

Para você que gerencia serviços e precisa se manter atualizado

Conheça nossos cursos!



Turmas aos sábados e durante a semana, com profissionais reconhecidos da área como docentes e palestrantes

Consulte-nos:  
(11) 3644-4802 ou  
(11) 96368-2293

[cursos@facilitieservices.com.br](mailto:cursos@facilitieservices.com.br)  
[www.facilitieservices.com.br](http://www.facilitieservices.com.br)

## CONTRATOS BUILT TO SUIT

*Comprar, vender, retrofitar um imóvel. Cada operação exige um tipo de contrato. Mas um, em especial, vem conquistando e polemizando o mercado brasileiro. Trata-se do built to suit (que pode ser traduzido como "construção sob medida"). Esta modalidade de locação é um modelo tipicamente norte-americano, utilizada nas situações em que determinada empresa necessita de um edifício, mas não deseja ou não tem capital para o desenvolvimento do projeto, que inclui a aquisição do terreno e a construção. "Os aluguéis devem remunerar não apenas a cessão temporária do uso do imóvel, como ocorre em uma locação comum, mas também os investimentos realizados pelo locador para adquirir o imóvel e construir a edificação sob medida para o locatário", explica Marcelo Valença, sócio do escritório Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados. Esse tipo de contrato, no entanto, sempre gerou polêmica. E na tentativa de pacificar o entendimento existente sobre os contratos built to suit e sobre a legislação competente por regular o referido instrumento, foi sancionada pela presidente Dilma Rousseff, no ano passado, a Lei nº 12.744, que altera o artigo 4º e acrescenta o artigo 54-A à Lei nº 8.245/91, a Lei do Inquilinato. A mudança institui normas para o built to suit. "O mercado passou a dispor de um instrumento legal*



Luis Felipe Maia, da Vivid Capital



Francisco Maia Neto, advogado especialista em contratos built to suit



Walter Cardoso, da Secovi-SP

que disciplina essas questões, uma vez que foram introduzidas duas modificações na lei, obrigando o locatário a cumprir o prazo da locação ou pagar multa equivalente e impedindo-o de pleitear a revisão do valor dos aluguéis, mas apenas quando o contrato de locação seguir características inerentes ao built to suit”, ressalta o advogado Francisco Maia Neto.

O locatário pode ser beneficiado pelo menor custo do aluguel, destaca Walter Cardoso, vice-presidente de Gestão Patrimonial e Locação do Secovi-SP (Sindicato da Habitação). “Retirado o fator risco, no caso da rescisão, o valor

da locação pode até ficar mais favorável”. Ele explica que antes o inquilino tinha dificuldade para encontrar um imóvel sob medida para suas necessidades. “Agora, o mercado terá mais capacidade e segurança para produzir esse tipo de imóvel, o que certamente tornará a seu custo muito mais atrativo para o locatário”.

Um caso recente deste tipo de contrato teve grande destaque, principalmente pelo curto prazo de entrega (cinco meses). Aconteceu na construção da nova unidade da Escola Canadense Maple Bear, situada na área comercial do Condomínio Alphaville, em Goiânia. Para

Luis Fellipe Maia, diretor da Vivá Capital – empresa mineira de investimentos imobiliários especializada em built to suit – “o desafio foi a rápida estruturação jurídica e financeira da operação, processo essencial para que o prazo de início da obra não fosse comprometido, pois não havia a menor possibilidade de atraso, uma vez que o início do período letivo estava previamente estabelecido. Outro fato é que a empresa não tinha capital aberto, o que foi contornado com uma estruturação que contou com várias garantias e forte proteção para os investidores”, explica Maia.



# Infra

## OUTSOURCING & WORK

Taís de Souza

### Retrofit

Quando vale a pena construir, e quando é hora de modernizar?

### Galpões e Indústrias

Ritmo acelerado + fábrica 100% sustentável da GM

### Mar de oportunidades na Baixada Santista

### PPPs

Como elas podem colaborar para o crescimento do Brasil

Em sentido anti-horário: André Freitas, Alexandre A. L. Machado e João Felipe Toczca de Oliveira

# O APETITE DA CSHG

As estratégias da Credit Suisse Hedging-Griffo, gestora de um patrimônio de R\$ 3,7 bilhões