CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LAVRAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

DANIELE BOTELHO

A EFETIVAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA PELA UTILIZAÇÃO DOS CONTRATOS *BUILT TO SUIT* PARA OTIMIZAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

LAVRAS – MG
2023

DANIELE BOTELHO

A EFETIVAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA PELA UTILIZAÇÃO DOS CONTRATOS *BUILT TO SUIT* PARA OTIMIZAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

Monografia apresentada ao Centro Universitário de Lavras como parte das exigências do curso de graduação em Direito.
Orientador: Prof. Dr. Renê Morais da Costa Braga.

LAVRAS – MG
2023

Ficha Catalográfica preparada pelo Setor de Processamento Técnico
da Biblioteca Central do UNILAVRAS

Botelho, Daniele.
B748e A efetivação dos princípios da administração pública pela utilização dos contratos *BUILT TO SUIT* para otimização dos serviços públicos / Daniele Botelho. – Lavras: Unilavras, 2023.

40f.

Monografia (Graduação em Direito) – Unilavras, Lavras, 2023.

Orientador: Prof. Renê Morais da Costa Braga.

1. Contrato Built to Suit. 2. Princípios constitucionais. 3. Otimização dos serviços públicos. 4. Eficiência. I. Braga, Renê Morais da Costa (Orient.). II. Título.

DANIELE BOTELHO

A EFETIVAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA PELA UTILIZAÇÃO DOS CONTRATOS *BUILT TO SUIT* PARA OTIMIZAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

Monografia apresentada ao Centro Universitário de Lavras como parte das exigências do curso de graduação em Direito.

APROVADO EM: 22/09/2023

ORIENTADOR

Prof. Dr. Renê Morais da Costa Braga / UNILAVRAS

MEMBRO DA BANCA

Profº. Pós-Dr. Denilson Victor Machado Teixeira / UNILAVRAS

LAVRAS – MG

2023

Aos meus pais, Deila e Paulo.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela minha existência.

Aos meus pais e familiares, que sempre estiveram ao meu lado, proporcionando o suporte necessário, me incentivando a perseverar nos momentos difíceis e celebrando comigo nas conquistas. Eles construíram a base sobre a qual pude construir meus objetivos acadêmicos.

Aos meus amigos, que tornaram os dias mais alegres e leves, compartilhando ideias, debateram conceitos e ajudaram a criar momentos memoráveis durante esses anos acadêmicos.

Ao meu orientador, Professor Dr. Renê Morais da Costa Braga, cuja paciência e orientação foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho. Moldando esta monografia por meio de suas críticas construtivas e sugestões valiosas.

Aos meus chefes e colegas de trabalho que conquistei ao longo da graduação. Esses contribuíram significativamente para o meu conhecimento e permitiram que eu vivenciasse a prática, orientando minhas escolhas profissionais.

Por fim, quero estender meus agradecimentos a todos aqueles que, de alguma forma, colaboraram com tempo e incentivo, tornando possível a realização deste estudo. Suas contribuições foram cruciais para o sucesso desta empreitada acadêmica.

LISTA DE SIGLAS

CFB/88 - Constituição Federal do Brasil de 1988
CRAS - Centros de Referência de Assistência Social
CREAS - Centros de Referência Especializado de Assistência Social
LRF - Lei de Responsabilidade Fiscal
MDS - Ministério da Cidadania
RDC - Regime Diferenciado de Contratações Públicas
Sempre - Secretaria Municipal de Promoção Social e Combate à Pobreza
TCU - Tribunal de Contas da União

RESUMO

Introdução: Esta monografia tem o objetivo de estudar a viabilidade e aplicação do contrato *Built to Suit* no âmbito da Administração Pública brasileira, à luz dos princípios da eficiência e economicidade consagrados na Constituição Federal, a fim de assegurar os princípios fundamentais. **Objetivo:** A pesquisa objetiva explorar como esse modelo contratual e como ele pode contribuir para a otimização de serviços públicos. **Metodologia:** Através de uma análise da literatura, foram discutidos os princípios constitucionais da Administração Pública, os conceitos do contrato *Built to Suit*, seus benefícios e desafios na Administração Pública. Além disso, um exemplo real de sua aplicação foi apresentado, destacando a flexibilidade desse modelo contratual para atender às necessidades específicas da Administração e garantir maior eficiência do Poder Público. O *Built to Suit* pode ser uma modalidade contratual adequada às exigências da Administração Pública, permitindo a liberação de recursos para outros projetos e incentivando a inovação na construção de edifícios públicos. Bem como suas especificações para atender as necessidades da Administração Pública à luz da legislação. **Conclusão:** A conclusão reitera a relevância do instituto do *Built to Suit*, ressaltando a necessidade de estudos mais aprofundados sobre sua aplicação na Administração Pública. Embora seja uma ferramenta promissora para a otimização de serviços públicos, sua complexidade exige uma análise cuidadosa. Este trabalho contribui para a compreensão desse modelo contratual inovador e seus desafios no contexto brasileiro, a fim de promover maior eficiência da Administração Pública.

Palavras-Chaves: Contrato *Built to Suit*; Princípios Constitucionais; Otimização dos serviços públicos; Eficiência.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 9
2 **REVISÃO DE LITERATURA 11**
2.1 ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E SEUS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS 11
2.1.1 Conceitos, características e princípios da Administração Pública 11
2.1.2 Direitos assegurados pela Constituição Federal atrelados à execução de serviços públicos, desde a Constituição Federal de 1824 13
2.1.3 Importância dos princípios da eficiência e da economicidade na efetiva gestão pública 14
2.2 O MODELO CONTRATUAL BUILT TO SUIT E SEUS CONCEITOS FUNDAMENTAIS 16
2.2.1 Origem, características e aplicabilidade do contrato Built to Suit no setor imobiliário tradicional, à luz da legislação brasileira 16
2.2.2 Especificidades e adaptabilidade do contrato Built to Suit para a efetiva aplicação na Administração Pública diante do arcabouço jurídico brasileiro 18
2.2.3 A aplicação do modelo Built to Suit em prol da otimização dos serviços públicos para os cidadãos, à luz dos direitos fundamentais 21
2.2.4 Efetivação dos princípios constitucionais com a implementação do modelo Built to Suit na Administração Pública 23
2.3 ANÁLISE DE CASOS CONCRETOS DA APLICAÇÂO DO CONTRATO BUILT TO SUIT NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA 26
2.3.1 Benefícios e desafios na implementação do contrato Built to Suit para a Administração Pública 26
2.3.2 Benefícios da contratação do Built to Suit para as empresas privadas 28
2.3.3 Exemplo real em que a Administração Pública adotou o modelo Built to Suit no Brasil 29
3 CONSIDERAÇÕES GERAIS 32
4 CONCLUSÃO 34
REFERÊNCIAS 37

1 INTRODUÇÃO

Na era contemporânea, a busca pela otimização dos serviços públicos tem se consolidado como uma prioridade fundamental da Administração Pública, em conformidade com os princípios estabelecidos na Constituição Federal.

No contexto brasileiro, dada sua vasta extensão territorial, bem como as diversas demandas de uma sociedade em constante evolução, essa busca se torna um elemento crucial para o desenvolvimento da nação.

Frente a esse desafiador cenário, esta monografia aborda uma estratégia inovadora que se apresenta como uma alternativa promissora para a concretização dos princípios que norteiam a atuação da Administração Pública, notadamente a eficiência e a economicidade. Essa modalidade contratual é conhecida como "*Built to Suit*", traduzida literalmente como "Construído para Servir".

O modelo contratual *Built to Suit* emerge como um contrato flexível e dinâmico que tem ganhado espaço nas discussões sobre a modernização da gestão pública e a prestação de serviços públicos de qualidade. O objetivo desta monografia é realizar uma análise crítica dos benefícios e desafios associados à aplicação desse modelo, bem como suas especificações para a Administração Pública, em conformidade coma Constituição Federal Brasileira.

Por meio de uma revisão abrangente da literatura, examinou-se os alicerces fundamentais da administração pública, com ênfase em suas obrigações quanto aos princípios da eficiência e da economicidade que orientam suas ações. Ademais, consideramos a crescente pressão sobre os órgãos públicos para oferecer serviços de qualidade de forma eficiente, enquanto enfrentam limitações orçamentárias e a necessidade de adaptação às mudanças sociais e tecnológicas.

