



Negócios Imobiliários Avançados

Built to suit, superfície e outros contratos de alto investimento: quais são os atuais desafios com garantias, multas, revisão e renovação? Como garantir mais segurança jurídica?

Moderador: Tiago Oliveira

Palestrantes: Cristiana Moreira
Daniel Cardoso Gomes
Fabio Rocha Pinto e Silva

Locação *Built to Suit (BTS)*

- ✓ Contrato pelo qual uma pessoa contrata a outra para construir um imóvel sob medida, de acordo com especificações próprias (**ex:** prédio de escritórios, unidade industrial), comprometendo-se a alugá-lo, ao término da construção, por um determinado prazo.
- ✓ Contrato de construção + contrato de locação.
- ✓ Normalmente utilizado na captação de recursos no mercado de capitais (**ex:** lastro para emissão de CRI's).

Contrato pelo qual a obra nasce vinculada à destinação locatícia



Locação *Built to Suit* (BTS)



Fonte: Internet.

- ✓ Por sua vez, os alugueres não estão apenas relacionados ao uso do imóvel, mas também ao **retorno do investimento feito pelo locador/construtor**.
- ✓ Art. 54-A da Lei 8.245/91.
- ✓ Direito de Superfície.



Legislação

Código Civil

Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

Contrato tratado como atípico

Uso de Direito Real de Superfície como alternativa

Mudança legislativa em 2012 com a inserção do art. 54-A (Lei nº 12.744/2012)

Acerto ao se colocar juntamente com a locação de shopping (art. 54)

Lei de Locações – art. 54-A

*Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à **prévia aquisição, construção ou substancial reforma**, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, **prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo** e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.*

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

Contrato permanece
atípico (misto)



Build to Suit x Sale & Lease Back

Requisito da Lei:

- prévia aquisição, construção ou substancial reforma
- condições livremente pactuadas no contrato

Build to Suit pressupõe algum grau de construção ou reforma

Dificuldade com a caracterização da “substancial” reforma

Sale & Lease Back contém a prévia aquisição e nem sempre envolve construção ou reforma

Discussão sobre necessidade de aquisição x construção ou reforma

Contrato atípico misto – Mas sem obra (empreitada), se aproxima mais de locação vs. elemento de compra e venda

Motivações

Proprietário / Locatário do Imóvel

Oportunidade para desmobilização de ativo (com o recebimento de preço de venda)

Pagamento de aluguéis como despesa dedutível

Investidor Imobiliário ou Financeiro

Contrato de longo prazo com previsibilidade de retorno

Garantias adequadas para permitir securitização dos recebíveis

Riscos imobiliários reduzidos durante o contrato

Potencial ganho imobiliário ao final do contrato (valorização)



Cláusulas Críticas

Temas a discutir:

1. Garantias
2. Transferência de Controle
3. Renovação da Locação
4. Multa rescisória
5. Revisão do Aluguel
6. Contrato híbrido?

Garantias

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

BTS e SLB não deveriam ficar limitados a estas hipóteses apenas

Garantias

Dupla Garantia

Vedação do art. 37, § único – pena de nulidade da segunda garantia

Art. 43, II – contravenção penal

“LOCAÇÃO – Execução – Embargos das devedoras recebidos sem efeito suspensivo – Decisão que se reputa acertada, ausente a relevância dos fundamentos deduzidos nos embargos – Agravo de instrumento não provido.

(...)

Quanto à alegada exigência de dupla garantia, há que se considerar, em princípio, a regra do artigo 54-A, da Lei Federal nº 8.245/91, em especial na parte em que é previsto o prevalecimento das condições livremente pactuadas no contrato”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2123805-63.2017.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 04/09/2017; Data de Registro: 05/09/2017)

Renovação da Locação

A partir da renovação, o contrato deve deixar de seguir o 54-A e passa a cumprir a Lei de Locações de forma integral

Ação Renovatória

Direito à renovatória não pode ser afastado

Não faria sentido renovar por igual prazo do BTS/SLB (15, 20 anos)

Renovação por 5 anos

“AÇÃO RENOVATÓRIA. PRAZO DO CONTRATO. LEI 8.245/91. O prazo da locação prorrogada por força de ação renovatória, nos termos do art. 51, da Lei 8.245/91, deve ser igual ao do ajuste anterior, observado o limite máximo de 5 anos.

Recurso conhecido e provido.”

(STJ, REsp n. 267.129/RJ, relator Ministro José Arnaldo da Fonseca, Quinta Turma, julgado em 5/10/2000, DJ de 6/11/2000, p. 222.)”

