

ebook

CONHEÇA

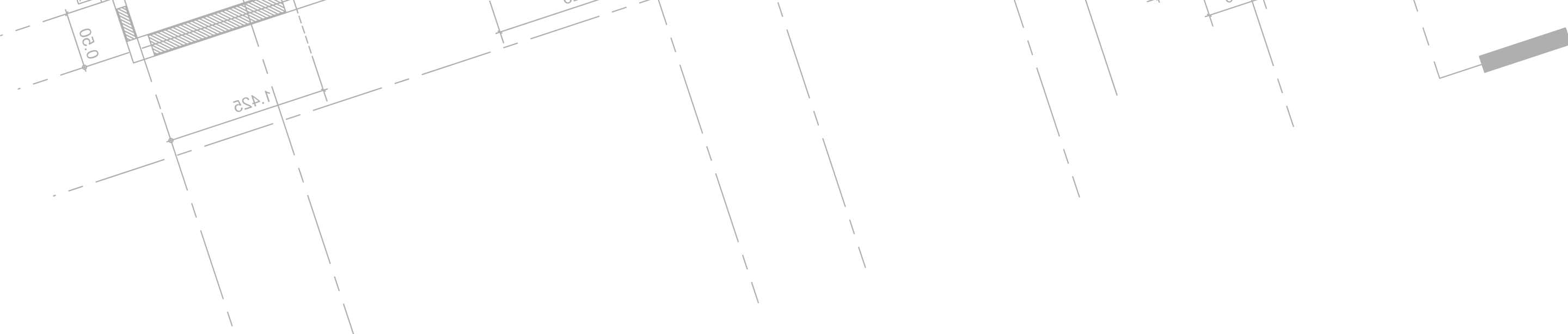
BTS

BUILT TO SUIT



ANDREA CARDOSO

Assessoria Imobiliária



Sumário

Introdução	03
Por que alugar imóvel quando posso fazer um sob medida?	06
• Benefícios para o Locador	07
• Benefícios para o Locatário	07
Crescimento do BTS no Brasil	08
• Principais aplicações empresariais que viabilizam o BTS	10
Diferenças contratuais	11
Curiosidade	14
Referências	14

O que é BTS?

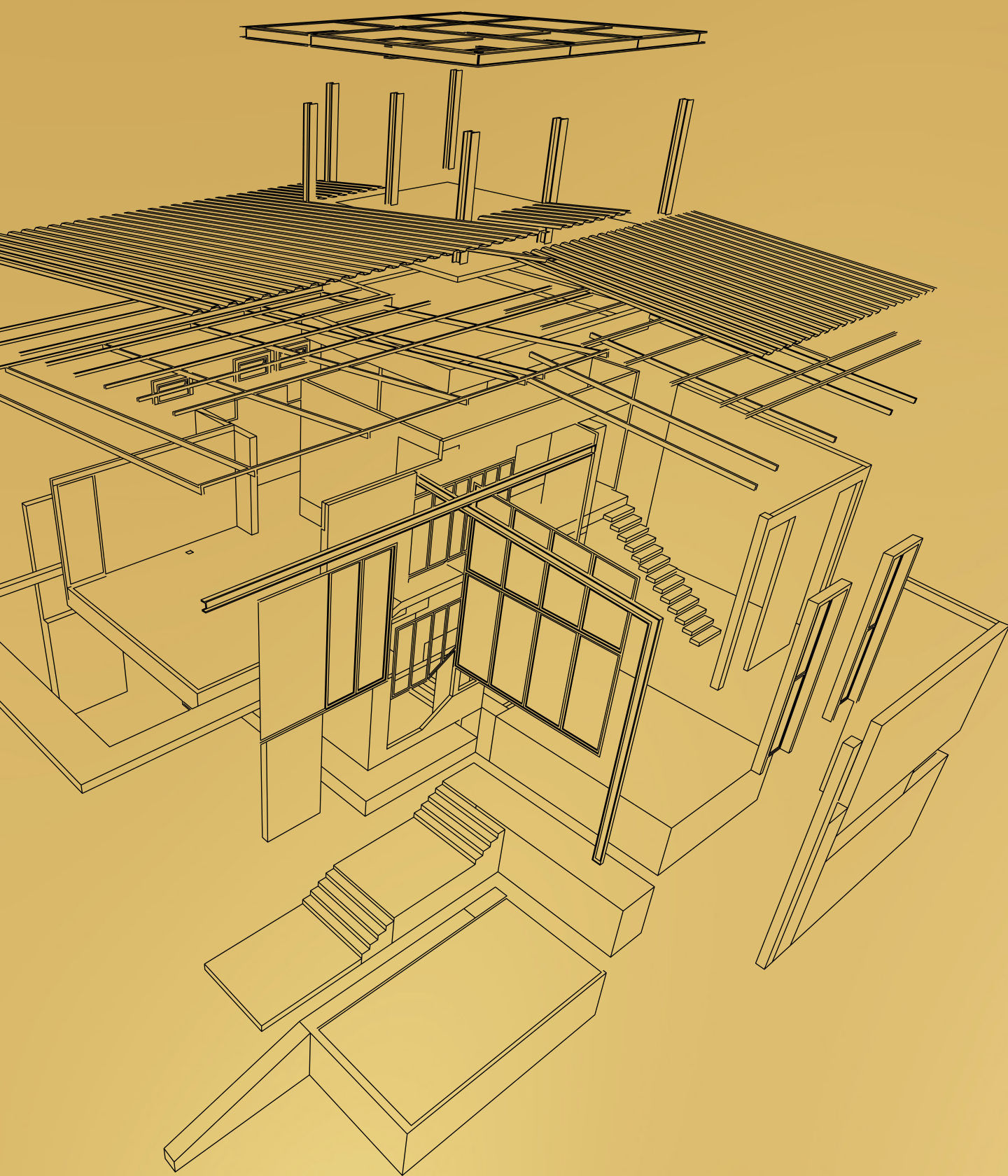
Built to Suit (BTS) é um termo inglês muito utilizado no mercado imobiliário para designar contratos de locações de longo prazo, projetados e construídos para atender uma demanda específica.

