

Bom para as duas partes

Contrato de locação a longo prazo indicado para armazéns, centros de distribuição e pontos comerciais ganha espaço no mercado, beneficiando tanto empresário quanto investidor

[Celina Aquino](#) - Estado de Minas

Publicação: 18/11/2011 16:44 Atualização:



Quem procura imóvel comercial para alugar sabe que não é fácil encontrar o que se quer. Ainda mais quando a empresa precisa ocupar um espaço diferenciado. Com isso, cresce em Belo Horizonte a demanda por um tipo de contrato imobiliário conhecido como built to suit, que em português significa construído para servir. Nada mais é do que uma locação a longo prazo em que o dono do terreno se compromete a erguer um imóvel sob encomenda, de acordo com a necessidade do futuro inquilino.

Na visão do presidente do Grupo Precon, Bruno Simões Dias, o mercado na capital mineira ainda está devagar, mas a aposta é no Vetor Norte, que hoje tem o maior potencial de crescimento. “Nossa expectativa é que empresas de logística e indústrias de alta tecnologia comecem a buscar terreno próximo do aeroporto de Confins. São esses os clientes de built to suit”, comenta.

Dias explica que esse contrato de locação é mais indicado para armazéns logísticos, centros de distribuição e pontos comerciais. O empresário que não quer imobilizar seu capital busca um investidor, que pode ser o dono do terreno, disposto a construir o imóvel ideal para seu negócio. “Todos os detalhes do projeto, incluindo até o tipo de piso, devem estar descritos no contrato. Isso precisa ser benéfico para não haver discussão na hora da entrega”, observa o presidente do Grupo Precon.

A vantagem para o inquilino que opta pelo built to suit é se instalar em um espaço novo, projetado do jeito que sempre quis, mas que não conseguiu encontrar disponível no mercado sem a necessidade de desembolsar o dinheiro para a construção. Assim, pode concentrar o capital no próprio negócio e investir em estoque, mão de obra e tecnologia.

Para o dono do terreno, não há dúvida de que também é um bom negócio. O investidor assinará um contrato a longo prazo, que costuma ser de 10 a 20 anos, e tão cedo terá que correr atrás de um inquilino, sem a certeza de que vai encontrar e qual será o valor do aluguel. Além disso, terá como locatário uma empresa de grande porte que, dificilmente, vai dar problema de inadimplência, o que aumenta a garantia de que terá o retorno de seu investimento. Por isso, o built to suit é considerado uma operação segura.

“Nossa expectativa é que empresas de logística e indústrias de alta tecnologia comecem a buscar terreno próximo ao aeroporto de Confins. São esses os clientes do built to suit”, Bruno Simões Dias, presidente do Grupo Precon

Destaca-se, ainda, a rentabilidade. O diretor-executivo da Rede Invista, Patrick Costa, dá o exemplo no caso de um investimento de R\$ 1 milhão. “O dinheiro aplicado rende, no melhor dos cenários, R\$ 10 mil por mês. Agora, se o investidor constrói um galpão e o aluga por R\$ 15 mil, a rentabilidade é muito maior”, pondera. Sem contar que a mesma pessoa é dona do terreno e do imóvel, que se valoriza a cada dia.

O diretor da imobiliária Anuar Donato, Breno Donato, diz que o built to suit é uma boa maneira de unir o útil ao agradável, pois é uma modalidade de locação que permite negociar um terreno difícil de ser vendido. “As grandes empresas estão com dificuldade de encontrar galpão, que é um tipo de imóvel muito específico. Depois de rodar, rodar e não achar, elas partem para a procura de terreno, que é muito mais ofertado e vai atender melhor o negócio”, observa.

Se o proprietário não tiver dinheiro ou não quiser construir, Donato sugere incluir na negociação um investidor interessado em comprar o terreno, erguer o imóvel e alugá-lo.

[Acompanhe também o Lugar Certo pelo Twitter](#)

Tags: contrato, locação, longo, prazo, armazéns, centros, distribuição, pontos, comerciais