

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Locações “Especiais” em Shopping Center

Contratos com Investimento Direto do
Empreendedor



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Investimentos do empreendedor no espaço locado

RELAÇÃO LOCATÍCIA TRADICIONAL EM SHOPPING CENTER:

- a) Artigo 54 da Lei de Locações (Liberdade de contratar);
- b) Vínculo locatício efetivo (contrato de locação não residencial);
- c) Variação do aluguel conforme o Faturamento do lojista (vínculo com o público consumidor do empreendimento).

Existe, portanto, mais que um simples contrato de locação, por meio do qual haveria remuneração fixa em troca da cessão do imóvel comercial. Há uma relação quase associativa na qual a colaboração entre os lojistas e o empreendimento é necessária para concretizar-se esse modelo de exploração comercial



Contrato de Locação em Shopping Center

Instrumentos que compõem a estrutura jurídica da relação entre Lojistas e os empreendedores no Shopping Center

- a) Contrato de Locação e Outras Avenças;
- b) Normas Gerais Complementares ao Contrato de Locação;
- c) Regimento Interno do Shopping Center;
- d) Estatuto da Associação de Lojistas;

Obs.: Admite-se exceções às regras gerais?

Determinados lojistas são estratégicos para o Shopping ou encontram-se em situação especial.



Contrato de Locação em Shopping Center

Cláusulas Contratuais Típicas – Validade

Disposição legal vigente:

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center:

- a) as despesas referidas nas alíneas a , b e d do parágrafo único do art. 22; e*
- b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.*

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Estrutura básica das locações em shopping center

- Pagamento de aluguel mínimo + percentual sobre o faturamento do estabelecimento
- Reembolso de despesas – divisão pelo denominado “CRD – Coeficiente de Rateio de Despesas”



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Investimentos do empreendedor no espaço locado

REALIDADE ATUAL:

- a) Lojas semi-âncoras e até “satélites” que são relevantes devem ser atraídas para o empreendimento = vínculo de longo prazo e consolidação do comércio “físico” como suporte do virtual (e vice-versa).
- b) Flexibilização nas condições comerciais da locação em shopping center – não é interessante para os empreendedores.
- c) Investimento do empreendedor na instalação das lojas e Operações.

O investimento direto dos empreendedores nas instalações dos lojistas, antes circunscritos às lojas âncoras ou de grande relevância, passaram a ser mais comuns.

Dificuldades jurídicas inerentes!



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Investimentos do empreendedor no espaço locado

BTS:

- Previsto no artigo 54-A da Lei nº 8.245/91 (“Lei de Locações”), o contrato *Built to Suit* (“BTS”) é amplamente utilizado pelo mercado imobiliário, movimentando diversos interesses econômicos. Por essa modalidade contratual, é comum que o locador, especialmente após a análise de crédito do locatário, exija a apresentação de mais de uma garantia no bojo do contrato. A prática busca conferir maior segurança jurídica e financeira à operação, especialmente em relação ao investimento a ser realizado na transação.

*Elemento preponderante:
**investimento dos
empreendedores na “adaptação”
do espaço locado aos interesses
do locatário (incluindo
construções específicas)***

*Remuneração: aluguel + retribuição
financeira do investimento*



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Investimentos do empreendedor no espaço locado

BTS:

- Dois elementos preponderantes:
- 1º - Multa de rescisão = não pode observar limitações presentes em outros contratos de locação em Shopping (jurisprudência “flutuante em relação ao tema”);
- 2º - Impedimento da propositura de ação revisional e prazos alongados para “adiar” a renovatória (de preferência após completa amortização do investimento)

O BTS é elemento “estranho” no emaranhado das relações jurídicas entre empreendedores de Shopping e lojistas

A difícil questão das garantias!



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Investimentos do empreendedor no espaço locado

Allowance:

- Contrato de locação no qual o empreendedor aplica recursos, em dinheiro, como forma de “subsidiar” a instalação do lojista.
- O subsídio poder ser a “fundo perdido” ou ser utilizado “mecanismo de retorno”.
- Diferença com o BTS – o *Allowance* é caracterizado pelo subsídio financeiro puro. Não há, como no BTS, o elemento “adaptação/construção” de imóvel ou de instalações.

O Allowance é normalmente vinculado a um contrato de locação em shopping “mais comum e regular”, porém, com prazos de vigência mais longos e, em alguns casos, com contrapartidas, tais como:

- Exclusividade (por prazo determinado)*
- Multas mais elevados para o caso de rescisão antecipada unilateral do locatário*



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Investimentos do empreendedor no espaço locado

Allowance:

- Contrato de locação pode estabelecer que o subsídio será concedido mediante a realização de obras pelo locador ou, ainda, pela simples transferência do recurso financeiro ao locatário que ficará, assim, incumbido das obras de instalação.
- A “lógica” do *allowance* é de “investimento” no empreendimento, a melhora do *tenant mix*, a garantia de prevalência no mercado e não necessariamente o retorno financeiro do capital investido mediante contraprestação do lojista “beneficiado”.