A modalidade surgiu como alternativa para que empresas pudessem locar espaços construídos especificamente para atender suas necessidades, sem que precisem adiantar os altos custos da obra.

Através desse contrato, o proprietário adquire, constrói ou promove substancial reforma no imóvel, seguindo as especificações do pretendente à locação.

São contratos de longa duração, em que o proprietário adianta os valores de aquisição





e/ou construção/reforma do imóvel, diluindo-os juntamente com o recebimento de aluguéis mensais.

Tendo em vista que o aluguel servirá não só para remunerar a cessão da posse

do imóvel, como também para recompor o patrimônio do proprietário, há previsão legal expressa de que pode ser convencionalada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato.

Dessa forma, ainda que o aluguel esteja acima do valor de mercado, prevalecerá o valor livremente ajustado pelas partes, inclusive quanto aos seus reajustes.

Ainda, para assegurar o proprietário e o retorno do seu investimento, a multa em caso de desocupação antecipada pode corresponder à totalidade dos aluguéis a receber até o termo final do contrato.

Assim, o proprietário receberá o valor total dos aluguéis contratados ainda que o locatário desocupe antecipadamente o imóvel, sem que isso caracterize qualquer abusividade.

A lei assegura, ainda, uma maior liberdade contratual nessa modalidade de locação, prevendo que devem prevalecer as condições livremente pactuadas no contrato.

É uma interessante opção de investimento, assegurando retorno em contratos que, geralmente vigoram por 10 ou 20 anos, dependendo do porte e dos gastos referentes às obras a serem realizadas.

Nos parágrafos seguintes, vamos esclarecer todas as possíveis dúvidas sobre como elaborar um contrato, reconhecer oportunidades e como pode ser uma excelente oportunidade de negócios.





Por que alugar um imóvel quando posso fazer um **sob medida?**

Cada vez mais as empresas buscam crescimento e estruturas que atendam essa demanda, prova disso foi o relatório de rentabilidade de aluguel comercial que demonstra um crescimento de 5,31% em julho de 2021, segundo o indicador FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados.

Parte deste crescimento está atrelada ao modelo de negócio Built to Suit, onde a empresa consegue injetar recursos na própria companhia ao invés de adquirir um imóvel ou até mesmo locar um que seja necessário benfeitorias para sua acomodação.

BENEFÍCIOS PARA O LOCADOR:

- . GARANTIA DE RETORNO SOBRE O INVESTIMENTO;**
- . SEGURANÇA CONTRATUAL;**
- . ELEVAÇÃO PATRIMONIAL.**

Outra vantagem é que não há necessidade de descapitalização imediata, podendo utilizar recursos do BNDES ou financiamento bancário.

BENEFÍCIOS PARA O LOCATÁRIO:

. POSSIBILIDADE DE PERSONALIZAÇÃO ÀS NECESSIDADES DO NEGÓCIO

. CAPITALIZAÇÃO NO DESENVOLVIMENTO DA PRÓPRIA EMPRESA;

. VALORES MENSAIS SEM REAJUSTES SE ACORDADOS EM CONTRATO;

. BASE LEGAL EXCLUSIVA E FLEXÍVEL.

