilitar que os interessados conheçam, com propriedade, o empreendimento que terão que realizar (ZÊNITE, 2014).

Além disso, deve-se exigir que o pretenso contratado tenha habilidade para prestar o objeto do contrato. Isso não significa a obrigatoriedade de realizar fase formal de habilitação, mas cercar-se de cuidados e demandar ao futuro contratado comprovação das condições consideradas adequadas para o cumprimento das obrigações contratuais. (NIEBUHR, 2015, p. 168).

Outra questão a ser observada é que a Administração deverá incluir as despesas com a futura locação nos instrumentos de orçamento (PPA e LOA), conforme artigo 167, §1º, da Lei Complementar n. 101, de 4 de maio de 2000.

Com relação ao prazo de vigência de um contrato de *Built to Suit*, apesar de não se amoldar ao limite temporal previsto no art. 57 da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, visto que tais avenças devem observar, prioritariamente, a Lei de Locações, conforme art. 62, §3º, inciso I, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, este não pode ter prazo indeterminado, tendo em vista a vedação do §3º do art. 57 da referida norma, conforme Acórdãos 170/2005, 1.127/2009 e 1.301/2013 do Plenário do TCU.

Desse modo, nos contratos sob medida, o prazo é determinado e, em regra, longo, entre 10, 15 ou 20 anos, a fim de permitir amortização do investimento inicial realizado pelo locador.

Quanto ao valor da locação não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado, conforme art. 47-A, §3º, da Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011.

Por fim, destaca-se que poderá ocorrer a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato, conforme art. 47-A, §2º, da Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011.

### **Questões que devem ser dirimidas na fase de planejamento do *built to suit* e cautelas necessárias**

Segundo Fernanda Henneber Benemon<sup>1</sup>, na fase de planejamento da contratação, a Administração deve dirimir, dentre outras, as seguintes questões:

- a) definição sobre qual imóvel o empreendimento será desenvolvido, e se compete ao futuro locador a aquisição do terreno;
- b) hipóteses em que se considera o imóvel regular sob o ponto de vista técnico/comercial e jurídico e definição de eventuais responsabilidades das partes em relação ao término do contrato em virtude da constatação irregular do imóvel;
- c) responsabilidade entre as partes quanto à obra, tais como, elaboração dos projetos, obtenções de licenças e autorizações dos órgãos, danos a terceiros e etc.;
- d) início do uso e fruição do imóvel por parte do locatário e a partir de quando as parcelas da remuneração serão devidas;
- e) condições quanto à renúncia por parte do contratante ao direito de revisão do valor da remuneração da locação;
- f) denúncia imotivada do contratante mediante pagamento de multa;
- g) garantia do contrato; e
- h) direito de preferência em caso de alienação.

Tais definições, além de outras necessárias constatadas no decorrer do planejamento, são indispensáveis e devem constar no edital de chamamento público já que são as regras da contratação e devem ser previamente conhecidas pelas partes, de modo a garantir uma contratação pautada nos princípios da isonomia, seleção da proposta mais vantajosa e vinculação ao instrumento convocatório.

Além dessas questões, durante o planejamento da contratação, a Administração deverá levar em consideração as providências a serem adotadas ao final da vigência da locação, tendo em vista que o *Built to Suit* é temporário, apesar do período longo de sua vigência.

Nesse sentido, a Administração deve planejar o futuro

<sup>1</sup> BENEMOND, Fernanda Fenneberg. Contratos Built To Suit. 2. ed. São Paulo: Almedina Brasil, 2015, p. 38 a 41.

considerando as possibilidades vindouras que são decorrentes desta modalidade contratual, se programando, desse modo, caso a intenção seja adquirir o imóvel finda a locação, se celebrará novo contrato de locação, se reformará ou construirá imóvel próprio, além disso, deverá dar destinação ao eventual imóvel desocupado, caso seja de sua propriedade, em consonância com o art. 45 da Lei Complementar n. 101, de 4 de maio de 2000.

Tais preocupações também se justificam em razão da particularidade da locação de imóvel com base no art. 24, inc. X, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, pois, nessa hipótese, devido o imóvel locado ser o único capaz de atender ao interesse da Administração, o que denota a inviabilidade de competição, pode surgir necessidade de sucessivas prorrogações ou renovações contratuais da locação do mesmo imóvel (FERNANDES, p. 388 *APUD* NEGREIROS, 2017).

