

# **O CONTRATO *BUILT TO SUIT* EM MEIO À CRISE ECONÔMICA BRASILEIRA: CONCEITO E ASPECTOS.**

Márcio Gabriel Plastina Júnior

## INTRODUÇÃO

O cenário de crise econômica em que se observa a economia brasileira (2008-2017), em meio a certas dificuldades de soerguimento, causa reflexos não só no âmbito financeiro público, mas também junto a outros setores da sociedade, sobretudo a esfera jurídica.

Levando-se em consideração que a ciência do Direito é algo mutável, buscando a conformidade junto à demanda social, tais fases merecem respaldos propícios e eficientes, de maneira a voltar a reerguer a economia local.

Trazendo para análise o âmbito do mercado imobiliário, as dificuldades financeiras para se adquirir ou investir em determinados imóveis acabam direcionando determinada parcela de compradores/investidores para a demanda locatícia, requerendo uma especialização cada vez maior do Direito Imobiliário na busca de atendimento a essa seara comercial.

Surge-se nesta intempérie a figura do contrato *Built to Suit* (“construir para servir”). Nesse tipo contratual, a figura do locatário exprime seu eventual desejo de empreendimento, todavia faltando-lhe recursos, busca um locador que queira investir e realizar tal demanda, lançando seus gastos para com a realização da obra nas parcelas mensais, acrescidos do seu lucro locatício normal.

Desta forma, o tipo contratual em análise surge para atender determinados ramos da economia, sobretudo setores importantes como os varejistas, o comércio e a indústria, além

de impulsionar a economia imobiliária, alavancando-a em épocas de crises através da geração de lucro para as partes envolvidas.

## BREVE HISTÓRICO

Os contratos locatícios fazem parte do ramo imobiliário já há um bom tempo, estando presente nos mais variados setores da economia, permeando desde uma relação residencial até uma locação empresarial. Utilizando-se das locações não residencial, ou comercial, adentrar-se-á na esfera do tema em comento, tendo em vista o contrato *Built to Suit* somente ser aplicável ao mesmo.

Desde a década de 90, mais precisamente 18 de outubro de 1991 (Lei nº 8.245/91), o contrato de locação passou a ser regido por uma lei específica, já que até então o mesmo era coordenado pelo Código Civil de 1916.

Pois bem, tal tipo contratual amoldando-se com o passar dos tempos e na tentativa de se coadunar àquilo aplicado no dia a dia imobiliário, passou a sentir necessidade de determinada norma que regulamentasse o tipo do contrato de locação que “vinha se apresentando com frequência nos últimos tempos, mas que ainda carecia de regulamentação própria”. (COSTA, 2013, [online]).

Desta forma, veio à tona a Lei nº 12.744/12 que modificou o caput do Art. 4º e inseriu o artigo 54-A à Lei 8.245/91, regulamentando a figura da “locação nos contratos de construção ajustada”. (CARIÉLO, 2014, p. 64):

**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 até o termo final da locação. (Grifo nosso)

Surgido, sobretudo no mercado imobiliário norte americano em que se utilizava de tal meio contratual de maneira mais rotineira e já há algum tempo (desde 1950)<sup>1</sup>, o Direito Imobiliário Brasileiro utilizou-se da experiência norte americana para regulamentar tal atividade que já vinha sendo aplicada no âmbito do mercado comercial brasileiro, porém sem previsão legal.

Foi nesse contexto de relações entrelaçadas (produtor-consumidor-investidor), lastreadas em garantias legais, que o mercado acolheu a operação *Built to Suit*, permitindo que empresas atuantes em setores distintos do imobiliário direcionassem seus esforços a suas atividades principais, enquanto a empreendedores imobiliários passou a caber a consecução dos imóveis que àquelas serviriam. ” (CARIÉLO, 2014, p. 65).

Assim, passou-se a tipificar desde então a figura contratual em análise, dando maior segurança jurídica aos negócios empresariais, tendo em vista a enorme demanda até então existente.