Nesse contexto, é imperativo compreender como o modelo *Built to Suit* pode ser uma resposta eficaz a esses desafios. À medida que avançamos nesta monografia, compreendemos que o modelo contratual *Built to Suit*, quando aplicado na Administração Pública, não se restringe a uma simples ferramenta para viabilizar empreendimentos imobiliários, mas representa uma abordagem estratégica e revolucionária através da qual o setor público atende às demandas da sociedade de forma eficaz.

Mediante a análise de casos concretos, como a experiência pioneira na Bahia, exploramos como esse modelo pode promover a alocação mais eficaz dos recursos públicos, acelerar a implementação de projetos e estimular a inovação na construção de edificações públicas. Essa análise se estende a uma compreensão mais profunda das implicações legais, econômicas e operacionais do *Built to Suit* na Administração Pública.

Além disso, esta pesquisa também busca identificar os principais desafios e obstáculos que podem surgir durante a implementação do modelo, bem como possíveis soluções para superá-los. Procuramos fornecer *insights* valiosos para a adaptação eficaz desse modelo ao contexto brasileiro.

Em síntese, esta monografia investiga a viabilidade do uso do modelo *Built to Suit* como um instrumento estratégico para a efetivação dos princípios da eficiência e da economicidade na Administração Pública brasileira.

Ao analisar suas implicações específicas para o setor público, almejamos contribuir para o debate sobre a modernização dos serviços públicos e a maximização do valorentregue à sociedade.

Nesse contexto, a compreensão profunda do funcionamento desse modelo e seu potencial transformador se apresenta como um caminho promissor para aprimorar a prestação de serviços públicos no Brasil e atender às expectativas da população de maneira mais eficaz e eficiente.

Em última análise, este estudo visa fornecer uma base sólida para futuras discussõese tomadas de decisão relacionadas à aplicação do modelo *Built to Suit* na Administração Pública brasileira.

2 REVISÃO DE LITERATURA

2.1 ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E SEUS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS

2.1.1 Conceitos, características e princípios da Administração Pública

A Administração Pública é composta por um conjunto de órgãos, agentes públicos e entidades. A totalidade desse corpo atua de maneira democrática, executando políticas públicas e todas as outras atividades a fim de atender às necessidades da sociedade.

Segundo a doutrinadora Cinthia Louzada F. Giacomelli “Tudo começa pela identificação de um Estado de Direito cuja coerência dos objetivos no desenvolvimento e na promoção de uma sociedade mais justa e humanitária se perceba nitidamente” (2018, p. 11).

O efetivo exercício da Administração Pública está embasado em princípios constitucionais que guiam a atuação do Estado em prol da sociedade democrática. Segundo o jurista brasileiro José Afonso da Silva (2009, p. 614), a Administração Pública é formada por diversos princípios, como o da eficiência administrativa que visa garantir a boa administração que se consubstancia na correta gestão dos negócios públicos, é o princípio essencial para atender às demandas da população de forma eficaz, fazendo com que a Administração Pública otimize os recursos disponíveis e obtenha resultados satisfatórios para a prestação de serviços públicos, por meio de práticas administrativas honestas e probas (SILVA, 2009).

A eficiência, enfatizada como alicerce da Administração Pública atual, é sustentada por Gilmar Mendes, ilustre Ministro do Supremo Tribunal Federal, o qual destaca a relação entre o princípio da eficiência com os princípios constitucionais, a fim de obter uma atuação estatal ágil e eficaz (MENDES, 2015).

Em conformidade com a aplicação estratégica e eficiente dos recursos públicos, outro princípio de suma importância é a economicidade, baseada no uso adequado dos recursos públicos, objetivando a otimização da alocação financeira alinhada ao interesse da sociedade. Gilmar Mendes ressalta a responsabilidade da Administração Pública pela gestão e execução das políticas públicas, visando atender ao interesse coletivo e promover o bem-estar da sociedade (MENDES, 2015).

Estão inseridos nos deveres da Administração Pública a busca pelo equilíbrio entre os princípios da eficiência e da economicidade, bem como o respeito às diretrizes da Constituição Federal. Segundo a jurista, Maria Sylvia Zanella Di Pietro, os recursos públicos devem ser geridos de forma racional, devendo as decisões administrativas se aterem ao princípio da eficiência e da economicidade, bem como, direcionar suas atuações à primazia do interesse público, um dos pilares da Administração Pública eficiente (DI PIETRO, 2010).

A eficiência pública não é apenas a busca pela agilidade da execução dos serviços públicos, mas também pela otimização e pela capacidade de realizar a maior quantidade de benfeitorias desprendendo a menor quantidade de recursos, sejam eles humanos ou financeiros. Assim sendo, a qualidade elevada dos serviços prestados deve se atrelar na forte confiança da população no Estado.

Em tempos modernos, a escassez dos recursos é um desafio crescente ao Estado, demandando uso responsável e eficiente desses. A economicidade é o princípio que consiste em moldar a conduta dos agentes públicos a fim de montarem uma estratégia para maximizar o valor que a Administração Pública estrega à sociedade. Assim sendo, esse princípio consiste em uma análise criteriosa de custos e benefícios, visando a promoção do bem-estar da coletividade.

Para Di Pietro, uma gestão racional dos recursos públicos deve estar diretamente atrelada à legalidade e à moralidade (DI PIETRO, 2010), como forma de assegurar o erário, por via do princípio da transparência e a da publicidade, os quais são essenciais para que os recursos públicos não sejam comprometidos por práticas obscuras ou desvio de conduta.

Os agentes públicos devem embasar sua atuação à primazia do interesse público, sendo esse caracterizado como um imperativo moral em uma democracia. Assim sendo, as decisões tomadas pela Administração Pública devem beneficiar a coletividade de forma ética e integra, a fim de servir ao povo e proporcionar a efetiva aplicação das verbas pública, tendo em vista que essa é adquirida por meio de tributos providos pela população.

Em síntese, a eficiência na Administração Pública está diretamente atrelada aos valores de uma sociedade democrática, formando um equilíbrio cuidadoso entre a agilidade na execução dos serviços públicos e a preservação dos direitos individuais, os quais são previstos como fundamentais pela Constituição Federal.

2.1.2 Direitos assegurados pela Constituição Federal atrelados à execução de serviços públicos, desde a Constituição Federal de 1824

O Brasil é regido por um conjunto de normas que tem como principal finalidade manter a ordem da sociedade de forma democrática, através de uma organização jurídica. Tal organização tomou forma a partir da promulgação da Constituição da República em 1988, na qual foram traçadas bases para a execução dos serviços públicos visando assegurar os direitos inerentes a eles. É possível traçar um paralelo com essa afirmação desde a constituição de 1824.

A Constituição Federal foi um marco na organização jurídica do Brasil, outorgada em 25 de março de 1824, por d. Pedro I, delineou os princípios fundamentais que norteiam a execução dos serviços públicos e os direitos relacionados a eles. Mesmo na citada constituição de 1824, o Estado tinha a obrigação de prover serviços públicos de qualidade, como nas áreas de saúde, educação, infraestrutura, bem como outros que objetivam o bem-estar da população.

Em 1891, um marco no que concerne à execução efetiva dos serviços públicos de qualidade, foi publicada a Carta Magna de 1891que consolidou a separação entre Igreja e Estado, reafirmando o caráter laico dos serviços públicos. De certa forma, todas essas medidas foram tomadas a fim de assegurar a efetiva consumação dos serviços públicos de qualidade. Segundo Noel Antônio Baratieri (2014, p.10), “O serviço público encontra-se vinculado diretamente à satisfação dos direitos fundamentais, especialmente da dignidade humana. ”.

De 1824 até 1988 os direitos fundamentais da pessoa humana se fizeram presentes em seu teor, mas foi na sua última versão que foi devidamente reforçado os princípios da cidadania, da dignidade da pessoa humana e dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa como pilares do Estado democrático.

Em 1988, a Constituição assumiu a condição de instrumento de realização dos direitos fundamentais do homem, dotada de grande participação popular (TOFFOLI, 2018, pag. 13). A Administração Pública é regida por vários princípios sendo eles o da legalidade, da impessoalidade, da moralidade e da publicidade (Constituição Federal/88, art. 37) constituindo um instrumento para a efetivação dos direitos fundamentais do cidadão, incluindo a materialização desses direitos por meio da prestação de serviços públicos de qualidade.