Podemos destacar grandes complexos varejistas que miram na expansão e utilizam o BTS como forma de garantir um crescimento sustentável, como **Magazine Luiza, B2W Digital e Carrefour** que montaram centros de distribuição logístico próximos a grandes centros urbanos, adaptados 100% à realidade do negócio, permitindo maior mobilidade e agilidade na operação.





Crescimento do BTS no Brasil

Segundo matéria apresentada pela revista IstoÉ Dinheiro (março/2022), o ano de **2020 marcou o crescimento do e-commerce que impulsionou fortemente a economia como um todo e** impactou diretamente as vacâncias de galpões logísticos, chegando à situações críticas de esgotamento de vagas para os próximos sete meses no nordeste e sudeste.

Esse gap, gerou oportunidades para que a **modalidade Built to Suit** ganhasse relevância, como é possível ver no novo complexo logístico de Betim/MG que receberá aportes de mais de R\$1 Bilhão para sua construção, sendo que todo o complexo será construído na modalidade BTS. Na mesma vertente, o grupo Portobello fechou contrato milionário para a criação de um novo complexo logístico.

"O projeto da nova unidade da Portobello deve entrar em operação no início de 2023 com um investimento de US\$ 160 milhões, sendo aproximadamente 50% financiado com operação de BTS".

A Portobello é a 128ª maior empresa da região e também a 29ª maior de Santa Catarina, de acordo com o ranking 500 MAIORES DO SUL, publicado pelo Grupo AMANHÃ com o apoio técnico da PwC (Fonte: Grupo Amanhã).

Mas ao contrário do que se imagina, esta modalidade não fica restrita apenas a grandes conglomerados, podendo ser realizada para qualquer categoria empresarial de médio e grande porte, tendo toda sua base legal tratada na Lei. **12.744 de 2012**, que além de tornar mais segura e transparente a relação, tem mais flexibilidade contratual, sendo ideal para o desenvolvimento e crescimento do negócio.

Principais aplicações empresariais que viabilizam o BTS



Logística



Farmacêutica



Clínicas



Montadoras



Siderúrgicas



E-commerce



Franquias

Vale ressaltar que imóveis prontos ou com características muito específicas, podem tornar oneroso demais o processo, mesmo na modalidade BTS, sendo necessário o acompanhamento de um agente especializado no assunto.

Diferenças contratuais

A grande preocupação de quem busca a modalidade BTS é em relação às prerrogativas legais na hora de redigir o contrato, ficando em dúvida se prevalecerá a Lei no Inquilinato (8.245/91) ou a Lei específica do BTS (12.744/12).

Para tanto, é necessário compreendermos alguns detalhes.

As principais alterações trazidas pela inclusão do artigo 54-A são as possibilidades de cobrança de todos os alugueis devidos até o término do contrato e de renúncia ao direito de revisão do valor do aluguel neste período, além de uma maior liberdade para as partes formularem as cláusulas, prevalecendo o que for livremente estipulado no contrato.



Desta forma, apesar das tratativas contratuais serem direcionadas à Lei do Inquilinato, no caso das locações comerciais com a modalidade de BTS, o que valerá será o que ambos acordarem e de comum acordo com o que preconiza a legislação.

Para garantir a segurança e a construção correta do instrumento contratual, é necessário um especialista no assunto.

Curiosidade

A seriedade desse modelo de contrato é tamanha, que a prefeitura de Fortaleza/CE precisou realizar cursos para treinar profissionais para as necessidades desse tipo de contrato.



Deseja investir na modalidade BTS?

Nossa equipe é
especialista no assunto.
Entre em contato conosco:



48 9 9109.1975



ANDREA CARDOSO

Assessoria Imobiliária

Rua Barão de Batovi 502, Centro - Florianópolis / SC

Referências

<https://www.sunos.com.br/artigos/built-to-suit/>

<https://capitalresearch.com.br/blog/built-to-suit/>

<https://diariodocomercio.com.br/economia/bresco-lancara-2o-condominio-logistico-em-contagem/>

<https://www.fortaleza.ce.gov.br/noticias/prefeitura-de-fortaleza-capacita-equipes-tecnica-em-contratacao-por-built-to-suit-bts>

<https://diariodocomercio.com.br/economia/log-bate-recorde-de-lucro-liquido-em-2021/>

<https://www.istoedinheiro.com.br/procuram-se-galpoes-para-dar-conta-da-venda-online/>



ANDREA CARDOSO

Assessoria Imobiliária

www.andreacardoso.com.br