---

<sup>1</sup> O desenvolvimento de empreendimentos industriais e comerciais em processo de *Built to Suit* é um assunto relativamente novo no Brasil, porém largamente difundido no exterior desde a década de 1950, principalmente nos Estados Unidos e, posteriormente, na Europa e na Ásia

## CONCEITO

Por ser teoricamente recente no âmbito normativo brasileiro, o contrato *Built to Suit* possui escassa conceituação e aporte doutrinário nacional. Destacam-se alguns autores, sobretudo artigos acadêmicos, pelas quais se faz valia a fim de trazer à tona o conceito desse tipo contratual bastante utilizado na prática.

De maneira resumida e ao mesmo tempo abrangente, o doutrinador Rodrigo Gasparetto (GASPARETTO, 2009, p.31) aborda a temática do contrato *in casu*, traduzindo-o da seguinte forma:

Trata-se de um negócio jurídico por meio do qual uma empresa contrata outra, usualmente do ramo imobiliário ou de construção, para identificar um terreno e nele construir uma unidade comercial ou industrial que atenda às exigências específicas da empresa contratante, tanto no que diz respeito à localização, como no que tange às características físicas da unidade a ser construída. Uma vez construída, tal unidade será disponibilizada, por meio de locação à empresa contratante, por determinado tempo ajustado entre as partes.

Observa-se pelo conceito retromencionado que o tipo de contrato, ora analisado, traz ganhos para ambas as partes envolvidas, tendo em vista que para o locatário aquela determinada obra que lhe satisfaria seria fornecido pelo locador, que também não terá seu prejuízo, pois lançará seus gastos junto aos valores mensais da locação.

Desta forma “a remuneração levará em conta não só o uso concedido, mas também os investimentos que foram feitos pelo empreendedor-contratado”. (CARIÉLO, 2014, p. 67).

Outro doutrinador que aborda a temática em questão, Marcelo Lomba Valença (VALENÇA, 2005, p. 329), assim define o *Built to Suit* na atualidade:

*Built to Suit* consiste em um modelo de negócio imobiliário no qual a parte interessada em ocupar um imóvel para o desenvolvimento de uma atividade empresarial (ocupante) contrata com um empreendedor imobiliário (empreendedor) a (i) aquisição de um terreno em uma localização estrategicamente selecionada pelo ocupante (terreno); (ii) a construção de um edifício no terreno para atender as necessidades empresariais do ocupante (edifício); (iii) a locação do empreendedor para o ocupante no terreno com o edifício (terreno e edifício, coletivamente, o imóvel).

Assim, constata-se que a relação contratual em debate é de extrema complexidade, tendo em vista ter que haver a subsunção de diversos fatores para a concretização contratual, quais sejam, o terreno na medida para o locatário, uma elaboração de projeto específico realizado pelo locador em um determinado prazo e a captação de investimentos por parte desse.

Por fim, o contrato *Built to Suit* poderia ser resumido como uma relação em que uma das partes, no caso, a locatária, planeja uma construção que atenda as suas necessidades empresariais, tendo como investidor para a realização de tal feito o locador que irá demandar mão de obra e investimentos financeiros para a concretização do desejo locatário. Em contrapartida, o locador irá distribuir tais gastos pelos aluguéis mensais firmados, que sofrerão acréscimo, ainda, do uso do bem imóvel tradicional (locação pura). Ou seja, ambos saem ganhando, tendo em vista um receber investimento e construir sua empresa e o outro já assegurar os alugueres devidos, acrescidos do reembolso dos gastos que foram antecipados.

## NOVIDADES E MODIFICAÇÕES DA LEI Nº 12.744/2012 JUNTO À LEI DO INQUILINATO

Conforme explanado anteriormente, o contrato *Built to Suit* possui natureza típica recente, tendo sido incluído no âmbito normativo por meio da Lei nº 12.744/2012. Com isso, aquilo que era prática usual, passou a ser uma prática legal.

Com a entrada da Lei mencionada, passou-se a vigorar duas novas principais mudanças, tipificadas por meio do caput do Art. 4º e o acréscimo do Art. 54-A.

Primordialmente, a mudança orientada pelo caput do Art. 4º é a de que o locador não poderia reaver o imóvel durante o contrato de locação, ora firmado, e que o locatário poderia desistir mediante o pagamento de uma multa. Neste ponto, surge a novidade trazida pela Lei, de que a multa em questão seria justamente o restante do que lhe seria devido até o limite da soma dos valores dos alugueres a receber, até o termo final da locação.