As evoluções ao longo das décadas refletem o contínuo esforço demandado da sociedade para consolidar um Estado que promova o bem-estar e a justiça, bem como assegure a prestação de serviços públicos de qualidade, se atendo aos princípios da igualdade e da dignidade humana.

2.1.3 Importância dos princípios da eficiência e da economicidade na efetiva gestão pública

Os princípios norteadores de uma sociedade são alicerçados no alcance de seus objetivos coletivos. Segundo Cretella Júnior (2005, p.222) “princípios de uma ciência são as proposições básicas, fundamentais, típicas que condicionam todas as estruturações subsequentes. Princípios, neste sentido, são os alicerces da ciência”.

Para alcançar o objetivo primordial da sociedade, é necessário a efetiva gestão pública de qualidade, se atendo aos princípios da eficiência e da economicidade para orientar e aprimorar a atuação do Estado na sociedade.

O princípio da eficiência na Administração Pública, foi incluído pela Emenda Constitucional n.º 19 de 1998 (BRASIL, 1998). A inclusão do princípio da eficiência na Administração Pública, segundo Justen Filho (2006, p.21), teve o objetivo de “conferir direitos aos usuários dos diversos serviços prestados pela Administração ou por seus delegados e estabelecer obrigações efetivas aos prestadores “.

Conforme sustenta Hely Lopes Meirelles (1998, p.90), o princípio da eficiência é qualificado como “o mais moderno princípio da função administrativa, que já não mais se contenta em ser desempenhada apenas com legalidade” tendo em vista que objetiva a otimização dos recursos disponíveis, visando maximizar os resultados e minimizar os custos.

Para Alexandre de Moraes (1999, p. 294) o princípio da eficiência detém o seguinte conceito:

> Princípio da eficiência é aquele que impõe à Administração Pública direta e indireta e a seus agentes a persecução do bem comum, por meio do exercício de suas competências de forma imparcial, neutra, transparente, participativa, eficaz, sem burocracia e sempre em busca da qualidade, primando pela adoção dos critérios legais e morais necessários para a melhor utilização possível dos recursos públicos, de maneira a evitar-se desperdícios e garantir-se uma maior rentabilidade social.

Destaque-se que objetivo central do estado não é o superávit de lucros, mas sim a utilização de todos os recursos disponíveis para melhor atender as demandas da sociedade, bem como assegurar os direitos fundamentais previstos na Constituição Federal.

Por sua vez, o princípio da economicidade está diretamente relacionado à eficiência, constituindo uma administração prudente e responsável pelos recursos financeiros, a fim de resguardar qualquer tipo de desperdício de recursos públicos. Sua aplicação promove o direcionamento dos recursos para áreas prioritárias e projetos que beneficiem a sociedade como um todo.

Segundo Paulo Soares Bugarian (2001, p.240), para a efetiva apreciação do princípio da economicidade:

> “o gestor público deve, por meio de um comportamento ativo, criativo e desburocratizante tornar possível, de um lado, a eficiência por parte do servidor, e a economicidade como resultado das atividades, impondo-se o exame das relações custo/benefício nos processos administrativos que levam a decisões, especialmente as de maior amplitude, a fim de se aquilatar a economicidade das escolha entre diversos caminhos propostos para a solução do problema, para a implementação da decisão”

É perante a associação do princípio da eficiência com o da economicidade que a gestão consegue superar a escassez de recursos e atender as múltiplas demandas sem comprometer a qualidade do serviço público prestado, realizando o maior rendimento dos recursos disponíveis. Assim sendo, é dever da Administração Pública aplicar sua receita de forma eficiente e econômica, prestando contas de suas movimentações financeiras a fim de fortalecer o vínculo Estado-Sociedade.

Os princípios estão diretamente atrelados ao assegurado pela Constituição Federal, de tal forma, cabe ao Estado fazer valer os direitos dos seus cidadãos, promovendo uma gestão eficiente e sustentável entregando de forma eficaz serviços públicos de qualidade, cabendo à Administração Pública se ater ao princípio da economicidade na necessária análise de custo e benefícios sociais que devem preceder toda e qualquer alocação de recursos públicos (BUGARIN, 2004, p.138).

Em virtude da globalização, diversos meios foram inseridos a fim de objetivar resultados mais positivos para a eficiente Administração Pública. A aplicação dos princípios não implica em uma abordagem de redução de gastos, mas sim na adoção de práticas de gestão baseadas em evidências e avaliação de resultados.

Inovação é a palavra do século. Sob ela, diversos conceitos foram reestruturados de forma inovadora, deixando para trás o conservadorismo e se atendo à novas práticas positivas para o bem comum.

Diante de incontáveis obras públicas, bem como, o tempo e recursos destinados a elas, é necessário um olhar inovador para os contratos administrativos, dando espaço para outros modelos que podem proporcionar maior eficiência nos serviços públicos, como o novo modelo contratual denominado *Built to Suit*, em sua tradução literal, construído para servir, que é objeto de estudo desta monografia.

2.2 O MODELO CONTRATUAL BUILT TO SUIT E SEUS CONCEITOS FUNDAMENTAIS

2.2.1 Origem, características e aplicabilidade do contrato Built to Suit no setor imobiliário tradicional, à luz da legislação brasileira

O *Built to Suit* é um contrato de natureza essencialmente empresarial, originado no direito norte-americano que se disseminou por todo continente, bem como pela Europa, em decorrência da expansão do mercado imobiliário, bem como, da segurança dos créditos imobiliários.

Um cenário inovador contemporâneo está presente no modelo contratual denominado *Built to Suit*, em sua tradução literal significa construído para servir. Consiste em uma nova forma de locação não residencial de imóvel urbano, ajustada a longo prazo e de forma totalmente personalizada de acordo com as necessidades do locatário, onde o locatário contrata com o locador a construção de uma edificação personalizada.

O conceito do contrato *Built to Suit*, aos olhos de Camila Ramos Moreira (2015) se traduz da seguinte forma:

> Trata-se de operação em que as partes, por meio de um único instrumento contratual, entabulam a contratação de locação atípica necessariamente precedida da contratação de construção. O empreendedor-locador, em terreno de sua propriedade, constrói parao empresário-locatário de acordo com as necessidades deste último para, em contrapartida, locar ao empresário/locatário por médio ou longo prazo em condições diferenciadas e previamente negociadas que propiciem ao empreendedor-locador um retorno financeiro interessante.

Diante do conceito e da proposta inovadora por traz do contrato *Built to Suit*, algumas obrigações são estabelecidas ao locador, como expos André Luiz dos Santos Nakamura (2016, p.4):

> a) adquirir imóvel ou disponibilizar imóvel de sua propriedade; b) elaborar o projeto da obra; c) edificar a construção nos termos das instruções fixadas pelo locatário; c) conceder ao locatário, pelo prazo pactuado, o uso e gozo do imóvel construído, pronto para a finalidadea que se destina.

No que se refere as obrigações do locatário, essas consistem em definir o local ideal para a construção, bem como as especificações necessárias para construção da instalação objeto do contrato, além disso é de sua responsabilidade o custeio da contrapartida pecuniária a fim de remunerar o locador o investimento disposto.

Dentre as especificações desse modelo contratual promissor, Camila Ramos Moreira (2015), suscita sobre algumas delas:

> O terreno pode ser de propriedade do locador ou ser adquirido de terceiro para a edificação contratada. O objeto do contrato pode consistir, também, na modificação substancial em imóvel já existente, desde que o torne perfeitamente adequado à finalidade do locatário; assim, a edificação não precisa “começar do zero”, ou seja, em um terreno não edificado. Entretanto, a modificação na edificação deve ser substancial, de forma a justificar uma contrapartida de maior vulto que se destinará à amortização do investimento realizado.

Essa nova modalidade de locação é prevista na Lei do Inquilinato, em seu artigo 54-A, que foi devidamente inserido pela Lei 12.744/2012 (BRASIL, 2012), a fim de denominar a nova modalidade contratual como “locação nos contratos de construção ajustada”, sua redação dispôs o seguinte:

> 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.
> § 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 atéo termo final da locação.

