




**SECOVI SP**  
**O SINDICATO DA HABITAÇÃO**  
Desde 1946

**TÍTULO: CONTRATO BUIT  
TO SUIT - VISÃO PRÁTICA**



**CONCEITO**

Sistema de produção imobiliária complexo composta por diversas obrigações cujo produto tem a finalidade de construir para servir, ou imóvel sob encomenda



**ORIGEM**

Utilizado desde 1950

Estados Unidos

Difundido na Europa e Ásia

Importado pelo Brasil - mais utilizado nos últimos 15 anos



**FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NATUREZA LEGAL**

Atipicidade Contratual

Art. 425, Código Civil



**PRINCÍPIOS LEGAIS**

Autonomia da vontade

Princípio da função social

Princípio da probidade e boa-fé



**PRINCÍPIOS LEGAIS**

Bilateral

Oneroso

Comutativo

Consensual

Não solene


## VANTAGENS

Usuário –

Terá um produto imobiliário que satisfaz suas necessidades sem ter que despender capital inicial

Empreendedor –

Oportunidade de investimento, com lastro imobiliário e garantias contratuais definidas  
Vantagem tributária



## PROCESSO

Prospecção do Empreendedor

Seleção


Preparação do material técnico

Solicitação das propostas

Assessoria da análise e julgamento das propostas

Assessoria jurídica





**PROCESSO**

Empreendedor:

Busca o imóvel e a operação para viabilizar a aquisição do imóvel, a construção, equipamentos e a locação do imóvel

Carteira de imóveis


Adquire da própria usuária



**IMÓVEL**

Características próprias

Exigidas e desejadas pelo Usuário




**PROCESSO**

Empreendedor:

Capital próprio

Obter junto ao Mercado Financeiro/ Imobiliário



**PROCESSO**

**RECURSOS**

Instituição Financeira (Penhora/Alienação Fiduciária)

Instituição / Securitizadora

(Obs: Importante para análise dos CRIs)



**PARTES**

Usuária/ Contratante /Locatária

Empreendedor/Contratado

Construtora

Fiador

Garantidor



**LOCAÇÃO ATÍPICA**

Situação diversa a da Lei 8.245:

Imóvel customizado

Ainda será erigido (Futuro)

Caráter intuito personae

Contratante não é hipo-suficiente




**LOCAÇÃO ATÍPICA**

REMUNERAÇÃO

Consumação cumulativa:  
Aprovação pelos órgãos competentes; edificação do imóvel  
e obtenção do habite-se

Art. 125, Código Civil



**LOCAÇÃO ATÍPICA**

REMUNERAÇÃO

Composta:

Valor do Mercado

Todos os encargos

Gastos para recomposição do imóvel para realocação






**LOCAÇÃO ATÍPICA**

**FLUXO DE PAGAMENTO**

Remuneração Inalterável

Garantia para os Investidores (CRIS)



**LOCAÇÃO ATÍPICA**

Prazos de longa duração (de 10 a 20 anos)


Objetivo: recuperar o investimento do empreendedor ( *pay-back* )



**LOCAÇÃO ATÍPICA**

REVISIONAL

Vedação de Revisão Contratual



**LOCAÇÃO ATÍPICA**

- A) Contratação *Intuito Personae*
- B) Prejuízo a Terceiros
- C) Risco de Todas Operações no Mercado de Capitais



**LOCAÇÃO ATÍPICA**

**VEDAÇÃO DE RESCISÃO ANTECIPADA**

Multa e Indenização = valor alugueis vincendos + encargos



**LOCAÇÃO ATÍPICA**

**GARANTIAS**

Não se limita a uma única Garantia

## **CLÁUSULAS CONTRATUAIS**

A indicação e escolha do imóvel foi da contratante locatária e que o imóvel foi adquirido sob a condição de que lá permaneceria pelo período avençado no instrumento

Especificidades da construção terem sido desenvolvidas por encomenda para atender a solicitação da Usuária




## **CLÁUSULAS CONTRATUAIS**

Concordância quanto ao prazo de permanência no imóvel indicado no contrato

Não se trata de aluguel mas sim pagamento à empresa contratada por todos os investimentos realizados e serviços prestados, abrangendo aquisição imóvel, obtenção de recursos, custos para adequação do imóvel.....





## **CLÁUSULAS CONTRATUAIS**

O descumprimento tem por escopo cobrir as perdas e danos sofridos, inclusive em virtude da futura negociação com terceiros dos créditos decorrentes do negócio

Cessão dos créditos decorrentes da remuneração

Aplicação de multas de 3 alugueres por descumprimento contratual