Com isso, objetiva-se ao locador o direito de ser restituído “do dinheiro investido na construção do imóvel, caso o locatário rompa o vínculo contratual antes do termo final da locação” (CARIELO, 2014, p. 70).

A outra mudança trazida pela referida Lei foi justamente da inclusão do Art. 54-A. Tal artigo, conforme já demonstrado anteriormente, introduziu o tipo locatício intitulado de *Built to Suit*, tornando-se, portanto, um contrato empresarial tipificado e com suas características próprias, de maneira que somente se aplicará a Lei do Inquilinato se definido expressamente pelas partes.

Vale trazer à tona também a novidade trazida pelo artigo, facilitando às partes a renúncia à revisão contratual do valor do aluguel, fato esse que veio à tipificação apenas para firmar o entendimento jurisprudencial de prática já amplamente utilizada pelas partes:

CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. PEDIDO REVISIONAL. CLÁUSULA RENUNCIATIVA. VALIDADE. 1 - **Não viola o art. 19 e nem o art. 45, ambos da lei 8.245/91** e, muito menos conflita com a súmula 357-STF, a disposição contratual, livremente pactuada pelas partes, **na qual o locador renuncia ao direito de propor**

**ação revisional de aluguel**, considerando-se ratificada se, após renovação da avença, continua a integrar os seus termos sem nenhuma objeção da parte interessada. Precedente desta Corte. 2 - Recurso não conhecido. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp 243.283/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEXTA TURMA, julgamento em 16/3/00, DJe 10/04/2000)(Grifo Nosso)

Por fim, esclarece-se que o Código Civil Brasileiro também será aplicado ao tipo contratual em tela, sobretudo às normas especiais de locações de coisas e às reduções das cláusulas penais.

Assim sendo, apresentam-se de maneira expositora algumas características e mudanças ocorridas, sendo-as necessárias ao entendimento e análise do referido contrato locatício, principalmente em épocas de crise.

## O CONTRATO *BUILT TO SUIT* EM MEIO À CRISE ECONÔMICA BRASILEIRA

A palavra crise possui como significado a “manifestação repentina de ruptura do equilíbrio. Fase difícil, grave, dos acontecimentos, das ideias. Manifestação violenta de um sentimento. Período de instabilidade financeira, política ou social”. (FERREIRA, 2004, [online]).

Observando o cenário econômico e político brasileiro, constata-se que a palavra “crise” coaduna-se de maneira subsuntiva ao momento atual tendo em vista a atual situação em que se encontra o país. Reformas, impeachment, desemprego, inflação e juros elevados. Esses são pontos que se tornaram rotineiros no cotidiano dos brasileiros. No entanto, em meio a tais crises, ideias e práticas inovadoras emergem como tentativas de soerguimento e retomada da estabilidade econômica, “geralmente, as crises econômicas influenciam não apenas a economia, mas também a sociedade, provocando mudanças que interferem na história da humanidade”. (PEREIRA; PEREIRA, 2013, p. 53).

Influenciado pela crise imobiliária<sup>2</sup>, o Direito Imobiliário, logo, necessitava de novas formas contratuais que auxiliassem às novas demandas impostas. Desta forma, surgiu o contrato *Built to Suit* de maneira a fomentar empreendimentos que não possuíam investimentos, tornando-se mais acessível àqueles que pretendiam dar início a um negócio comercial.

“A regulamentação da locação do modelo "built to suit", necessitava mesmo ser definida o quanto antes, dadas as proporções de seu alavancamento no mercado construtivo imobiliário brasileiro, especialmente na última década. O advento da lei 12.744 de 19 de dezembro de 2012 trouxe maior segurança ao mercado imobiliário (...)”. (ANGELICO, 2013,[*online*]).

Com isso, os contratos *Built to Suit* fornecem, em meio à crise econômica, uma oportunidade de negócio pela qual o locatário revela o seu desejo comercial e o locador promove o investimento, sendo-lhe reembolsado por meio do contrato de locação.

Nesta esfera, portanto, o contrato em análise passou a ser de suma importância, sobretudo em um cenário de dificuldade financeira.