Renovação da Locação

*“APELAÇÃO – AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – PARCIAL
PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIAS DO LOCATÁRIO (AUTOR) – CERCEAMENTO DE DEFESA –
NÃO OCORRÊNCIA – VALOR DO ALUGUEL ESTABELECIDO COM BASE EM LAUDO PERICIAL
ELABORADO DE FORMA CLARA, DETALHADA E ADEQUADA ÀS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO –
**PRAZO MÁXIMO DE RENOVAÇÃO – 5 ANOS, INDEPENDENTEMENTE DO PRAZO DO CONTRATO
ORIGINAL** – PRECEDENTE DO C. STJ – R. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.*

(...)

Independentemente do prazo de vigência inicial do contrato de locação comercial, o prazo de renovação será de, no máximo, 5 anos (sem prejuízo de novos pedidos de renovação ao final de cada período).”

(TJSP; Apelação Cível 1004244-10.2018.8.26.0006; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2025; Data de Registro: 28/02/2025)

Multa Rescisória

Lei de Locações

*Art. 4o Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. **Com exceção ao que estipula o § 2o do art. 54-A**, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012)*

Princípio da proporcionalidade

Multa compatível com o art. 412 do CC:

Art. 412. O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.

Multa Rescisória

Pagamento integral da multa permitida no art. 54-A pode levar a enriquecimento sem causa?

Código Civil:

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Risco de discussão da multa *a posteriori*

Contrariamente, investidor poderia cobrar danos além da cláusula penal?

Código Civil:

Art. 416. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.

Parágrafo único. Ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente.



Multa Rescisória

APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO CIVIL - AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS - RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO - ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE DA MULTA RESCISÓRIA - NÃO EVIDENCIADA - OBSERVÂNCIA DA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA - REDUÇÃO EQUITATIVA DO PERCENTUAL - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS - LEGALIDADE DA PENALIDADE IMPOSTA - SENTENÇA CONFIRMADA.

- Ocorrendo a rescisão antecipada do contrato locatício, ao(à) locatário(a) assiste o dever de arcar com o pagamento da multa rescisória, desde que expressamente pactuada entre as partes e fixada em percentual não abusivo.

- Conforme previsto na legislação de regência (art.54, §2º, Lei n.º 8.245/91): "Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação."

- A penalidade estipulada em contrato de locação pode sofrer uma redução justa, se a obrigação principal for parcialmente cumprida ou, ainda, se a penalidade for claramente excessiva, levando em conta a natureza e o objetivo do acordo (art. 413, CC).

*- **Não restando evidenciado qualquer excesso na penalidade imposta, e não reconhecido o cumprimento da maior parte da obrigação contratual, não há que se falar em redução equitativa da multa rescisória, notadamente pela ausência dos requisitos exigidos para a concessão da benesse.***

*(TJMG - Apelação Cível 1.0000.25.022673-5/001, Relator(a): Des.(a) Magid Nauef Láuar (JD 2G) , 4º Núcleo de Justiça 4.0 - Cív, julgamento em **17/03/2025**, publicação da súmula em 18/03/2025)*

Multa Rescisória

*“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. MULTA RESCISÓRIA CONTRATUAL. PROPORCIONALIDADE E LIMITAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA CONTRA SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA RESCISÓRIA, CONDENANDO OS RÉUS AO PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUAL PREVISTA NO INSTRUMENTO DE LOCAÇÃO, COM CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS. ALEGOU-SE A NECESSIDADE DE REDUÇÃO DO VALOR DA MULTA POR SUPOSTA ABUSIVIDADE, FUNDAMENTANDO-SE NO ARTIGO 413 DO CÓDIGO CIVIL E NO ARTIGO 4º DA LEI 8.245/91. A MULTA RESCISÓRIA PACTUADA OBSERVA A PROPORCIONALIDADE PREVISTA NO ARTIGO 4º DA LEI 8.245/91, CONSIDERANDO O TEMPO RESTANTE DO CONTRATO. SENDO QUE **A CLÁUSULA CONTRATUAL EM ANÁLISE NÃO EXCEDE O LIMITE DE SOMA DOS VALORES DE ALUGUÉIS ATÉ O TÉRMINO CONTRATUAL, EM CONFORMIDADE COM O §2º DO ARTIGO 54-A DA LEI DO INQUILINATO. A JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA ADMITE A VALIDADE DE MULTA RESCISÓRIA PROPORCIONAL, QUANDO PACTUADA EXPRESSAMENTE, RESPEITADOS OS LIMITES CONTRATUAIS E LEGAIS.** ANTE A AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA DESPROPORCIONALIDADE NO VALOR DA MULTA APLICADA, ESPECIALMENTE DIANTE DO BENEFÍCIO CONCEDIDO AOS RÉUS PELA RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO DESCABIDA A PRETENSÃO RECURSAL. DESPROVIMENTO DO RECURSO.”*

