

Contratos

Obra sob medida

Built to Suit, imóvel construído sob medida



Ibmecc São Paulo é o primeiro no segmento educacional a adotar modelo **built to suit** na construção de seu campus

Embora muitas empresas de grande porte demandem instalações personalizadas, nem sempre estão dispostas a investir em obras. Uma operação denominada **built to suit** pode ser uma alternativa para resolver esse impasse, já que consiste em uma estrutura em que a empresa, em lugar de aportar recursos para a construção, encontra parceiros investidores que se tornam locatária do imóvel construído sob medida. As empresas capacitadas a viabilizar essas operações são consultorias, corretoras e mesmo construtoras que oferecem assessoria para empresas que tenham esse tipo de demanda.

Em geral, os investidores organizam-se em uma Sociedade de Propósito Específico - personalidade jurídica formada para um determinado empreendimento previamente identificado e em prazo limitado. Ficam responsáveis pela aquisição de terrenos e pela implementação do empreendimento, o que inclui aprovação do projeto, licenças e alvarás, construção e viabilização e contratação de construção, em geral, por empreitada global. A empresa contratante tem autonomia para fiscalizar a obra e assegurar-se de que o projeto, com o qual tem um comprometimento contratual, se desenvolva da forma especificada. Por isso, é comum contratar uma gerenciadora para acompanhar a obra.

Tamanha operação exige assessoria jurídica refinada e uma série de cuidados. A começar da análise, pelos investidores, da viabilidade financeira da empresa contratante e capacidade de pagamento a longo prazo. Por isso, as operações são realizadas com empresas sólidas, que assegurem a manutenção do negócio.



A Matec construiu o prédio de 10 mil m² úteis em 14 meses. O edifício tem layout flexível e plano de expansão

Garantias

O contrato exige a permanência do locatário, bem como as previsibilidades e seguranças nos fluxos futuros por um período que varia de dez a 20 anos. O período corresponde ao retorno financeiro do investimento, em função da remuneração combinada entre as partes. Portanto, no caso de rompimento do contrato, à locatária cabe uma multa equivalente, na soma dos valores restantes. "Tal medida garante o fluxo esperado pelo investidor", explica o advogado Alexandre da Navarro, Bicalho Advogados.

Um dos pontos-chave do modelo **built to suit** é a definição do valor de locação, que normalmente é baseado no retorno do investimento, no nível de confiabilidade da locatária e na rentabilidade desejada na operação. No entanto, o consultor Almeida, da Consult Consultoria, Engenharia e Avaliações, alerta para a importância de compatibilizar esse valor com o mercado. "Na possibilidade de quebra de contrato, o valor do aluguel para outro usuário será o de mercado, já que é simples e não estará vinculado aos custos de operação", diz.

Ao contrário da lei das locações, que visa apenas a remuneração pelo uso do imóvel, o modelo **built to suit** também envolve investimentos efetuados na concretização do negócio. Por isso, é passível de securitização, permitindo que o investidor antecipe o pagamento. Consolidado pela criação de CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários), as sociedades por ações podem emitir créditos e distribuí-los por meio de securitizadoras. Os títulos são distribuídos a investidores e têm como lastro o pagamento dos aluguéis.

Operação pioneira

Os 10 mil m² do novo Campus do Ibmec São Paulo, centro educacional de negócios e economia, foram construídos na Olimpíada com capital de investidores, sob a modalidade **built to suit**. A transação totalizou R\$ 40 milhões, dos quais R\$ 10 foram destinados à parte interna, incluindo acabamentos, móveis e equipamentos. Os investidores formaram uma Sociedade Específica para a realização da operação. A Sociedade é formada por empresas, pessoas físicas e fundos de investimento, e foi estruturada pela Elwing Empreendimentos Imobiliários.

Para verificar a viabilidade do projeto, a direção do Ibmec São Paulo realizou uma projeção de caixa para os próximos 18 anos, considerando a capacidade de pagamento ao longo do tempo. "Identificamos o limite razoável mensal nos primeiros anos e essa é a base da negociação", afirma José Antonio Capito, diretor de Operações do Ibmec São Paulo. O acordo estipulado com os investidores prevê um prazo de 18 anos de aluguel, os dois primeiros seriam pagos 10% abaixo do valor pactuado, cujo m² corresponde a esse período, o aluguel foi a R\$ 40/m². O índice de ajuste do valor preestabelecido é o IGP-M. "Como não há variação de quanto gastaremos ao longo do tempo e o investidor tem garantia de retorno do capital", diz.

Para se chegar a esse acordo, um conjunto de contratos, como o **built to suit**, garantias e construção, demandou uma estruturação jurídica. "O processo de negociação foi rápido, mas o ciclo para encontrar terreno, estabelecer os princípios da negociação, engenharia financeira, prazos de obra, validação de projetos e assinatura dos contratos levou dez meses", diz.

A Método Propriedades auxiliou na busca do terreno e do local e gerenciou parte da obra. A construção ficou sob a supervisão de uma Engenharia, que também investiu no negócio e deu as garantias de performance para captação de fundo bancário pelo Ibmec. Segundo Alexandre Millen, gerente de desenvolvimento de negócios da Matec, a participação na operação faz parte de uma estratégia de construtora de desenvolver e construir negócios, e se envolver em empreendimentos que tenham forte conexão com a construção e gestão de contratos.

Com cinco pavimentos - térreo e mais quatro andares - e três subsolos, o prédio possui 27 salas de aula, das quais cinco são de anfiteatro, feitas segundo as plantas da Harvard Business School. O projeto favoreceu a flexibilidade de layout, tanto para as eventuais mudanças de configuração exigidas por uma instituição educacional. Tanto que existe a possibilidade de

para, aproximadamente, 3.000 m² adicionais de área útil no empreendimento, o que significa 20 novas salas de aula do prédio, construída com modernos componentes de drywall, também permite futuras modificações. O novo câmpus elevadores para 22 pessoas cada, atendendo os cinco pavimentos superiores e os três subsolos. A escola tem capacidade para 1.700 alunos p