

Scalassara: Contrato built to suit — locação sob medida

O avanço e desenvolvimento dos negócios ao longo dos anos refletiu-se inegavelmente em novas figuras contratuais, mais atuais e condizentes com as necessidades do mercado. São os denominados "contratos



Nesse contexto, nasce a configuração contratual denominada

built to suit (em português, "construído para se adequar" ou "feito para servir"), que, em linhas gerais, tem como objetivo a entrega de um imóvel "sob medida", construído para atender especificamente às necessidades do futuro locatário.

O contrato *built to suit* não é um contrato típico de locação, porque a prestação de "fazer" do empreendedor imobiliário, decorrente da empreitada, desnatura a tipicidade da locação.

Contudo, embora atípico, o contrato *built to suit* possui previsão legal desde 2012, quando da edição da Lei 12.744/12, que alterou a Lei do Inquilinato, inserindo o artigo 54-A, segundo o qual é possível que as partes estabeleçam que o imóvel a ser locado seja construído nos moldes pretendidos pelo locatário.

Nesse modelo de negócio, as partes pactuam a construção de um imóvel conforme as necessidades e demandas do futuro locatário, que, em troca, receberá o direito ao uso e/ou fruição desse bem por determinado prazo, mediante o pagamento de uma remuneração que englobe a remuneração pelo uso e também a retribuição do investimento realizado.

O empreendedor (via de regra, uma construtora) viabiliza uma obra conforme as necessidades e interesses do futuro locatário, que, em contrapartida, ocupa o imóvel por longo período capaz de amortizar a dívida.

Do ponto de vista do empreendedor imobiliário, o contrato *built to suit* oferece benefícios.

Primeiro, porque a construção do imóvel já é direcionada para um locatário pré-definido, o que evita esforços de oferta e de venda do imóvel no mercado.



Não bastasse, também existe a possibilidade de obtenção de financiamentos para construção, o que evita a realização de altos investimentos iniciais.

O empreendedor viabiliza o investimento e tem a garantia do respectivo retorno, consistente no "aluguel de longo prazo".

Por outro lado, as vantagens para o futuro locatário também são inúmeras, pois fruirá de um imóvel projetado e construído de forma personalizada, de acordo com suas necessidades operacionais, sem, no entanto, assumir o ônus de imobilizar seu capital ou descapitalizar-se para aquisição do imóvel.

Outra vantagem interessante desse modelo de negócio é que as empresas poderão lançar a remuneração mensal do *built to suit* como despesa operacional, reduzindo-se a carga tributária.

Como normalmente os contratantes são empresas, e especialmente em razão da existência de riscos inerentes aos contratos de longo prazo, é importante que o contrato seja elaborado após uma análise minuciosa de informações e por profissional com conhecimento jurídico para tanto.

Em conclusão, pode-se dizer que a modalidade do *built to suit* abrange diferentes interesses que cercam a edificação de obras marcadas por características bastantes específicas, razão pela qual tem se mostrado de larga utilização no mercado imobiliário.

Date Created

09/05/2021