

BUILT TO SUIT

FMM

FERREIRA, MALUF E MORAES

ADVOGADOS

Agenda:

- 1) Conceito e Características**
- 2) Hipóteses de estruturação da operação BTS**
- 3) Direitos e obrigações**
- 4) Garantias contratuais**
- 5) Impacto da Lei 12.744/12**
- 6) BTS pela administração Pública**

1) Conceito e características

O QUE É BUILT TO SUIT??



1) Conceito e características

É o contrato pelo qual o futuro locador de um imóvel se compromete, frente a seu futuro locatário, a:

(i) adquirir determinado imóvel especialmente interessante ao futuro locatário;

“Locação sob encomenda”
(ii) construir edificação conforme recomendações e exigências técnicas do futuro locatário; e

(iii) locar o imóvel, já com a mencionada construção sobre ele pronta e acabada, ao locatário, que participa da operação toda desde o início.

1) Conceito e características

Natureza Jurídica

- ✓ Contrato atípico, misto e combinado.
- ✓ Tríplice contrato (locação, empreitada e compra e venda)



Outras características

- ✓ Comercial/Industrial
- ✓ Prazo longo
- ✓ Imóvel customizado
- ✓ Valor: custos + fruição
- ✓ Limite da multa: crédito a vencer
- ✓ Renúncia à revisão de aluguel

1) Conceito e características

Benefícios

Locador:

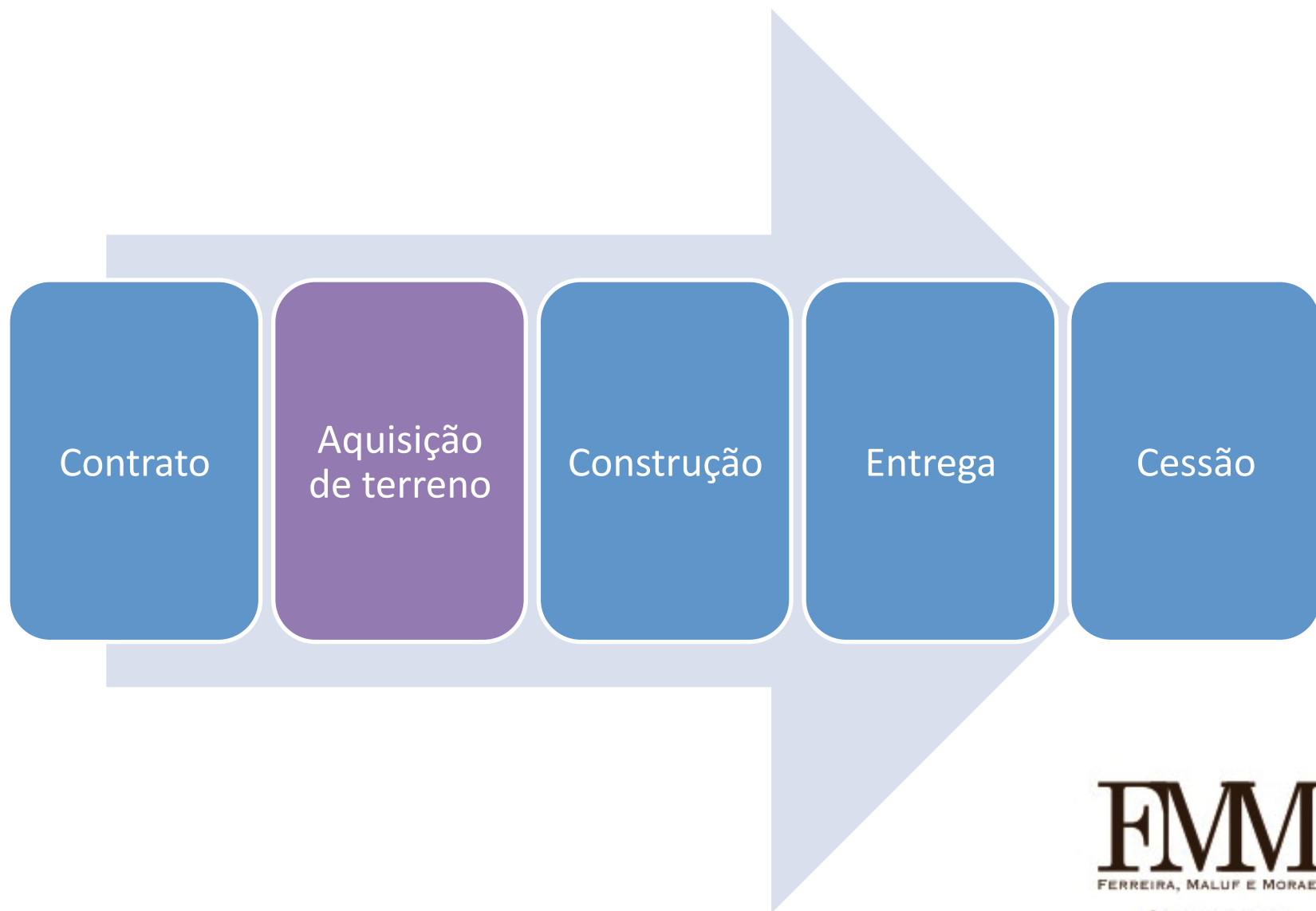
- ✓ Locação garantida;
- ✓ Securitização de recebíveis.