O contrato *built to Suit* visa atender aqueles que não dispõe de grades recursos financeiros, mas que objetiva iniciar um negócio e precisa de um imóvel de caráter não residencial a fim de atender a todas as suas necessidades especificas. Conforme acórdão de relatoria do Ministro André de Carvalho do Tribunal de Contas da União, foi abordado a existência de um contrato de promessa de locação, a fim de vincular as partes envolvidas e assegurar a relação:

> (...) é importante ressaltar que o artigo 45-A da Lei 8.245/91 aponta que a customização precede o contrato de locação, de modo que, anteriormente à conclusão das obras, um contrato de promessa de locação seria o único instrumento a vincular as partes envolvidas, não acarretando qualquer ônus antecipado aos cofres públicos. (BRASIL, 2013)

Assim sendo, constitui-se uma das características distintivas do contrato *built to suit* sua natureza altamente personalizada, bem como o seu extenso prazo de vigência. A partir dessa modalidade inovadora, não é mais o locatário que se adapta ao padrão do imóvel locado, mas sim o investidor que adapta ou constrói um imóvel de acordo com todas as necessidades do inquilino, podendo variar desde uma construção de uma fábrica, como de uma escola ou hospital.

Além da eficiência proporcionada pelo *built to suit*, segundo André Luiz dos Santos Nakamura (2016, p.5), “Com o *built to suit*, as empresas evitam a imobilização de ativos fixos e o comprometimento parcelas significativas do fluxo de caixa operacional em atividades não diretamente vinculadas à atividade finalística da entidade”.

Diante disso, a viabilização do contrato *built to suit* é uma forma atraente de evitar altos custos iniciais ao locatário, tornando um meio do inquilino alocar seus recursos de forma mais eficiente, concentrando seus esforços em suas atividades principais.

2.2.2 Especificidades e adaptabilidade do contrato Built to Suit para a efetiva aplicação na Administração Pública diante do arcabouço jurídico brasileiro

O contrato *built to suit* é um modelo novo no âmbito jurídico, somente em 19 de dezembro de 2012, foi publicada a Lei nº 12.774 que incorporou o modelo contratual à Lei 8.245/91, mais conhecida como Lei do Inquilinato, inserindo o art. 54-A, proporcionando maior segurança jurídica para as partes contratantes.

Trata-se de modalidade de contrato originariamente empresarial, sendo assim, parte do princípio da igualdade econômica entre as partes. No entanto, tal princípio do direito privado vai de encontro ao princípio da supremacia do interesse público sobre o privado, que rege os contratos administrativos. De tal forma, é imprescindível a adaptação do *built to suit* para sua aplicabilidade como contrato da administração pública.

Há tempos a Administração Pública busca meios no Direito Privado para suprir demandas burocráticas e assegurar a eficiência dos serviços públicos. Nesse sentido, o *built to suit* é um modelo promissor de contrato à longo prazo, diante disso, faz-se perspicaz ajustá-lo, para que, assim como os contratos tradicionais, esse seja adequado para atender a Administração Pública.

Em razão da sua disseminação no Poder Público, a Lei 13.190/2015 inseriu o artigo 47-A na Lei 12.462/2011, visando sua regulamentação perante a Administração Pública.

Conforme aborda Justen Filho (2014, p. 536/566) “se os recursos estatais são escassos e devem ser destinados aos setores mais carentes, não há sentido de participar de um empreendimento que poderia ser satisfatoriamente executado por meio exclusivamente da iniciativa privada”

No que tange o arcabouço jurídico, o *built to suit* foi incluído como modalidade de contratação perante à Administração Pública, com especificações pontuais que viabilizam sua aplicabilidade no setor público.

Apesar da regra basilar de licitações para contratações e compras que envolvem a Administração Pública, há exceções em que a dispensa do procedimento licitatório é viável, desde que esteja presente taxativamente no rol do artigo 24 da Lei 8.666/93. No que se refere à modalidade contratual objeto de estudo da presente monografia, está previsto no inciso X, do artigo 24, da referida lei o seguinte:

> Art. 24. É dispensável a licitação:
> (...)
> X – Para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de

> instalação e locação condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Com fulcro no artigo acima, é prevista a dispensa de procedimento licitatório para a locação de imóvel, de tal forma, é dispensável a licitação para o contrato *built to suit*, desde que atenda aos requisitos previstos, como expõe a Corte de Contas da União, no Acórdão nº1301/2013 – Plenário:

> ACÓRDÃO Nº 1301/2013 – TCU – Plenário
> (...)
> 9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação *built to suit*), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, 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;" ,(BRASIL, 2013)

Ainda dentro do mesmo Acórdão supracitado, de acordo com o relator André de Carvalho:

> Assim, considerando que o imóvel pretendido seja empregado na finalidade precípua do órgão ou entidade pública contratante, considerando que sua localização seja comprovadamente aquelaque proporciona o melhor atendimento dessa finalidade e considerando que reste comprovada a compatibilidade do valor da contratação com os valores do mercado imobiliário, conclui-se ser perfeitamente aplicável o inc. X, do art. 24, da Lei 8.666/93 à contratação de locação de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos a serem estabelecidos por órgão da Administração Pública.

Assim sendo, é cristalina a viabilização da aplicação do contrato *built to suit* na Administração Pública a fim de otimizar os serviços públicos, tendo em vista que é detentor de respaldo legal e devidamente entendido como cabível pelo Tribunal de Contas da União, desde que dentro do razoável para o orçamento público.

Além disso, em alguns casos específicos o terreno onde será edificado o objeto do contrato *built to suit* pode ser de propriedade da Administração Pública, nesses casos, para a construção de um imóvel em terreno público pela iniciativa privada, é indispensável a concessão de direito de superfície, bem como, a devida previsão

contratual de que as instalações edificadas naquele lugar, ao findar a vigência do contrato de locação, se incorporará ao patrimônio público.

Cabe ao locador executar a obra personalizada ao gosto e necessidades do locatário, bem como, proceder à locação referende as instalações prediais construídas pelo valor e tempo devidamente acordado entre as partes para a justa remuneração do empreendimento, incluindo em seu importe os custos e o lucro. Após findar a vigência desse instrumento contratual, consolida-se definitivamente o imóvel ao patrimônio público.

2.2.3 A aplicação do modelo Built to Suit em prol da otimização dos serviços públicos para os cidadãos, à luz dos direitos fundamentais

O *built to suit* é uma ferramenta inovadora com potencial para otimizar a infraestrutura pública contemporânea a fim de harmonizar suas peculiaridades com as demandas legais e regulatórias do país. Ademais, intervenção estatal é transmitida através da ampliação dos serviços públicos. De acordo com o entendimento do doutrinador Rafael Carvalho Rezende Oliveira (2016):

> Com a crise do Estado liberal e a ascensão do Estado social (Welfare State), notadamente após a Segunda Guerra Mundial, a intervenção estatal na economia e nas relações sociais é reforçada, com a ampliação de serviços públicos e maior dirigismo estatal na proteção de direitos fundamentais sociais (leis trabalhistas, proteção dos consumidores etc.)

Com a intrínseca necessidade da atuação estatal é imprescindível a aplicação desse modelo contratual é uma ferramenta para otimizar o serviço público e, consequentemente, promover a proteção aos cidadãos. No que tange o conceito de serviço público, segundo Di Pietro (2017, p.138), é caracterizado como “toda atividade material que a lei atribui ao Estado para que a exerça diretamente ou por meio de seus delegados, com o objetivo de satisfazer concretamente às necessidades coletivas, sob regime jurídico total ou parcialmente público”.

O modelo contratual *built to suit* viabiliza a concretização dos princípios da eficiência e da economicidade, promovendo instalações projetadas para atender às necessidades imediatas e futuras, de acordo com Cristóvam, para a efetiva concretização do Estado democrático de direito, é necessário o cumprimento de

padrões de eficiência na gestão administrativa e consequentemente na prestação de serviços (CRISTÓVAM, 2015, p.293).

Além da viabilização da efetiva aplicação dos princípios administrativos, o *built to suit* promove a economia sustentável dos recursos públicos, reduzindo significativamente os custos de construção, adaptação ou reformas posteriores. Além disso, propicia a personalização das instalações, disponibilizando uma construção meticulosamente adequada para melhor atender as demandas sociais.