Para o locador passa a ser vantajoso, pois realizando o financiamento antecipado da obra, assegura-lhe a locação daquele respectivo imóvel pelos próximos anos, geralmente, 30 (trinta) anos, quando passa a ser credor daqueles valores investidos inicialmente para a realização da construção. Somados a esses, acrescenta-se o valor regular da locação.

O locador que apenas passará a receber os aluguéis quando entregar a obra, sendo estes manifestamente superiores aos aluguéis do mercado, visto que compreendem o valor do investimento acrescido do valor estimado pelo uso e gozo da coisa locada. (CARBONE, 2013, [*online*]).

---

<sup>2</sup> Assim viveu o Brasil até a explosão da crise econômica mundial, em 2008. Em meados daquele ano, o mercado imobiliário brasileiro reduziu suas operações, influenciado pela derrocada da economia norte americana, originada pela crise que ficou conhecida como a crise do subprime e que envolveu, fortemente, o mercado imobiliário daquele país.



Para o locatário, “o grande atrativo desse contrato é de obter uma sede ou espaço físico, adequado às suas necessidades, e por ele especificado, sem precisar descapitalizar-se, com aquisição de terreno ou com a construção”. (SOUZA, 2014, p. 54).

Com isso, traduzindo o referido contrato de maneira simplória, o mesmo seria como se fosse um adiantamento pelo locador ao locatário daquilo que ele necessita para a confecção da sua obra, ficando o mesmo preso ao contrato de locação pelos próximos anos para reembolso daquele valor (material de construção, mão de obra, know-how) desprendido pelo locador.

## ASPECTOS NEGATIVOS

Analisando as teorias aplicadas ao tema em questão, observa-se um ambiente propício para o desenvolvimento do contrato *Built to Suit*. No entanto, “nem tudo são flores”. Há, como qualquer outro tipo contratual, uma série de pontos a serem discutidos e analisados que podem, dependendo do caso, inviabilizar o desenvolvimento do contrato *in casu*:

Apesar de ampla utilização desse tipo de contrato pelo mercado (inclusive com revisão e validação pelo judiciário), a legislação específica a respeito do tema é bastante recente (dezembro/2012), e certamente limita(ou) a realização de operações dessa natureza. Em muitos casos, as operações são substituídas por contratos de compra e venda ou cessão de superfície. Além disso, em razão da recente legislação específica a esse respeito, os mecanismos a respeito da correta utilização desse tipo de operação é, ainda, pouco conhecido para parcela. (ARAÚJO, 2013, p. 47).

Analisando inicialmente o aspecto financeiro, constata-se que outras modalidades de financiamento podem tornar-se mais atrativas para o locatário, dificultando o firmamento do contrato em comento:

A baixa da taxa de juros básica, acompanhada da alta do valor de mercado de bens imóveis (elevação do valor do metro quadrado inclusive para terrenos objeto de BTS) reduz a atratividade para a realização de operações dessa modalidade. A partir da existência e disponibilidade de linhas de crédito mais baratas, as empresas poderão optar na realização de estrutura de financiamento mais vantajosa. Exemplo disso seria por meio da emissão de debêntures, cédula de crédito bancário, notas promissórias entre outras. (ARAUJO, 2013, p. 47).

Outro ponto a ser levado em consideração é acerca do Risco de Obra, pois “os custos envolvidos com seguro para garantia de obra (*completion ou performance bond*) são elevados no Brasil”. (ARAUJO, 2013, p. 47).

Por fim, a abordagem tributária ao contrato em análise revela a perda de alguns benefícios pela opção de tributação, a ser definido pela empresa:

Uma das vantagens para a realização de contratos de locação *built to suit* está na faculdade de incluir o valor do pagamento do aluguel como despesa operacional dedutível para fins de redução da receita tributável. Apesar de grande parte das empresas que se utilizam desse tipo de contrato ser de multinacionais sujeitas compulsoriamente à tributação pelo Lucro Real, a existência de opção pela tributação com base no lucro presumido exclui a utilização dessa vantagem por determinadas empresas. (ARAUJO, 2013, p. 47).

Outrossim, as empresas, atualmente, possuem crédito de maneira mais econômica, fazendo-as a comparar com uma situação à longo prazo, pagando-se pouco mais que a locação, todavia ficando com a propriedade após o mesmo período. Os investidores procuram boas localizações para que futuramente a propriedade tenha valor de mercado no final do contrato.