Diferente do BTS, no qual há uma lógica financeira de retorno do capital investido, de modo que o valor pago pelo inquilino pode ser “dividido” entre aluguel efetivo e retorno financeiro do capital, o allowance não tem o condão de alterar a natureza da contraprestação do inquilino: o pagamento será aluguel.



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Investimentos do empreendedor no espaço locado

Allowance:

- ❑ **Apelação N° 1046764-86.2021.8.26.0100**
(TJ/SP – 36ª Câmara de Dir. Privado)
Embargos opostos à execução de contrato de locação. Rescisão antecipada do contrato. Locadores que pretendem a restituição do aporte financeiro de R\$ 435.353,70 com a reforma da loja da locatária, conforme cláusula contratual. Restituição que deve ser proporcional ao tempo restante do contrato considerado o cumprimento do contrato pela locatária de 27 dos 60 meses ajustados, sob pena de enriquecimento ilícito dos locadores. Recurso dos Embargantes parcialmente provido, prejudicado o dos Embargados.

A decisão reconhece vínculo e relação jurídica entre a obrigação de devolução do investimento dos proprietários do empreendimento e o prazo total da locação.

Devolução parcial pelo lojista que ocupou a loja por tempo inferior ao estabelecido no contrato de locação.



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Investimentos do empreendedor no espaço locado

Allowance:

☐ Agr. Inst. n° 2145335-45.2025.8.26.0000

*(TJ/SP – 36ª Câmara de Dir. Privado)
Segundo narrativa contida na petição inicial, a agravante firmou contrato de locação comercial com a agravada para instalação e operação do restaurante temático Jurassic Burger, recebendo da agravada uma verba de allowance, destinada a investimentos estruturais necessários à adequação do espaço comercial. (...) Afirma que, apesar de ter aplicado a verba do allowance para realizar vultosos investimentos estruturais que beneficiaram diretamente e exclusivamente o shopping e, apesar do inadimplemento da agravada por quebra das bases objetivas do contrato, após a rescisão, recebeu cobrança no valor de R\$ 1.786.635,87, referente à devolução proporcional da verba de allowance. (...) Em que pese o inconformismo manifestado, não restou demonstrada relevância na fundamentação da recorrente, a evidenciar a **probabilidade do direito**, já que, ao que consta, o contrato foi livremente pactuado e amplamente negociado pelas partes, não se concluindo, de plano, qualquer cobrança ilícita ou conduta abusiva perpetrada pela agravada, já que a agravante não nega a rescisão antecipada do contrato de locação.*

Essa decisão também reconhece vínculo e relação jurídica entre a obrigação de devolução do investimento dos proprietários do empreendimento e o prazo total da locação. Mas, vai além... Ainda que o recurso tenha sido utilizado para “infraestrutura” do imóvel, o locatário segue obrigado à restituição em caso de rescisão antecipada do contrato de locação.



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Investimentos do empreendedor no espaço locado

Mútuo:

- Nesse caso as partes celebram, além do contrato de locação típico daquele shopping center, um contrato de mútuo no qual o lojista se compromete a devolver recurso recebido, com juros e correção monetária.
- Atenção para as limitações jurídicas: (i) juros compensatórios no limite da lei (12% ao ano ou CDI?); (ii) juros não capitalizados; (iii) correção monetária.

Há dificuldade jurídica de configurar inadimplemento contratual na locação quando o locatário torna-se inadimplente na devolução do mútuo!

Juridicamente pode ser interessante manter-se as avenças separadas...!



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Investimentos do empreendedor no espaço locado

Mútuo:

- Segue as regras regulares do código civil, inclusive quanto à estruturação das garantias!
- A devolução dos valores emprestados pelos empreendedores não guardam relação com a operação da loja, manutenção do contrato de locação (melhor não haver vínculo direto entre os instrumentos)
- Para o empreendedor o mútuo deve ser claramente separado do aluguel, inclusive para fins fiscais.

Regras de vencimento antecipado, multa, exequibilidade do “título” e demais elementos regulares do mútuo, como se não estivesse vinculado ao contrato de locação.

Documento do mútuo – título líquido e certo e, desde que vencido e exigível, deve ser título executivo autônomo.



Built to Suit, Allowance e Mútuo

Dificuldade comum aos contratos em questão: GARANTIA!

1. **Garantias locatícias são limitadas, restritas e “taxativas”.**
2. **BTS: pode mais de uma garantia?**
3. ***Allowance*: pode incluir na estrutura da garantia da locação?**
4. **Mútuo: garantia própria – vínculo com o contrato de locação?**

O empreendedor deve cuidar para que a estrutura de garantia tenha relação com o objeto do contrato, sem dar ensejo à eventuais nulidades ou anulabilidades da garantia.



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigado

Ricardo Negrão