Mediante a decisão do TCU, o qual admitiu a utilização do modelo *built to suit* na Administração Pública, o Prof. Rafael Carvalho Rezende Oliveira (2016), publicou sobre os requisitos que devem ser atendidos para a prática dessa modalidade contratual como a aplicação do procedimento licitatório, podendo realizar a contratação direta se preenchido os requisitos do art. 24, X, da Lei 8.666/1993 e se o terreno, onde será construído o imóvel, pertencer à Administração Pública.

Outros requisitos citados pelo Professor foram a efetiva demonstração de necessidade da locação, bem como a compatibilidade com o valor do mercado; a necessidade do novo imóvel, bem como, que o imóvel em uso não atende mais as necessidades; a demonstração de que a solução é mais vantajosa comparada às outras alternativas; e, que o valor mensal da locação não exceda 1% (um por cento) do valor do bem locado.

Esse entendimento está previsto no art. 47-A, inserido pela Lei 13.190/2015, trazendo o seguinte em seu teor:

> 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.
> § 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.
> § 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.
> § 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 (BRASIL, 2015)

Dentre as características do contrato *built to suit*, é possível prever a adaptação dos imóveis à medida que as necessidades sociais evoluam, consolidando mais uma forma de economizar tempo e destinar o dinheiro público de uma forma eficiente para

os serviços públicos oferecidos para a sociedade, além disso, permite não somente a utilização do contrato para imóveis, mas também para bens móveis.

No que tange o prazo de vigência estabelecido no art. 57 da Lei 8.666, o Tribunal de Contas da União decidiu que esse prazo não se aplica aos contratos de locação de imóveis, (TCU, Acórdão 170/05, Plenário, Rel. Min. Ubiratan Aguiar, *DOU* 10.03.2005):

> A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei n.º 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei n.º 8.666, de 1993.

A viabilidade dos contratos *built to suit* na Administração Pública, assim como afirma o Prof. Rafael Carvalho Rezende Oliveira (2016), encontra fundamento genérico no art. 62, §3º, inciso I da Lei 8.666/93 (BRASIL. 1993) juntamente com o art. 54-A da Lei 8.245/91 (BRASIL, 1991) e previsão específica no art. 47-A da Lei 12.462/2011 (BRASIL, 2011).

Diante disso, afirma Eduardo Junqueira Bertoncini (2017, p. 36) que “A eficiência administrativa impõe ao administrador a otimização dos recursos financeiros existentes. Nesse norte, aborda-se o contrato *built to suit* como ferramenta de promoção da eficiência na otimização dos recursos. ”

2.2.4 Efetivação dos princípios constitucionais com a implementação do modelo Built to Suit na Administração Pública

O *built to suit* na Administração Pública tem potencial para ser uma ferramenta estratégica e inovadora para a efetivação dos princípios assegurados na Constituição Federal que rege a atuação estatal.

Consiste em uma forma de atrelar o Estado à iniciativa privada, estabelecendo um regime de parceria objetivando a maior produtividade estatal, bem como, a concretização dos princípios fundamentais da Constituição Federal, segundo Justen Filho (2014, p.536), “se os recursos estatais são escassos e devem ser destinados aos setores mais carentes, não há sentido de participar de um empreendimento que poderia ser satisfatoriamente executado por meio exclusivamente da iniciativa privada”.

O *built to suit* atrelado à Administração Pública é uma forma revolucionária para auxiliar nas demandas imobiliárias do setor público, a aplicação de novos instrumentos do direito privado nos serviços públicos tem tornado algo corriqueiro, principalmente a fim de promover a desestatização, como afirma o Prof. Rafael Oliveira (2016):

> No Brasil, a reformulação do papel e do tamanho do Estado foi implementada na década de 1990, por meio de alterações normativas importantes que liberalizaram a economia e efetivaram a desestatização, com destaque para o Programa Nacional de Desestatização (PND) instituído pela Lei 8.031/1990 que foi substituída pela Lei 9.491/1997.

Como abordado anteriormente, desde a Constituição Federal de 1824, os direitos fundamentais são assegurados aos cidadãos, entretanto, foi na Constituição de 1988 que esses princípios tiveram a devida visibilidade. Sua aplicação é assegurada por meio da efetiva execução dos serviços públicos.

São considerados pilares que regem a Administração Pública os princípios da eficiência, da legalidade, da publicidade, da moralidade, bem como outros que tem caráter de assegurar o bom uso dos recursos públicos. Esses são devidamente atendidos pelo modelo contratual em questão.

Conforme Fernando Vernalha Guimarães (2014, p. 375 – 406):

> A evolutiva remodelagem do Estado vem dando lugar a ciclos de desestatização de serviços e atividades, que parecem consolidar um gradativo movimento de substituição do Estado prestador por um Estado garantidor. Essa tendência deriva da afirmação daquilo que se convencionou chamar de Estado regulador, quando o foco da ação estatal passa a projetar-se mais sobre o controle, a regulação e a fiscalização e menos sobre a prestação direta de bens e serviços.

Diante disso, o *built to suit* veio para corroborar com os princípios da Administração Pública através dessa parceria da iniciativa pública com a privada, pactuada por meio do contrato, a fim de otimizar os recursos públicos. Executando as construções de edificações sob medida idealizadas pelo poder público, permitindo o uso do espaço e dos recursos de forma eficaz, assegurando a efetiva aplicabilidade do princípio da efetividade.

De acordo com André Luiz dos Santos Nakamura (2016, p.357):

> Assim, no contexto de passagem de atividades não essenciais do Estado para a iniciativa privada surge o built to suit que pode substituir desapropriações e contratos de empreitadas de obras públicas, com vantagens consideráveis para a Administração Pública.

Levando em consideração a limitação dos recursos públicos, foi estabelecido o princípio da economicidade, o qual é afetado positivamente pelo modelo contratual *built to suit*, tendo em vista que esse viabiliza a construção de edificações sob medida, permitindo que a Administração Pública utilize os recursos de forma mais eficaz e econômica, bem como, não implica que o Estado desprenda de grandes parcelas de capital para pagamentos de indenizações de desapropriações ou para execução de grandes obras.

No que toca a aplicação do princípio da economicidade, no momento de confecção do contrato *built to suit*, um anexo indispensável ao contrato se trata da planilha de custos, essa deve ser rica em detalhes, de modo que permita que o promissário locatário possa avaliar a economicidade da contratação por meio desta modalidade de locação.

Ademais, em aplicação do princípio da economicidade administrativa, para a contratação por meio de *built to suit*, é realizada uma pesquisa de mercado e comparativo de preços, a fim de demonstrar que consiste na modalidade mais vantajosa para a Administração Pública. Como foi direcionado pelo Tribunal de Contas da União, pelo relator André de Carvalho (BRASIL, 2013):

> Em relação aos aspectos legais aplicáveis e às exigências técnicas necessárias para a celebração dessa modalidade de contrato da administração, a única distinção que se observa é que, diferentemente dos contratos de locação convencionais, nos quais a compatibilidade com os valores de mercado resta demonstrada por simples pesquisas de preços, nos casos de contratações built to suit, deve-se demonstrar que tal modalidade de contratação é mais vantajosa que a realização de benfeitorias em imóvel alugado, constatada a impossibilidade de suprir a demanda de outras formas, a exemplo da permuta
> (Tribunal de Contas da União - Consulta - Contratos built to suit ou de locação sob medida - Processo TC nº 046.489/2012-6. Assunto: Consulta. Entidade: Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT. Consulente: Conselho Superior da Justiça do Trabalho - CSJT. Data da Sessão: 29.05.2013. Órgão Julgador: Plenário. Relator: André de Carvalho.)

No que faz referência ao princípio da legalidade, esse também se alinha à aplicação do *built to suit* na Administração Pública, tendo em vista que sua

implementação possui previsão legal e, em alguns casos, ocorre a implementação mediante procedimento licitatórios e contratos devidamente regulamentados, em conformidade com a legislação vigente.

O princípio da publicidade, por sua vez, também é atendido pela modalidade contratual em tela, visto que a adoção desse modelo prove a transparência, assim como qualquer outro contrato firmado pelo poder público, por meio de procedimentos licitatórios, bem como de notas no portal da transparência.

