

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

Belo Horizonte

**FÒRUM**  
CONHECIMENTO JURÍDICO

2022

É proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio eletrônico, inclusive por processos xerográficos, sem autorização expressa do Editor.

### Conselho Editorial

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Adilson Abreu Dallari                                   | Floriano de Azevedo Marques Neto      |
| Alécia Paolucci Nogueira Bicalho                        | Gustavo Justino de Oliveira           |
| Alexandre Coutinho Pagliarini                           | Inês Virginia Prado Soares            |
| André Ramos Tavares                                     | Jorge Ulisses Jacoby Fernandes        |
| Carlos Ayres Britto                                     | Juarez Freitas                        |
| Carlos Mário da Silva Velloso                           | Luciano Ferraz                        |
| Cármen Lúcia Antunes Rocha                              | Lúcio Delfino                         |
| Cesar Augusto Guimarães Pereira                         | Marcia Carla Pereira Ribeiro          |
| Clovis Beznos   | Márcio Cammarosano                    |
| Cristiana Fortini                                       | Marcos Ehrhardt Jr.                   |
| Dinorá Adelaide Musetti Grotti                          | Maria Sylvia Zanella Di Pietro        |
| Diogo de Figueiredo Moreira Neto ( <i>in memoriam</i> ) | Ney José de Freitas                   |
| Egon Bockmann Moreira                                   | Oswaldo Othon de Pontes Saraiva Filho |
| Emerson Gabardo   | Paulo Modesto                         |
| Fabício Motta   | Romeu Felipe Bacellar Filho           |
| Fernando Rossi  | Sérgio Guerra                         |
| Flávio Henrique Unes Pereira                            | Walber de Moura Agra                  |

# FÓRUM

CONHECIMENTO JURÍDICO

Luís Cláudio Rodrigues Ferreira  
Presidente e Editor

Coordenação editorial: Leonardo Eustáquio Siqueira Araújo

Aline Sobreira de Oliveira

Capa: Thamires Bonatto

Interferência: Walter Santos

Rua Paulo Ribeiro Bastos, 211 – Jardim Atlântico – CEP 31710-430

Belo Horizonte – Minas Gerais – Tel.: (31) 2121.4900

[www.editoraforum.com.br](http://www.editoraforum.com.br) – [editoraforum@editoraforum.com.br](mailto:editoraforum@editoraforum.com.br)

Técnica. Empenho. Zelo. Esses foram alguns dos cuidados aplicados na edição desta obra. No entanto, podem ocorrer erros de impressão, digitação ou mesmo restar alguma dúvida conceitual. Caso se constate algo assim, solicitamos a gentileza de nos comunicar através do e-mail [editorial@editoraforum.com.br](mailto:editorial@editoraforum.com.br) para que possamos esclarecer, no que couber. A sua contribuição é muito importante para mantermos a excelência editorial. A Editora Fórum agradece a sua contribuição.

122+093

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD

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

2022-662

1. Direito Administrativo. 2. Licitações e contratos de obras e serviços de engenharia. 3. Administração Pública. I. Santos, Rafael Costa. II. Título.

CDD 341.3

CDU 342.9

Elaborado por Odílio Hilario Moreira Junior - CRB-8/9949

Informação bibliográfica deste livro, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

BONATTO, Hamilton; SANTOS, Rafael Costa. *Contrato público built to suit: planejamento, licitação e contratação: Lei nº 14.133/2021*. Belo Horizonte: Fórum, 2022. 149 p. ISBN 978-65-5518-345-0.

## SUMÁRIO

---

|  |           |
|--|-----------|
| PREFÁCIO   |           |
| <b>José Anacleto Abduch dos Santos</b> .....   | <b>11</b> |
| APRESENTAÇÃO.....  | 15        |
| INTRODUÇÃO .....   | 17        |
| Conceito.....  | 20        |
| <b>1</b> <b>O HISTÓRICO DO CONTRATO <i>BUILT TO SUIT</i> E A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA</b> ..... | <b>25</b> |
| 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        |
| <b>2</b> <b><i>BUILT TO SUIT</i> NA LEI Nº 14.133/2021</b> .....                             | <b>44</b> |
| 2.1    Aplicação subsidiária do direito privado .....  | 45        |
| 2.2    Panorama geral <i>Built to suit</i> .....   | 48        |
| <b>3</b> <b>FORMAS DE CONTRATAÇÃO</b> .....  | <b>56</b> |
| 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<br>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<br>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<br>terreno da administração .....  | 75  |
| 4.2.2   | Estabelecimento de preços em contratos <i>built to suit</i> com<br>reversão de bem em terreno de particular .....                                       | 78  |
| 5       | PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO –<br>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<br>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<br>para a contratação <i>built to suit</i> .....   | 92  |
| 5.3.3   | Anteprojeto como elemento instrutor do procedimento<br>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<br>na utilização, à facilidade na execução, aos impactos<br>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       | <b>CONTRATOS <i>BUILT TO SUIT</i></b> .....  | 112 |
| 6.1     | Das regras específicas aplicáveis aos contratos celebrados<br>no âmbito da Lei nº 14.133/2021.....   | 112 |
| 6.2     | Obrigações .....   | 115 |
| 6.2.1   | Obrigação 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       | <b>CONTRATO <i>BUILT TO SUIT</i> ACRESCIDO DE<br/>SERVIÇOS ACESSÓRIOS OU PARCERIA<br/>PÚBLICO-PRIVADA DO TIPO CONCESSÃO<br/>ADMINISTRATIVA</b> ..... | 136 |
|         | REFERÊNCIAS .....  | 141 |
|         | APÊNDICE .....   | 145 |