



# lugarcerto

QUINTA-FEIRA, 10 DE JANEIRO DE 2013

Aluguel  
Compra e venda

● EDITORA-ASSISTENTE: Teresa Caram ● E-MAIL: nucleo.em@uai.com.br ● TELEFONE: (31) 3263-5779

# Construção sob medida

Modalidade de locação comercial *built to suit* ganha maior visibilidade com a nova legislação sancionada pelo governo

ELIAN GUIMARÃES

Sancionada pela presidente Dilma Rousseff em 19 de dezembro, a Lei 12.744 altera a Lei de Locações 8.245 no sentido de possibilitar de forma mais estruturada as locações com prazo mais longo para imóveis construídos sob medida a pedido do locatário. Mais conhecida no mercado como *built to suit*, a construção sob medida (traduzido livremente para o português) é uma modalidade de locação em que o construtor fecha um contrato de longo prazo com uma empresa que não quer se preocupar em investir dinheiro na compra de um imóvel mas precisa de uma unidade comercial que atenda as necessidades específicas para exercer suas atividades.

O *built to suit* é uma modalidade muito comum entre as empresas norte-americanas e só agora começa a ganhar mercado no Brasil, em que o empresariado ainda é patrimonialista. Segundo o advogado Luís Felipe Reis Maia, 80% das empresas norte-americanas preferem não funcionar em imóveis próprios e apenas 20% são proprietárias dos imóveis de seus negócios. A situação se inverte no Brasil. "Isso, na

maioria das vezes, é ineficiente. Se o negócio é varejo, comida ou roupa é porque o empresário é bom naquilo que faz, e portanto ele deveria investir o dinheiro no desenvolvimento da sua atividade. Porém, no Brasil ainda é forte a ideia de ter o próprio imóvel."

**IMOBILIZADO** Segundo o advogado, no Brasil tem surgido cada vez mais operações de empresas que não

querem utilizar seu dinheiro para imobilizar em imóveis. Elas querem terceirizar a construção do imóvel, buscam alguns investidores individuais, fundos de pensão ou fundos de investimento para construir o local de trabalho da maneira que a empresa precisa e depois o alugam a longo prazo. Para a empresa, essa modalidade é boa porque ela investe o capital da maneira que considera melhor, e para o investidor também, caso ele acredite nesse tipo operação imobiliária e queira obter uma renda num contrato de longo prazo.

A legislação brasileira da locação, segundo Luís Felipe, tem uma prerrogativa para as partes do contrato chamada de ação revisional de aluguel. Ela estabelece que, após determinados períodos, qualquer uma das partes pode solicitar judicialmente que o valor do aluguel seja reajustado. Quem aluga um imóvel por cinco anos e depois de três da vigência do contrato percebe que o valor está acima ou abaixo do cobrado pelo mercado, é natural que ele precise fazer um reajuste.

"Isso não é aplicável em operações de *built to suit*, por ser essa modalidade de longo prazo, na qual o empresário procura previsibilidade. Anteriormente, uma parte ficava exposta à outra, que queria alterar o preço da locação na vigência do contrato. Essa situação é ruim não só porque provoca insegurança para as duas partes, mas também porque essa operação pode envolver concomitantemente um empréstimo ou captação de dívidas no mercado cujo fluxo de pagamento está vinculado ao fluxo dos aluguéis. O *built to suit* é uma operação interessante, pois o empreendedor aluga o imóvel ao seu molde por 10 anos e o construtor pode adquirir um empréstimo para financiamento, cujo prazo é o mesmo, de 10 anos. Quem constrói paga o empréstimo e permanece dono do imóvel. Quem alugou, encerrado o prazo, renova ou deixa o imóvel. Ambos saem felizes", explica Luís Felipe.

LEIA MAIS SOBRE BUILT TO SUIT  
PÁGINA 2

O advogado Luís Felipe Reis Maia explica que as operações de *built to suit* são de longo prazo



MARCOS VIEIRA/EM/D.A PRESS