Neste caso, é importante observar que ao renovar-se o contrato de locação *Built To Suit* apenas persistirá o pagamento de uma importância em troca da posse do bem imobiliário, ou seja, a relação jurídica passa a ser qualificada apenas como uma locação não residencial e não mais locação *built to suit* (NEGREIROS, 2017).

Além disso, deve-se ter cuidado com a rescisão antecipada tendo em vista que é uma medida extremamente desvantajosa para o locatário e deve ser de toda forma evitada tendo em vista que ocasiona, em regra, a responsabilidade do locatário pelo pagamento do saldo total da remuneração das parcelas restantes, o que causará prejuízos de grande monta ao erário e configura ato de improbidade administrativa, nos termos do artigo 10 da Lei 8.429/92 (NAKAMURA, 2016).

### Considerações Finais

A Administração Pública Direta pode adotar o *Built To Suit*, tendo em vista que há previsão legal no 54-A da Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991, c/c art. 62, §3º, I, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993 c/c. 47-A da Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011.

Essa espécie de locação de bens imóveis vem se constituindo como um contrato imobiliário no qual o locatário se compromete a alugar, por um longo e determinado prazo, um imóvel produzido ou reformado por terceiros, de acordo com suas necessidades e atendendo a especificações preestabelecidas.

Para o serviço público, ela é uma modalidade de contrato que permite contornar a indisponibilidade imediata de recursos para a aquisição, construção ou adaptação de imóveis para a instalação de órgãos ou entidades. Nesse contrato, o gestor público consegue realizar investimento com recursos das despesas correntes.

A contratação, em regra, deve ser precedida de licitação, mas a Lei do RDC prevê que também pode ser formalizada por meio de dispensa e inexigibilidade de licitação.

O Tribunal de Contas da União, antes da previsão expressa do *Built to Suit* na Lei do RDC, entendeu legal sua adoção pela Administração Pública, inclusive sua contratação direta com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, observadas as condições estabelecidas no seu Acórdão n. 1.301/2013 – Plenário. Contudo, ressaltou que sua adoção mediante dispensa de licitação é medida excepcional que deve ser devidamente justificada nos autos, demonstrando-se que não existe outra opção mais satisfatória para a Administração.

A partir das pesquisas, constatou-se que é recomendável que a Administração não realize a contratação diretamente com determinada pessoa/empresa, mas que publique edital de chamamento público para dar ampla publicidade do interesse do órgão, estabelecendo regras de seleção e apresentação de proposta, objetivando assegurar a observância dos princípios da isonomia e impessoalidade, bem como a busca da proposta mais vantajosa.

Portanto, o *Built to Suit* é opção vantajosa para obtenção de imóvel conforme necessidade do órgão, com menor tempo possível, sem dispêndio de altas somas para construção ou reforma substancial de imóvel.

Contudo, a decisão de adotar essa modalidade deverá ser devidamente embasada em estudos, pareceres e demais informações

que demonstrem no caso concreto ser a melhor medida para a Administração.

## Referências

BENEMOND, Fernanda Fenneberg. Contratos Built To Suit. 2. ed. São Paulo: Almedina Brasil, 2015.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Auto Circunstanciado de Inspeção n. 2535-96.2018.2.00.0000 realizado no Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/corregedoriacnj/inspecoes-correicoes/relatorios/category/559-2018?download=2786:auto-circunstanciado-de-inspecao-unidades-administrativas-tjro-2018>> HYPERLINK “<http://www.cnj.jus.br/corregedoriacnj/inspecoes-correicoes/relatorios/category/559-2018?download=2786:auto-circunstanciado-de-inspecao-unidades-administrativas-tjro-2018&start=40>”> HYPERLINK “<http://www.cnj.jus.br/corregedoriacnj/inspecoes-correicoes/relatorios/category/559-2018?download=2786:auto-circunstanciado-de-inspecao-unidades-administrativas-tjro-2018&start=40>”> Acesso em: 4 mar. 2019.