Locatário:

- ✓ Investimento de capital focado apenas na atividade;
- ✓ Pagamentos só se iniciam quando fica pronto o imóvel;
- ✓ Benefícios tributários.

2) Estruturação



3) Direitos e Obrigações - Locador

Obrigações

Responsável pelo projeto e construção/reforma;
Licenças e Autorizações;
Encargos e custos da obras;
Responsabilidade legal (ambiental);
Obtenção de habite-se; e
Registro do contrato.

Direitos

Receber aluguéis;
Securitizar (emissão de CRIs);
Pode vender o imóvel; e
Manutenção do preço avençado;

3) Direitos e Obrigações - LOCATÁRIO

Obrigações

Responsabilidade de aprovar o projeto;
Pagar os aluguéis;
Destinar o imóvel ao fim contratado;
Obrigação de manutenção;
Devolver ao término do contrato; e
Dever de indenizar no caso de denúncia do contrato.

Direitos

Recebimento do projeto como contratado;
Usufruir do bem; e
Cláusula de vigência – casos de alienação.

4) Garantias Contratuais

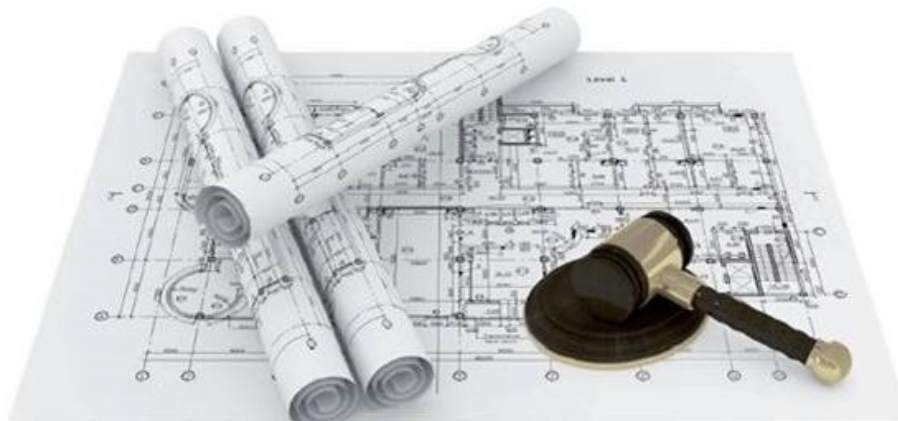
Locador

Pagamento de alugueres, no mínimo, suficientes para saldar o custo da construção da edificação.

Multas previamente pactuadas de modo a exigir o cumprimento integral do contrato.

Locatário

Cláusula de vigência: Registro do contrato no CRI



5) Impactos da Lei 12.744/2012

Reforçou a atipificação do contrato (Lei do inquilinato aplicada subsidiariamente);

Autorizou expressamente a renúncia ao direito de revisional;

Autorizou expressamente nos contratos específicos multa até o limite do contrato; e

Distinguiu as operações BTS da locação de imóvel urbano.