A implementação do *built to suit* na Administração Pública beneficia diretamente a sociedade, atendendo ao princípio da supremacia do interesse público atrelado ao princípio da moralidade, uma vez que objetiva atender às necessidades da comunidade de maneira direcionada, eficiente e satisfatória, evitando desperdícios e favorecendo a coletividade.

2.3 ANÁLISE DE CASOS CONCRETOS DA APLICAÇÂO DO CONTRATO BUILT TO SUIT NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

2.3.1 Benefícios e desafios na implementação do contrato Built to Suit para a Administração Pública

Segundo Camila Ramos Moreira, o contrato Built to Suit é um instrumento complexo e não se confunde com uma simples reforma ou uma construção qualquer (MOREIRA, 2015, p.125).

Em regra, o Estado necessita desprender de grandes investimentos iniciais para sequer colocar o objetivo final em execução, o novo modelo contratual veio como forma de atrelar o diálogo entre o público com o privado, agilizando o objeto do imóvel, bem como erradicar esse alto investimento inicial por parte do ente público. De acordo com o Acórdão 1301/2013, o relator André de Carvalho destaca:

> A construção de imóveis conforme exigências do futuro locatário é conhecida mundialmente como **build-to-suit** e, para o serviço público, é uma modalidade de locação que permite contornar a indisponibilidade imediata de recursos para a aquisição, construção ou adaptação de imóveis para a instalação de seus órgãos ou entidades.

Com a implementação do *built to suit* na execução de obras públicas, além da Administração Pública se desprender do alto investimento inicial, também pode ser pactuado em contrato se o imóvel ficará para o Estado ou para o investidor, desde que anteriormente pactuado, tudo isso será computado na parcela mensal como forma de contraprestação pelo imóvel.

Por vezes recursos públicos são desperdiçados com obras mal planejadas.

Como já abordado acima, a economicidade é um pilar fundamental na gestão pública, através do contrato *built to suit*, os projetos serão desenvolvidos de acordo com as necessidades específicas do órgão, otimizando os recursos públicos e resguardando o Estado de gastos desnecessários ou equivocados.

Ao transmitir a responsabilidade direta de financiamento e construção para o setor privado, a Administração Pública fica desimpedida para liberar capital para outros projetos e necessidades prioritárias. Vale salientar que, conforme previsto na legislação, as instalações são projetadas sob medida para a finalidade governamental, otimizando o uso do espaço e garantindo a efetiva eficiência operacional dos recursos públicos.

Além disso, as empresas privadas que oferecem esse tipo de contratação fomentam a inovação na concepção e construção de edifícios públicos, incentivando a incorporação de tecnologias de ponta, bem como designs sustentáveis e soluções arquitetônicas avançadas. Esses são pontos primordiais para transmitir a imagem que a Administração Pública deseja passar para seus cidadãos, de tal modo, o contrato *built to suit* não apenas moderniza o ambiente de trabalho para os funcionários públicos, mas também estabelece novos padrões para o setor imobiliário.

Dentre os pontos benéficos da modalidade contratual estão a agilidade significativa no processo de obtenção de instalações se destaca dentre os outros. Em comparação aos métodos de construção tradicionais, que por muitas vezes enfrentam atrasos devido a burocracia e licitações complexas, o modelo contratual em questão viabiliza uma entrega ágil. Essa eficiência na entrega é particularmente relevante em situações de urgências.

André Luiz dos Santos Nakamura (2016, p.11):

> O uso do built to suit por questões orçamentárias se justifica, visto queo aporte financeiro se dá de forma diferida, ao contrário do que ocorreria numa compra ou desapropriação de imóvel que pressupõem pagamento à vista. Os investimentos decorrentes de reformas em

> imóveis alugados acabam se incorporando à propriedade do locador; no built to suit, se prevista a reversão do imóvel ao fim do contrato paraa Administração Pública, tal problema se resolve. Por fim, na maioria dos casos, não existem imóveis adequados ao fim a que visa a Administração Pública, sendo que algumas reformas podem custar mais que uma nova edificação.

Assim como os outros contratos da administração pública, o *built to suit* também enfrenta obstáculos devido à suas particularidades perante as estruturas burocráticas e normativas que regem os processos de aquisição e contratação por meio da Administração Pública. Diante disso, é imprescindível um estudo acurado das demandas atuais e futuras do ente público contratante.

No rol dos desafios enfrentados para a aplicação do *built to suit*, a compatibilidade entre os prazos de construção e os ciclos orçamentários ganha destaque como ponto de dificuldade para o efetivo acordo. Em razão desses conhecidos desafios, é indispensável a elaboração de um projeto de execução de obra bem estruturado, para evitar maiores problemas.

Outro ponto que gera controvérsias na hora de pactuar este tipo de contrato é o que tange a manutenção do valor de aluguel fixado dentro de um prazo de locação mais alongado, bem como o reajuste ao longo dos anos. Vale salientar que esses são pontos fundamentais para garantir ao locador o retorno do investimento realizado.

Ademais, o *built to suit* é um contrato de alta complexidade, tendo em vista que se trata de um contrato de longo prazo, onde eventuais falhas na fase inicial do projeto podem gerar problemas que se agravarão no decorrer de sua vigência.

2.3.2 Benefícios da contratação do Built to Suit para as empresas privadas

Muito foi dito sobre os benefícios para a Administração Pública no que toca a aplicação do contrato *built to suit* em seus serviços públicos, a fim de assegurar os princípios fundamentais previstos na Constituição Federal.

Entretanto, é valido salientar sobre os benefícios que esse modelo de locação traz para a outra parte, o locador, de acordo com o entendimento de André Luiz dos Santos Nakamura (2016, p.4):

> (...) possibilidade de contabilização dos valores pagos em decorrência dos contratos de built to suit como despesas operacionais, com redução da carga tributária, em razão da possibilidade de dedução dos valores pagos a título de aluguel na apuração do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica – IRPJ, tributado com base no lucro real, e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSSL. Tal redução tributária tem se mostrado como como um dos fatores preponderantes para o crescimento do built to suit.

Ademais, o referido modelo contratual proporciona ao locador relações de longo prazo e estabilidade financeira, tendo em vista que se trata de um contrato de locação com vigência extensa, não permitindo que a flutuação da taxa de ocupação flutue e períodos de vacância ocorram. De tal modo, assegura ao locador/investidor uma fonte previsível de receita, reduzindo os riscos à volatilidade do mercado imobiliário, bem como, às flutuações econômicas.

São diversos benefícios para a parte locadora, como a maior atratividade e personalização das propriedades, agregando valor ao seu portifólio de propriedades, a redução de riscos na fase de desenvolvimento.

Diante disso, podemos concluir que o *built to suit* oferece uma série de benefícios para ambas as partes do contrato, mesmo diante das especificidades para os contratos firmados pela Administração Pública a fim de assegurar a primazia do interesse público sobre o interesse privado. É assertivo afirmar que este modelo contratual é uma estratégia de investimento imobiliário, desde que munido de uma estrutura contratual estruturada, analisando detalhadamente os aspectos jurídicos e financeiros envolvidos, bem como a devida orientação especializada para elaborar contratos sólidos visando atender os interesses das partes.

2.3.3 Exemplo real em que a Administração Pública adotou o modelo Built to Suit no Brasil

O novo modelo contratual *built to suit* tem como finalidade a busca por soluções eficazes a fim de enfrentar desafios relacionados à expansão de infraestrutura pública. Em virtude de seus benefícios, vem tomando posto em meio aos contratos administrativos no Brasil.

Dentre os diversos segmentos que cabem a aplicação do *built to suit* na Administração Pública, um dos estados pioneiros no Brasil a utilizar a referida modalidade contratual foi o Estado da Bahia, em sua capital Salvador, a fim de edificar

estruturas para o CRAS e CREAS do Município adequadas para acessibilidade, tendo em vista que há enorme dificuldade em encontrar imóveis com as adequações exigidas pelo ministério nos locais de instalação dessas unidades estatais.

A decisão foi comunicada pelo Ministério da Cidadania (MDS) em ofício enviado à Leonardo Silva Prates, secretário municipal de Promoção Social e Combate à Pobreza (Sempre), a fim. Sobre isso, afirma comemorando Leo Prates “Com isto, vamos ampliar a rede de atendimento socioassistencial, um compromisso que fizemos com a população soteropolitana que mais precisa de atenção e cuidado”.