(TJRJ – APELAÇÃO 0803595-60.2024.8.19.0023. Des(a). MARIA ISABEL PAES GONÇALVES - Julgamento: 27/01/2025 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL)

Multa Rescisória

*“Apelação cível. Locação comercial. **Ação de rescisão contratual com pedido declaratório de abusividade da multa compensatória.** Efeitos da pandemia do Covid-19. Sentença de improcedência. Locação de espaço para eventos. Hipótese em que o locatário experimentou prejuízo em razão das restrições impostas para contenção dos efeitos da Covid-19. De outro lado, o locador concedeu significativos descontos, suportando parte do prejuízo experimentado pelo locatário e, após a retomada do funcionamento dos setores da economia, houve a realização de eventos no local. **Contratos de locação de construção ajustada, conhecido como "built to suit". Aplicação do art. artigo 54-A, da Lei nº 8.245/91.** Previsão contratual expressa nesse sentido. Multa compensatória ajustada na soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, com observância do disposto no §2º do mencionado art. 54-A da Lei de Locações. Apelação não provida.*

*(TJSP; Apelação Cível 1000083-32.2023.8.26.0474; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba - Vara Única; Data do Julgamento: **02/02/2024**; Data de Registro: 02/02/2024)*

Revisão do Aluguel

Renúncia à revisional como dispositivo válido e previsto no art. 54-A

Revisional como procedimento previsto no art. 19 da Lei de Locações

No entanto, a COVID trouxe a discussão de alteração da base objetiva do negócio

Código Civil

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.

Desafios:

- força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*)
- sofisticação das partes
- liberdade econômica

Revisão do Aluguel

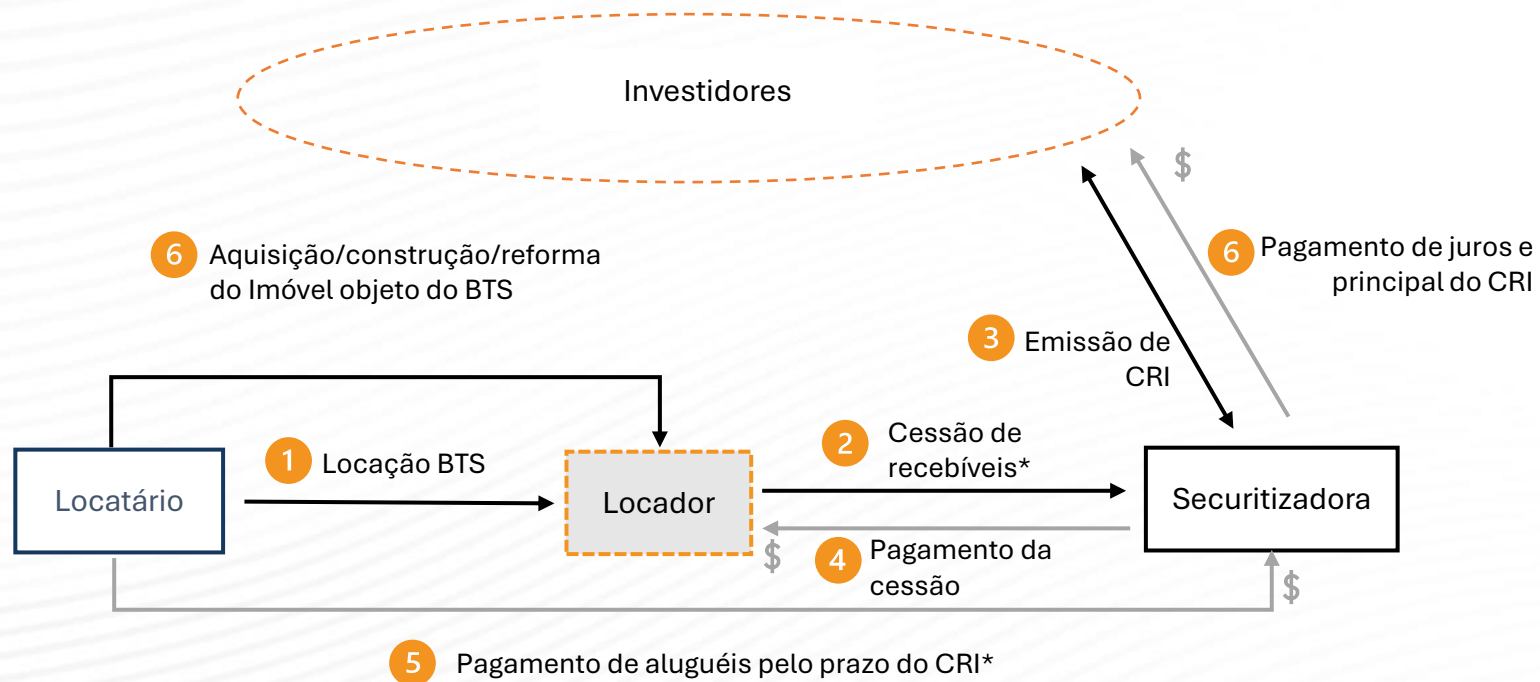
*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação atípica. Tutela provisória. Pandemia do Covid-19. Decisão agravada que indeferiu o requerimento de tutela provisória de urgência. Preliminar. Prevenção de outro relator não verificada. Existência de outras 26 ações tramitando, envolvendo as mesmas partes, mas relativas, cada uma, a imóveis distintos. Não reconhecimento de conexão na origem. Outros agravos de instrumento distribuídos livremente. Preliminar rejeitada. Mérito. Medidas de isolamento determinadas pelo Poder Público. **Alegado desequilíbrio contratual decorrente da pandemia do Covid-19.** Medidas que afetam todos os agentes econômicos. Agravada que assumiu obrigações com terceiros. Impossibilidade de atribuir à agravada o encargo dos custos extraordinários decorrentes da pandemia do Covid-19. Moratória legal não aprovada pelo Poder Legislativo (Lei nº 14.010/2020). Medida que evita possível "cadeia" de insolvências ou não cumprimento de obrigações. **Caso peculiar em que houve renúncia expressa das partes ao direito de revisão do valor dos aluguéis, conforme permissivo legal do art. 54-A, § 1º, da Lei nº 8.245/91.** Álea que é elementar ao próprio negócio jurídico elaborado. Locação com características bem próprias, decorrentes da política de desmobilização da parte agravada no passado, em virtude de sua natureza de instituição financeira. **Pandemia que está compreendida no risco livre e conscientemente assumido pelas partes, que não apresentam hipossuficiência uma em relação à outra. Agravo de instrumento desprovido.**”*