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0025624-84.2008.4.03.6100/SP – TRF 3

EMENTA

CIVIL. LOCAÇÃO. CONTRATO ATÍPICO. "BUILT TO SUIT". INTERPRETAÇÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE PERDAS E DANOS PREFIXADOS. CONTRATO PARITÁRIO. VALIDADE E EFICÁCIA DO AJUSTE. RECURSO PROVIDO.

1 - As operações imobiliárias denominadas "built to suit" podem ser traduzidas como uma construção sob medida. Consistem em um negócio jurídico similar, em alguns pontos, ao contrato de locação, no qual, todavia, uma parte se encarrega de construir um imóvel customizado para as necessidades do contratante e este se obriga a locar o bem por prazo determinado, por um valor mensal correspondente não somente à contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, mas também para remunerar os custos de aquisição do terreno e da construção do imóvel pelo locatário, bem como o capital investido.

2 - Na hipótese, discute-se o alcance da cláusula que estipula o valor das perdas e danos decorrentes da rescisão unilateral do negócio jurídico, em prazo inferior ao do contrato.

3 - Ressalte-se que o contrato em tela é paritário, ou seja, as partes se encontram em situação de igualdade e as cláusulas foram livremente pactuadas, não havendo falar na imposição unilateral de condição, típica dos contratos de massa (por adesão), os quais se submetem a regramento específico e admitem certa relativização, razão pela qual descabe discussão acerca da validade ou eficácia da cláusula questionada.

4 - A cláusula nº. 15.1 do instrumento em tela é expressa ao prever que a locação não poderia ser rescindida antes de transcorridos cento e vinte meses de vigência do contrato. Assim, inafastável a conclusão de que o descumprimento de tal obrigação, vale dizer, a rescisão antecipada do negócio, importa no pagamento das perdas e danos prefixadas.

5 - O cálculo apresentado pela parte autora obedece rigorosamente a cláusula que estipula a pena convencional, apurada proporcionalmente ao período faltante para o adimplemento integral da avença.

6 - Apelação provida para condenar a requerida ao pagamento do valor de R\$ 963.582,46, acrescido de juros moratórios de acordo com a taxa SELIC, a partir da citação.

6) BTS pela Administração Pública

- ✓ Imóvel do locador: dispensa de licitação – características do imóvel, preço igual ou inferior de mercado;
- ✓ Imóvel do locatário: PPP contratação do locador para construção ou reforma / licitação.

Lei 8666/93

“Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.”

É ADMITIDA EXCEPCIONALMENTE A CONTRATAÇÃO DIRETA DE LOCAÇÃO SOB MEDIDA (OPERAÇÃO BUILT TO SUIT), POR MEIO DE LICITAÇÃO DISPENSÁVEL FUNDADA NO ART. 24, INCISO X, DA LEI 8.666/1993, DESDE QUE, ALÉM DA OBSERVÂNCIA DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS AO CASO, O TERRENO ONDE SERÁ CONSTRUÍDO O IMÓVEL SEJA DE PROPRIEDADE DO PARTICULAR QUE SERÁ O FUTURO LOCADOR.

(Acórdão 1301/2013-Plenário, TC 046.489/2012-6, relator Ministro Substituto André Luís de Carvalho, revisor Ministro Benjamin Zymler, 29.5.2013)

Referência Bibliográfica

GASPARETTO, Rodrigo Huete. *Contratos Built to suit*. São Paulo: Scortecci Ed. 2009.

LA FEMINA, Juliana Espindola. *Built to Suit*. Monografia. São Paulo: 2010.

ANDERS, Henrique Rodrigues. Monografia. *Ação revisional de Aluguel em Contratos Built to Suit*. São Paulo: 2013.

FURTADO, Marcio. *O Contrato Built to Suit na Legislação Brasileira: Um Exemplo da Tipificação Social dos Contratos*. Monografia. Porto Alegre: 2013.

OBRIGADA!

FMM
FERREIRA, MALUF E MORAES
ADVOGADOS

FMM

FERREIRA, MALUF E MORAES

ADVOGADOS

Carolina Rafaella Ferreira

cferreira@fmmadv.com.br

www.fmmadv.com.br