Desta forma, somando-se todos os custos inerentes à captação de capital, aquisição do imóvel, corretagem, estruturação, realização da construção e remuneração das demais partes envolvidas na operação, pode-se resultar em um valor muito acima do razoável para o pagamento da locação, tornando-se um meio inviável para a empresa locatária.

## CONCLUSÃO

Conforme explanado pelo presente Artigo, a necessidade do mercado imobiliário, sobretudo do Direito Imobiliário, em acompanhar as demandas sociais a que lhe eram impostas, fez surgir um tipo contratual conhecido como *Built to Suit*, tornando-o tipificado a partir de 2012, quando fora incluído pela Lei 12.744/2012.

Portanto, advindo como forma de segurança jurídica para aquilo que já era praticado usualmente, o contrato em questão se faz cada vez mais presente na rotina comercial imobiliária, mesmo em épocas de crises, tornando-se muitas vezes a solução para o soerguimento de várias empresas, principalmente aquelas ligadas às áreas comerciais, industriais (fábricas) e de prestações de serviços.

Assim, mesmo em situações de crise o referido contrato se destaca, sobretudo por gera uma renda ao locatário que, no momento em que o empreendimento já estiver pronto passará a lucrar, impulsionando a economia como um todo. E por outro lado, o locador passará a investir sabendo que terá retorno e reembolso de tudo aquilo que fora gasto pelo mesmo, além de já possuir um locatário certo para os próximos anos.

Por fim, o referido contrato serve ainda como um importante meio de geração de riquezas, movimentando diversos setores da economia, além de favorecer as partes envolvidas no negócio jurídico empresarial.

No entanto, como qualquer outro tipo contratual seus pontos negativos também existem e devem ser sopesados para a melhor escolha a ser realizada pela empresa locatária, fazendo com que alcance os objetivos por ela trilhados e almejados para sua melhor performance lucrativa.

## REFERÊNCIAS

ANGÉLICO, Américo Izidoro. Locação *Built to Suit* – Construir para servir. **Migalhas**. Artigo publicado em 09/04/2013. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI175745,51045Locacao+Built+to+suit+Construir+para+servir>> Acesso em 20 jun. 2017.

ARAUJO, Juliana Rubiniak de. ***Built to suit* – questões sobre a recém tipificada ferramenta dos mercados de construção civil, econômico e financeiro**. 2013, 114 f. Dissertação Mestrado em Direito. Insper – Instituto de Estudo e Pesquisa, São Paulo, 2013.

CARBONE, Sabrina Berardocco. O valor do aluguel na ação renovatória envolvendo o contrato *built to suit*. **Migalhas**. Artigo publicado em 26/08/2013. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI184950,101048->>. Acesso em: 01 jul. 2017.

CARIELO, Dyonísio Pinto. O contrato "*built to suit*" - da estruturação principiológica à tipicidade da lei nº 12.744, de 2012: uma análise dogmática. **Revista de Estudos Jurídicos Unesp**, Franca, v. 18, n. 27, p.51-78, jan./jul. 2014.

COSTA, Marcelo Bacchi Corrêa da. A regulamentação do contrato de locação "built to suit" pela Lei 12.744/12. **JurisWay**. Artigo publicado em 04/09/2013. Disponível em:<[https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\\_dh=11764](https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=11764)> . Acesso em: 20 jun. 2017.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Minidicionário Aurélio da Língua Portuguesa: Miniaurélio Eletrônico versão 5.12. 7**. Ed. rev. atual. 2004. Acesso em: 24 jun. 2017.

GASPARETTO, Rodrigo Ruede. **Contratos *built to suit*: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro**. São Paulo: Scortecci, 2009.

PEREIRA, Luciana Garreto de França; PEREIRA, João Launé. Entendendo a crise econômica mundial. **Cadernos Zygmunt Bauman**, São Luís, v. 3, n. 6, p.52-65, jun. 2013.

SOUZA, Sylvio Capanema. **A lei do Inquilinato Comentada**. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 54.

VALENÇA, Marcelo José Lomba. *Built to Suit* – Operação de crédito imobiliário estruturada. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**, São Paulo, v. 27, 2005, p. 329.