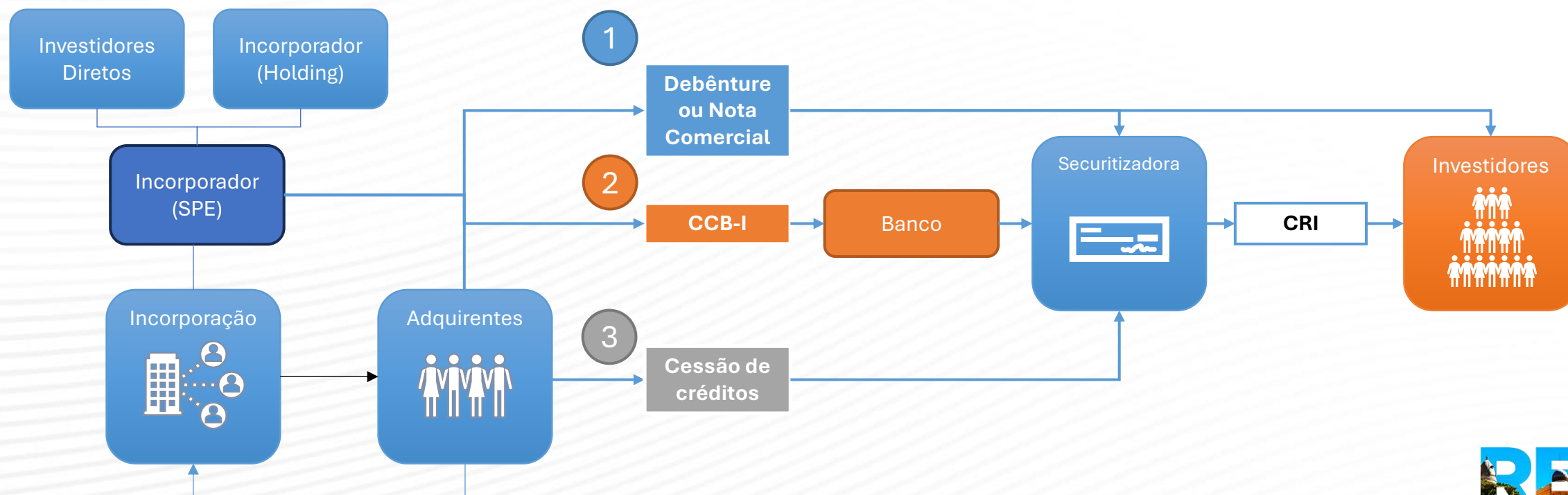
*(TJSP; Agravo de Instrumento 2188288-97.2020.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: **26/11/2020**; Data de Registro: 27/11/2020)*