BRASIL. Lei Complementar n. 101, de 4 de maio de 2000. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 maio 2000. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LCP/Lcp101.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp101.htm)>. Acesso em 4 mar. 2019.

BRASIL. Lei n. 12.462, de 4 de agosto de 2011. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 ago.2011. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2011/Lei/L12462.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12462.htm)>. Acesso em: 4 mar. 2019.

BRASIL. Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 out.1991. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm)>. Acesso em: 7 fev. 2019.



BRASIL. Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 22 jun.1993. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8666cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8666cons.htm)>. Acesso em: 7 fev. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Direito constitucional e processual civil. Mandado de segurança. Conversão em lei do projeto impugnado. Perda superveniente do objeto. Mandado de Segurança 33.889 Distrito Federal. Relator Min. Roberto Barroso. 9 de abril de 2018. Disponível em: <<http://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=314092052>HYPERLINK“<http://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=314092052&ext=.pdf>”&HYPERLINK“<http://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=314092052&ext=.pdf>”ext=.pdf >. Acesso em: 3 mar. 2019.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. Acórdão 530/2008 – Primeira Câmara. Relator: Augusto Nardes. Sessão de 4/3/2008. Disponível em: <<https://contas.tcu.gov.br/pesquisaJurisprudencia/#/>> Acesso em: 4 mar. 2019 .

BRASIL. Tribunal de Contas da União. Acórdão n. 1.301/2013 – Plenário. Relator: Ministro Luciano Brandão Alves de Souza. Disponível em: <[http://www.tcu.gov.br/Consultas/Juris/Docs/judoc/Acord/20130605/AC\\_1301\\_19\\_13\\_P.doc](http://www.tcu.gov.br/Consultas/Juris/Docs/judoc/Acord/20130605/AC_1301_19_13_P.doc)>. Acesso em: 7 fevereiro 2019.

FERNANDES, Jorge Ulisses Jacoby. Locação sob demanda – Construção de um instituto com o auxílio dos tribunais de contas. Revista Zênite ILC – Informativo de Licitações e Contratos, Curitiba: Zênite, n. 276, p. 137-140, fev. 2017.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. Contratos Built To Suit. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI273125,11049-Built+to+suit+esperanca+para+o+mercado+imobiliario+em+2018>>. Acesso em: 7 fev. 2019.

HUPSEL, Edite. Locação sob encomenda na Administração Pública. Revista Zênite – Informativo de Licitações e Contratos (ILC), Curitiba: Zênite, n. 266, p. 359-363, abr. 2016.

NAKAMURA, Andre Luiz dos Santos. o Built to Suit e a administração pública. Revista Jurídica Cesumar - Mestrado, v. 16, n. 2, p. 349-374, maio/ago. 2016 - ISSN 1677-6402. Disponível em: <<https://portalrevistas.ucb.br/index.php/rvmd/article/viewFile/6388/4434>>. Acesso em: 7 fev. 2019.

NIEBUHR, Joel de Menezes. Licitação pública e contrato administrativo. 4. ed. rev. e ampl. Belo Horizonte: Fórum, 2015.

OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. O contrato built to suit na Administração Pública. Disponível em <<http://www.direitodoestado.com.br/colunistas/rafael-carvalho-rezende-oliveira/o-contrato-built-to-suit-na-administracao-publica>> . Acesso em: 7 fev. 2019.

RONDÔNIA. Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia. Parecer Jurídico 453 / 2017 – ASJURI/SGE/PRESI/TJRO, datado de 28 de julho de 2017. Assessora: Maria Edgleide Bessa Holanda de Negreiros. Processo n. 0011810-49.2017.8.22.8000.

ZÊNITE INFORMAÇÃO E CONSULTORIA S/A. Desnecessidade de elaborar projeto básico e planilha de quantitativos estimados nas locações built to suit. Revista Zênite – Informativo de Licitações e Contratos (ILC), Curitiba: Zênite, n. 244, p. 615-617, jun. 2014, seção Orientação Prática.

ZÊNITE INFORMAÇÃO E CONSULTORIA S/A. Locação - Built To Suit – conceito e aplicabilidade – Entendimento do TCU. Revista Zênite – Informativo de Licitações e Contratos (ILC), Curitiba: Zênite, n. 260, p. 980, out. 2015, seção Perguntas e Respostas.