A prefeitura abriu edital de chamada pública n.º 001/2023, no dia 26 de maio de 2023, convidando os interessados, pessoas físicas ou jurídicas, a apresentarem propostas nas condições estabelecidas no Instrumento Convocatório. O referido edital detinha os seguintes anexos: a) termo de referência; b) termo de credenciamento; c) modelo de proposta de preço; d) declaração de inexistência de impedimento de débitos; e) declaração de inexistência de parentesco; f) declaração que não emprega menor de idade; e g) minuta do contrato.

No dia 05 de junho de 2023 foi publicado no site da Prefeitura de Salvador nota sobre o referido edital para instalação de 23 Centros de Referência de Assistência Social (CRAS)”, a qual trouxe:

> A Prefeitura de Salvador, por meio da Secretaria de Promoção Social, Combate à Pobreza, Esportes e Lazer (Sempre), lançou nesta sexta-feira (1º) edital para implementar 23 Centros de Referência de Assistência Social (CRAS) em diferentes bairros da cidade, como Bairro da Paz, Brotas, Cajazeiras, Itapuã, entre outros.
> O Edital de Chamada Pública nº 001/2023 está disponível no site da Sempre e tem como objetivo prospectar o mercado imobiliário para a implementação das unidades por meio do modelo contratual “Built to Suit”(...).
> O modelo “Built to Suit” permite a adaptação dos imóveis (locação ou construção) para atender às necessidades específicas dos CRAS. Os locadores interessados poderão apresentar propostas que incluam o valor do aluguel somado ao pagamento mensal pelas adaptações realizadas, conforme a legislação aplicável.

Ainda na referida nota, foi citado a afirmativa do titular da Sempre, site no qual está disponível o edital para o contrato, Júnior Magalhães expos sua opinião sobre a atitude da Prefeitura:

> Essa iniciativa da Prefeitura de Salvador representa um passo importante para fortalecer a assistência social em nossa cidade. Por meio do modelo ‘Built to Suit’, poderemos adequar os espaços dos CRAS às necessidades da população, promovendo o aprimoramento dos atendimentos para aqueles que mais precisam. Estamos empenhados em garantir a efetividade dos serviços sociais e a proteção dos direitos dos cidadãos soteropolitanos.

Diante do referido caso, é evidente a abordagem inovadora através da implementação do modelo *Built to Suit* pela Administração Pública brasileira, visando superar desafiador relacionados à infraestrutura através da versatilidade desse modelo.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS

A modalidade contratual *Built to Suit* representa um paradigma inovador e promissor na busca por eficiência e economicidade na administração pública brasileira. O presente estudo se ateve sobre essa abordagem, examinando suas implicações, benefícios e desafios no contexto das contratações públicas, sob o viés dos princípios constitucionais que regem a administração pública. Na monografia foi discutido a pertinência do *Built to Suit* como um instrumento contratual adequado às exigências impostas à Administração Pública, embasando nossa análise em referências teóricas e jurisprudenciais, ao mesmo tempo em que destacaremos as possíveis contradiçõesque podem surgir em relação à dispensa de licitação.

Conforme abordado nas partes anteriores desta monografia, o *Built to Suit* surge como uma alternativa inovadora para suprir demandas da Administração Pública por instalações adequadas a suas necessidades específicas. Essa abordagem permite que o setor privado financie e construa imóveis sob medida para o setor público, agilizando a obtenção de infraestrutura essencial, sem que a administração precise arcar com os altos custos iniciais de aquisição ou construção, podendo realocar esses recursos públicos na execução das atividades para promover benefícios à sociedade. Esse modelo, portanto, se alinha com os princípios da economicidade, uma vez que otimiza o uso dos recursos públicos, direcionando-os para outros projetos e necessidades prioritárias.

Ademais, o *Built to Suit* não apenas atende à demanda por eficiência na gestão pública, mas também promove a modernização e a inovação no planejamento e construção de edifícios públicos. Empresas privadas que oferecem esse tipo de contrato frequentemente incorporam tecnologias avançadas, práticas sustentáveis e soluções arquitetônicas inovadoras em seus projetos. Isso eleva o padrão das instalações públicas e transmite uma imagem de modernidade e eficiência à administração pública, bem como proporciona melhores condições de trabalho para os servidores públicos e para os cidadãos que disfrutaram dessas instalações, alinhando-se ao princípio da eficiência.

Entretanto, é importante observar que a implementação do *Built to Suit* na Administração Pública não está isenta de desafios e potenciais contradições com outros princípios da administração. Um dos principais pontos de tensão reside na

dispensa de licitação. Em muitos casos, a contratação por *Built to Suit* envolve a dispensa de licitação, com base no artigo 24, inciso X, da Lei de Licitações (Lei nº 8.666/93), que permite a contratação direta quando não há outros fornecedores que possam atender às necessidades da administração.

A dispensa de licitação é uma ferramenta legítima quando justificada por razões desingularidade do objeto contratual. Contudo, deve ser manejada com prudência, a fimde evitar o desvirtuamento desse instrumento e potenciais riscos de favorecimentoindevido. Portanto, é imperativo que a Administração Pública, ao adotar o *Built to Suit*, fundamente de maneira sólida e transparente a necessidade de dispensa de licitação,conforme determina seus princípios fundamentais, demonstrando que a escolhadesse modelo se justifica pela singularidade do objeto e pela busca da economicidadee eficiência, bem como a demonstração que é a melhor escolha para o ente público. Em suma, o *Built to Suit* se revela como uma ferramenta promissora para a Adminstração Pública brasileira, alinhada aos princípios da eficiência e da economicidade. Entretanto, sua implementação deve ser pautada pela transparência, pela fundamentação sólida e pelo estrito cumprimento das normas legais, a fim deerradicar possíveis contradições com outros princípios da Administração Pública, particularmente no que diz respeito à dispensa de licitação. A busca por uma gestão pública eficiente e responsável requer um equilíbrio cuidadoso entre a inovação e aconformidade com a legalidade e os princípios que regem o setor público, para que não haja nenhuma forma de dano ao erário.

4 CONCLUSÃO

Este estudo buscou aprofundar a compreensão sobre o instituto do contrato *Built to Suit* e sua aplicação no contexto da Administração Pública brasileira, em consonância com os princípios constitucionais que regem a gestão pública e visam o interesse público, bem como a promoção de serviços públicos de qualidade. Ao longo deste trabalho, examinamos os fundamentos teóricos e os aspectos práticos dessa modalidade contratual, bem como os benefícios e desafios que ela apresenta para o setor público.

A partir da análise realizada, é evidente que o *Built to Suit* surge como uma alternativa promissora para a Administração Pública brasileira no que tange à efetivação dos princípios da eficiência e da economicidade. Esta modalidade contratual permite que o setor privado financie e construa instalações sob medida para a administração pública, eliminando a necessidade de grandes investimentos iniciais por parte do ente estatal. Tal abordagem não apenas agiliza a obtenção de infraestrutura essencial, mas também possibilita que a administração aloque recursos em outros projetos e demandas prioritárias.

Ademais, o *Built to Suit* incentiva a inovação e a modernização na construção de edifícios públicos, incorporando tecnologias avançadas, práticas sustentáveis e designs inovadores. Essa perspectiva não apenas atende às demandas da Administração Pública por instalações funcionais e eficientes, mas também contribui para elevar os padrões de qualidade do ambiente de trabalho e dos serviços prestados aos cidadãos. Bem como, faz valer os princípios fundamentais assegurados desde a primeira Constituição Federal, a fim de assegurar direitos básico e de caráter essencial à população.

Entretanto, é importante ressaltar que a aplicação do *Built to Suit* na Administração Pública ainda enfrenta desafios e questões complexas, em especial no que diz respeito à dispensa de licitação. A legislação de licitações brasileira prevê a dispensa em casos de singularidade do objeto contratual, mas é fundamental que essa prerrogativa seja utilizada de forma transparente e criteriosa, a fim de evitar possíveis desvios ou favorecimentos indevidos, mantendo sempre suas atuações em estrita conformidade com a legislação vigente.