Revisão do Aluguel

*“Agravado de instrumento. **Ação revisional de Contrato de Locação Atípica.** Pedido liminar de depósito judicial de metade da diferença entre o valor de mercado e o atual do aluguel. **Artigos 317 e 478 do Código Civil. Art. 54-A da Lei de Locações. Pandemia.** Cláusula de renúncia expressa que é contraposta à alegação de onerosidade excessiva, com vantagem indevida. Desequilíbrio contratual, a priori, não comprovado. Situação que não representa perigo de dano imediato. **Recurso não provido.** Para concessão de tutela de urgência é mister que os pressupostos estejam presentes de imediato. **Por ora, não há preponderância das alegações e o perigo de dano, até porque o contrato de locação é atípico (sale-lease-back), com cláusula expressa de renúncia à revisão, firmado por empresa de grande porte, com atividades constantes e o Fundo Imobiliário de Investimentos.** Sendo o pleito pautado em onerosidade excessiva e vantagem à outra parte, são exigidos maiores subsídios para a concessão de tutela ainda que assecuratória, não bastando o laudo unilateral.”*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2188284-60.2020.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2020; Data de Registro: 18/09/2020)





Tipos de lastro

- **Antecipação de recebíveis**

- Aluguéis (BTS)
- Venda de imóvel
- Pulverizado (incorporação, loteamento, insumos)
- Home equity

- **Destinação (Capex)**

- Compra de imóvel
- Construção / reforma

- **Destinação (Opex)**

- Pagamento de alugueis futuros

Securitização clássica

Fomento direto
(financiamento)

Fomento indireto



Contratos Empresariais – Noções Gerais

- ✓ MP 881/2019 (Declaração de Direitos de Liberdade Econômica) afastava até mesmo as normas de ordem pública, no âmbito dos contratos empresariais.

*“[T]er a garantia de que os negócios jurídicos empresariais serão objeto de livre estipulação das partes pactuantes, de forma a aplicar **TODAS** as regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que **NENHUMA** norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a parte que pactuou contra ela, exceto se para resguardar direitos tutelados pela administração pública ou de terceiros alheios ao contrato;” (art. 3º, VIII, da MP 881)*

Fonte: Internet.



Contratos Empresariais – Noções Gerais

- ✓ Posteriormente, a MP 881/2019 foi convertida na Lei nº 13.874/2019 (LLE).

Art. 3º São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do art. 170 da Constituição Federal: (...) VIII - ter a garantia de que os negócios jurídicos empresariais paritários serão objeto de livre estipulação das partes pactuantes, de forma a aplicar todas as regras de direito empresarial apenas de maneira subsidiária ao avençado, exceto normas de ordem pública;

Fonte: Internet.



LLE – Consequências

- ✓ O princípio da intervenção mínima está ancorado em três pilares principais:
 - 1 - Excepcionalidade e limitação da revisão contratual (art. 421, par. ún., e 421-A, III, ambos do CC);
 - 2 – Necessidade de respeito e observância à alocação de riscos pelas partes (art. 421-A, II, do CC);
 - 3 – Possibilidade de regulação contratual da interpretação, revisão ou resolução (art. 421-A, I, do CC)

Fonte: Internet.



LLE X Contratos BTS

- ✓ Fica a dúvida. Qual a abrangência dessas regras? E quando tratamos dos Contratos *Built to Suit*? Até onde serão respeitadas as *condições livremente pactuadas* (art. 54-A, Lei 8.245/91). Esse regramento dos contratos empresariais permitiria, por exemplo, a previsão de duas garantias em um contrato BTS?
- ✓ Por outro lado, esses princípios contratuais possibilitam novas estruturas com a efetiva proteção ao crédito (como os contratos BTS Híbridos, ou os contratos BTS em que o locatário participa dos investimentos necessários ao negócio), visto que, como falamos, está protegida a necessidade de respeito e observância à alocação de riscos pelas partes (art. 421-A, II, do CC);

Fonte: Internet.



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigado

