



CHAMADA PÚBLICA Nº 27.001/2026-CHP

ANEXO IV – JUSTIFICATIVA PARA O BTS

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar, de forma técnica, administrativa, econômica e jurídica, a adequação da adoção da modalidade Built to Suit — BTS para atendimento da necessidade da Administração Pública Municipal de Maracanaú, consistente na disponibilização de imóvel destinado a abrigar, de forma integrada, a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização — SEPLAN, a Secretaria de Finanças — SEFIN, inclusive o Setor de Tributação, bem como a Controladoria-Geral do Município - CGM, a Secretaria de Meio Ambiente — SEMAM e, conforme a modelagem final da contratação, outros órgãos correlatos previstos no planejamento administrativo.

A necessidade da contratação decorre da comprovada insuficiência da infraestrutura física atualmente disponível para o adequado funcionamento das unidades administrativas envolvidas, situação que vem comprometendo a organização institucional, a integração entre setores, a preservação de informações e documentos, a eficiência dos fluxos internos de trabalho e a qualidade do atendimento ao público. O cenário atual evidencia limitações operacionais, sobreposição de atividades, inadequação de espaços administrativos e restrições à expansão ordenada da estrutura municipal, em contexto de crescimento contínuo do Município e de ampliação das demandas institucionais.

No curso do Estudo Técnico Preliminar, foram examinadas as alternativas possíveis para o enfrentamento da demanda, incluindo: a readequação ou ampliação de imóvel público já existente; a locação convencional de um único imóvel; a locação de múltiplos imóveis; e a locação de imóvel na modalidade Built to Suit. A análise comparativa demonstrou que, embora as demais alternativas apresentem vantagens pontuais, a solução BTS se revelou a mais adequada ao interesse público, por permitir a disponibilização de estrutura concebida ou adaptada especificamente para as necessidades funcionais da Administração, com racionalidade operacional, centralização dos serviços e melhor aderência aos requisitos técnicos definidos no planejamento.

A modalidade Built to Suit caracteriza-se pela contratação de imóvel não residencial a ser previamente adquirido, construído, ampliado, adaptado ou substancialmente reformado pelo particular, de acordo com as especificações definidas pelo futuro ocupante, para posterior locação por prazo determinado, com prevalência das condições livremente pactuadas no respectivo contrato, nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

No caso concreto, a adoção do BTS mostra-se justificada porque a Administração necessita de solução imobiliária sob medida, apta a atender simultaneamente exigências de área construída, setorização interna, acessibilidade, segurança, estacionamento, fluxos de atendimento ao público, infraestrutura tecnológica, organização de setores estratégicos e potencial de integração administrativa. A locação convencional de imóvel previamente existente, embora em tese possível, sujeitaria o Município à limitação de imóveis disponíveis no mercado local com configuração já consolidada, o que reduziria significativamente a aderência entre o imóvel ofertado e as necessidades efetivas da Administração.

A alternativa de reforma ou ampliação do Centro Administrativo 6 de Março, apesar de envolver bem público, mostrou-se menos vantajosa diante da necessidade de investimentos expressivos em obras civis, elaboração de projetos especializados, obtenção de licenças, impacto sobre o funcionamento das unidades já instaladas e maior prazo para implementação, circunstâncias incompatíveis com a urgência administrativa de reorganização da estrutura física e de melhoria do atendimento ao cidadão.

A locação de múltiplos imóveis, por sua vez, foi afastada em razão dos prejuízos à integração institucional, do aumento de custos operacionais indiretos, da maior complexidade de gestão e



fiscalização contratual, da fragmentação dos fluxos administrativos e do potencial comprometimento da experiência do usuário dos serviços públicos, especialmente em demandas que exigem interação entre diferentes setores em um mesmo atendimento.

A solução Built to Suit permite que o particular assuma a responsabilidade pela implantação da solução imobiliária, inclusive quanto à aquisição de terreno, construção, adaptação ou reforma substancial do imóvel, segundo os parâmetros técnicos definidos pela Administração, sem necessidade de aporte inicial direto de recursos públicos em obra. Com isso, o Município obtém imóvel funcionalmente adequado às suas necessidades, mediante pagamento de contraprestação locatícia pactuada para prazo compatível com a amortização do investimento privado e com a vantajosidade global da contratação.