O *Built to Suit* representa um instrumento valioso para a gestão pública brasileira, alinhado com os princípios constitucionais da eficiência e da economicidade. Sua

aplicação ainda carece de maior aprofundamento teórico e discussão prática, de modo a aprimorar sua regulamentação e garantir sua utilização de forma responsável e condizente com os interesses públicos, à luz da legislação vigente. A modalidade contratual *Built to Suit* oferece uma via promissora para a otimização de serviços públicos no Brasil, mas seu pleno potencial só poderá ser alcançado mediante o contínuo debate e aprimoramento por parte dos gestores públicos, juristas e demais interessados. É imperativo que se mantenha uma visão crítica e vigilante, buscando sempre o equilíbrio entre a inovação, a eficiência e o estrito cumprimento das normase princípios que norteiam a administração pública brasileira.

Em síntese, a modalidade contratual *Built to Suit* representa uma abordagem inovadora e promissora para a Administração Pública brasileira. Ao aliar os princípios da eficiência e da economicidade, esse modelo possibilita a obtenção de infraestrutura sob medida, sem a necessidade de aportes vultosos de recursos públicos. Isso se traduz em maior agilidade na entrega de instalações essenciais e na otimização do uso de recursos financeiros.

Ademais, o *Built to Suit* estimula a modernização e a inovação na construção de edifícios públicos, fomentando práticas sustentáveis, designs eficientes e a incorporação de tecnologias avançadas. Esses aspectos não apenas atendem às necessidades da Administração Pública, mas também elevam os padrões de qualidade dos serviços prestados à população, o que é indispensável para uma gestão pública bem executada.

Entretanto, é fundamental destacar que a aplicação do *Built to Suit* na Administração Pública requer uma abordagem criteriosa, especialmente no que se refere à dispensa de licitação. Embora a legislação brasileira preveja a dispensa em situações de singularidade, essa prerrogativa deve ser exercida com transparência e responsabilidade, a fim de evitar possíveis irregularidades.

Dessa forma, o *Built to Suit* emerge como uma alternativa valiosa para a otimização de serviços públicos no Brasil. No entanto, seu pleno potencial só será realizado por meio de um debate contínuo e do aprimoramento das práticas relacionadas a essa modalidade contratual.

É imperativo que se mantenha uma visão crítica e vigilante, buscando sempre o equilíbrio entre a inovação, a eficiência e a estrita observância das normas e princípios que norteiam a Administração Pública brasileira. A promoção da transparência e da responsabilidade na aplicação do *Built to Suit* é essencial para garantir que essa

ferramenta contribua efetivamente para o bem-estar da sociedade e o desenvolvimento do país, fazendo valer os princípios fundamentais que desde a primeira Constituição Federal foi estabelecido e aprimorado com suas promulgações ao longo das décadas.

REFERÊNCIAS

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Malheiros, 2009.

BARATIERI, Noel Antônio. Serviço Público na Constituição Federal. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

BERTONCINI, Eduardo Junqueira. Contrato Built To Suit Na Administração Pública: Uma Análise A Partir Dos Princípios Da Sustentabilidade E Da Eficiência Administrativa. Florianópolis, 2017.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República,. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/ Constituiçao.htm. Acesso em 13 de agosto de 2023.

_____. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Dispõe sobre Licitações e Contratos da Administração Pública e dá outras providências.

_____. Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012. Dispões sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada.

_____. Tribunal de Contas da União. Acórdão n.º 1301/2013, 29 de maio de 2013. Relator: André de Carvalho.

BULGARIN, Paulo Soares. O princípio constitucional da economicidade na jurisprudência do Tribunal de Contas da União. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

_____. O Princípio Constitucional da Eficiência, um Enfoque Doutrinário Multidisciplinar. Brasília: revista do Tribunal da União – FórumAdministrativo, 2001.

COMPARATO, Fábio Konder. Ensaio sobre o juízo de constitucionalidade. São Paulo: Editora Saraiva, 2006.

CRETELLA JUNIOR, José. Primeiras lições de direito. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

CRISTÓVAM, José Sérgio da Silva. Administração pública democrática e supremacia do interesse público: novo regime jurídico-administrativo e seus princípios constitucionais Estruturantes. Curitiba: Juruá, 2015.

DALLARI, Dalmo de Abreu. Elementos da Teoria Geral do Estado. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito administrativo. 30. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

FERRAZ, Sérgio; ROCHA, Silvio Luis Ferreira da; SAAD, Amauri Feres. Direito Administrativo e Liberdade: Estudos em homenagem a Lúcia Valle Figueiredo. São Paulo: Malheiros, 2014.

FERREIRA, Renata de Oliveira. O que é um contrato Built To Suit?. Washington Ailton e Oliveira Ferreira, 2022. São Paulo. Disponível em: https://waof.com.br/texto-blog/o-que-e-um-contrato-built-to-suit#:~:text=Em%20uma%20tradu%C3%A7%C3%A3o%20literal%20desse,nos%20contratos%20de%20constru%C3%A7%C3%A3o%20ajustada%E2%80%9D. Acesso em 14 de agosto de 2023.

GUIMARÃES, Fernando Vernalha. As Parcerias Público-Privadas e a Teoria das Atividades Estatais Indelegáveis. In: BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio; FERRAZ, Sérgio; ROCHA, Silvio Luis Ferreira da; SAAD, Amauri Feres. Direito Administrativo e Liberdade: Estudos em homenagem a Lúcia Valle Figueiredo. São Paulo: Malheiros, 2014.

JUSTEN FILHO, Marçal. Contornos da atividade administrativa de fomento no direito administrativo brasileiro: novas tendências. In: BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio, 2014.

_____. Curso de direito administrativo. 2. ed. rev. e atual. São Paulo:Saraiva, 2006.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito administrativo brasileiro. 18ª ed., São Paulo: Malheiros, 1998.

MELLO, Bandeira de. Contornos da atividade administrativa de fomento no direito administrativo brasileiro: novas tendências. In: BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio; FERRAZ, Sérgio; ROCHA, Silvio Luís Ferreira da; SAAD, Amauri Feres. Direito Administrativo e Liberdade: estudos em homenagem a Lúcia Valle Figueiredo. São Paulo: Malheiros, 2014.

MENDES, Gilmar. Direitos fundamentais e controle de constitucionalidade: estudos de direito constitucional. São Paulo: Saraiva, 2015.

MORAES, Alexandre de. Direito constitucional. 5 ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 1999.

MOREIRA, Camila Ramos. Built to suit: particularidades e a Lei 12.744/2012. Revista de Direito Imobiliário, vol. 78, p. 125 – 150, Jan - Jun / 2015.

NAKAMURA, André Luiz dos Santos. O built to suit como nova modalidade de contrato administrativo. RVMD, Brasília, V. 10, nº 1, p. 129-156, Jan-jun., 2016.

OLIVEIRA. Rafael Carvalho Rezende. O contrato built to suit na Administração Pública. Direito do Estado, 2016. Rio de Janeiro. Disponível em: http://www.direitodoestado.com.br/colunistas/rafael-carvalho-rezende-oliveira/o-contrato-built-to-suit-na-administracao-publica. Acesso em: 05 de agosto de 2023.

Prefeitura de Salvador lança edital para instalação de 23 Centros de Referência de Assistência Social (CRAS). Salvador Prefeitura, 2023. Disponível em: https://sempre.salvador.ba.gov.br/prefeitura-de-salvador-lanca-edital-para-instalacao-de-23-centros-de-referencia-de-assistencia-social-cras/. Acesso em: 21 de agosto de 2023.

Salvador autorizada a utilizar verba federal para o Built to Suit na assistência social. Salvador Prefeitura, 2023. Disponível em: https://sempre.salvador.ba.gov.br/salvador-autorizada-a-utilizar-verba-federal-para-o-built-to-suit-na-assistencia-social/. Acesso em: 21 de agosto de 2023.

SERPA, Júlio César Lopes. Contrato “Built to Suit” na Administração Pública. Jus.com.br, 2020. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/87069/contrato-built-to-suit-na-administracao-publica. Acesso em: 21 de agosto de 2023.

SILVA, José Afonso. Curso de direito constitucional positivo. 32.ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

TOFFOLI, José Antônio Dias. 30 Anos da Constituição Brasileira – Democracia, Direitos Fundamentais e Instituições. Rio de Janeiro: Editora Forense LTDA, 2018.