Machado Meyer

IMPRENSA

OPERAÇÃO BUILT-TO-SUIT REGULADA POR CÓDIGO

01 DE OUTUBRO DE 2008

Vem crescendo no País o número de operações imobiliárias do tipo "built-to-suit". Ela consiste de um contrato no qual uma das partes compromete-se a adquirir um terreno e nele construir um determinado prédio ou empreendimento que será locado à outra parte. A parte que adquire o terreno constrói o empreendimento de acordo com os interesses da outra parte, que irá posteriormente locá-lo. Esse é o traço que caracteriza o contrato: o fato de o terreno e a construção que nele será feita atenderem, de forma especial no que se refere à localização e características, a parte que posteriormente irá locá-lo. Outros elementos podem ainda ser agregados tais como a opção de compra do empreendimento do locatário e a possibilidade de os recursos advindos da locação do empreendimento darem lastro à emissão de valores mobiliários. A principal vantagem dessa operação é que cada parte atende seu interesse sem se desviar do foco de seu negócio: a parte que adquire o terreno e constrói o empreendimento geralmente pertence ao ramo imobiliário e/ou de construção civil e a parte que loca o empreendimento geralmente pertence ao ramo do varejo e irá se beneficiar de um empreendimento feito sob medida para atender as suas necessidades. Mas o sucesso da operação depende da correta compreensão de sua natureza jurídica. Como se depreende das suas características, não se trata, propriamente, de um contrato típico de locação regulado pela Lei n.º 8.245/91, que possui índole protetiva ao locatário. Não há, no Direito brasileiro, disciplina jurídica específica a essa operação. Ela contém elementos de diversos contratos típicos - como o contrato de empreitada e o de locação -, mas não se resume a nenhum deles. Trata-se de um contrato atípico cuja celebração é autorizada pelo artigo 425 do Código Civil no âmbito da autonomia privada dos particulares. Daí que não se pode interpretá-lo, a princípio, de acordo com a lei de locações cuja índole protetiva não se coaduna com a operação de "built-to-suit", que ordinariamente é utilizada por duas empresas que formalmente encontram-se em pé de igualdade na contratação. Por não encontrar regulamentação em nenhuma lei especial, é o Código Civil que disciplina genericamente, seja a celebração do contrato (aplicando-se, nesse ponto, as mesmas regras atinentes à celebração dos contratos em geral),ou sua execução e extinção (vigorando, nessa sede, por exemplo, o princípio da boa-fé que deve presidir as relações jurídicas em geral). É nesse contexto que o Poder Judiciário, quando suscitado a apreciar as operações de "built-to-suit", deverá analisar o contrato e apurar a exata extensão da relação jurídica dele decorrente entre as partes contratantes. *Daniel M. Boulos - Advogado do escritório Machado, Meyer, Sendacz e Opice (Gazeta Mercantil - 02.10.2008)

Vem crescendo no País o número de operações imobiliárias do tipo "built-to-suit". Ela consiste de um contrato no qual uma das partes compromete-se a adquirir um terreno e nele construir um determinado prédio ou empreendimento que será locado à outra parte. A parte que adquire o terreno constrói o empreendimento de acordo com os interesses da outra parte, que irá posteriormente locá-lo.

Esse é o traço que caracteriza o contrato: o fato de o terreno e a construção que nele será feita atenderem, de forma especial no que se refere à localização e características, a parte que posteriormente irá locá-lo. Outros elementos podem ainda ser agregados tais como a opção de compra do empreendimento do locatário e a possibilidade de os recursos advindos da locação do empreendimento darem lastro à emissão de valores mobiliários.

A principal vantagem dessa operação é que cada parte atende seu interesse sem se desviar do foco de seu negócio: a parte que adquire o terreno e constrói o empreendimento geralmente pertence ao ramo imobiliário e/ou de construção civil e a parte que loca o empreendimento geralmente pertence ao ramo do varejo e irá se beneficiar de um empreendimento feito sob medida para atender as suas necessidades.

Mas o sucesso da operação depende da correta compreensão de sua natureza jurídica. Como se depreende das suas características, não se trata, propriamente, de um contrato típico de locação regulado pela Lei n.º 8.245/91, que possui índole protetiva ao locatário. Não há, no Direito brasileiro, disciplina jurídica específica a essa operação. Ela contém elementos de diversos contratos típicos - como o contrato de empreitada e o de locação -, mas não se resume a nenhum deles. Trata-se de um contrato atípico cuja celebração é autorizada pelo artigo 425 do Código Civil no âmbito da autonomia privada dos particulares. Daí que não se pode interpretá-lo, a princípio, de acordo com a lei de locações cuja índole protetiva não se coaduna com a operação de "built-to-suit", que ordinariamente é utilizada por duas empresas que formalmente encontram-se em pé de igualdade na contratação. Por não encontrar regulamentação em nenhuma lei especial, é o Código Civil que disciplina genericamente, seja a celebração do contrato (aplicando-se, nesse ponto, as mesmas regras atinentes à celebração dos contratos em geral),ou sua execução e extinção (vigorando, nessa sede, por exemplo, o princípio da boa-fé que deve presidir as relações jurídicas em geral).

É nesse contexto que o Poder Judiciário, quando suscitado a apreciar as operações de "built-to-suit", deverá analisar o contrato e apurar a exata extensão da relação jurídica dele decorrente entre as partes contratantes.

***Daniel M. Boulos** - Advogado do escritório **Machado, Meyer, Sendacz e Opice**

(Gazeta Mercantil - 02.10.2008)