Sob o aspecto técnico, a adoção do BTS possibilita que o imóvel seja estruturado desde a origem para suportar a operação administrativa pretendida, contemplando áreas de atendimento ao público, setores internos, circulação, acessibilidade universal, segurança contra incêndio, infraestrutura de rede lógica e elétrica, estacionamento compatível com a demanda e demais condicionantes funcionais exigidas no procedimento. Isso reduz o risco de inadequações posteriores, improvisações estruturais e necessidade de reformas sucessivas ao longo da execução contratual.

Sob o aspecto operacional, a solução favorece a centralização dos serviços públicos em um único complexo administrativo, promovendo maior integração entre secretarias, redução de deslocamentos internos e externos, melhoria da comunicação institucional, racionalização de fluxos decisórios, padronização das condições de trabalho e incremento da eficiência administrativa. Além disso, melhora significativamente as condições de atendimento ao público, em especial no Setor de Tributação, cuja dinâmica demanda recepção adequada, espaços de espera, organização de filas, guichês e ambientes compatíveis com elevado fluxo presencial.

Sob o aspecto econômico-financeiro, embora o valor da locação em regime BTS possa superar, em termos nominais, o de uma locação convencional, essa diferença se justifica pela incorporação, na remuneração contratual, dos custos de implantação, adaptação e amortização do investimento privado necessário à entrega de imóvel customizado. Em contrapartida, a Administração evita investimentos imediatos de grande vulto em obras civis, reduz riscos de aditivos decorrentes de inadequações de projeto e passa a contar com maior previsibilidade orçamentária ao longo da vigência contratual. O ETP previsto na Lei nº 14.133/2021 exige justamente que o planejamento evidencie a melhor solução e contenha levantamento de mercado, estimativa de valor e justificativa técnica e econômica da escolha.

Também se justifica a adoção do BTS porque o objeto da contratação não se confunde com a mera locação de imóvel pronto e padronizado. Trata-se de solução imobiliária específica, orientada por programa de necessidades, memorial descritivo e projeto básico, elaborados ou validados pela área técnica competente, de forma a assegurar que o empreendimento atenda, desde sua concepção, às exigências funcionais, urbanísticas, estruturais, de acessibilidade, segurança e desempenho necessárias ao funcionamento administrativo do Município.

Além disso, a contratação pretendida apresenta reflexos positivos sobre a gestão patrimonial e financeira do Município, uma vez que viabiliza a reorganização do uso dos espaços públicos existentes, permitindo melhor redistribuição das demais secretarias atualmente instaladas em estruturas saturadas, bem como a descontinuidade de soluções locatícias fragmentadas e menos eficientes, com potencial racionalização de despesas acessórias e de custos indiretos de operação.

Do ponto de vista jurídico, a adoção da modalidade Built to Suit encontra amparo na disciplina da locação não residencial sob encomenda prevista no art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, bem como se harmoniza com a sistemática de planejamento instituída pela Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à necessidade de motivação da solução escolhida, análise de alternativas, demonstração da vantajosidade e estruturação da contratação com base em estudos técnicos prévios.



Diante de todo o exposto, conclui-se que a adoção da modalidade Built to Suit – BTS é a solução que melhor atende ao interesse público no presente caso, por reunir, de forma simultânea, adequação técnica, funcionalidade administrativa, melhor capacidade de atendimento ao público, racionalidade operacional, previsibilidade econômica e mitigação de riscos de implantação, revelando-se mais eficiente e vantajosa para a Administração Municipal de Maracanaú do que as demais alternativas examinadas no Estudo Técnico Preliminar.

Assim, fica justificada a utilização da modelagem Built to Suit — BTS como fundamento da presente contratação, nos termos das especificações técnicas constantes dos documentos que instruem o procedimento, especialmente o Estudo Técnico Preliminar, o memorial descritivo, o programa de necessidades, o projeto básico e demais peças que compõem a fase preparatória da contratação.