

CONSTRUINDO OPORTUNIDADES DE NEGÓCIO:
SAIBA TUDO SOBRE O

“BUILT TO SUIT”



SISTEMA
COFECI-CRECI

Novembro / 2024

INTRODUÇÃO:

O mercado imobiliário oferece diversas áreas de atuação para o corretor de imóveis, e uma delas tem se destacado significativamente nos últimos anos: o Built to Suit.

Neste e-book, você vai explorar essa modalidade de negócio. Se você já conhece o tema, este conteúdo será uma ótima oportunidade para aprimorar seu entendimento. Se ainda não está familiarizado, prepare-se para descobrir um conceito que pode transformar sua atuação.

Vamos mergulhar em um dos contratos mais estratégicos do setor imobiliário.

Já parou para pensar quantas empresas em seu portfólio podem estar precisando de uma solução personalizada como o Built to Suit?

Esta é, sem dúvida, uma excelente oportunidade de negócio!

— O QUE É “BUILT TO SUIT” OU BTS? —

No modelo Built to Suit, o imóvel é projetado e construído ou adaptado especificamente para atender às necessidades de um locatário.

Nesse processo, o proprietário, conhecido como locador, investe na obra ou reforma do imóvel, seguindo um projeto personalizado que atenda às exigências do locatário.

Em contrapartida, o locatário se compromete a firmar um contrato de locação com prazo mais longo do que o usual, garantindo a viabilidade do investimento feito pelo locador.

— POR QUE É TÃO INTERESSANTE? —

O Built to Suit é uma solução vantajosa para ambos os lados. Para o locatário, oferece a possibilidade de contar com um imóvel feito sob medida para suas operações, sem precisar investir grandes quantias na aquisição de uma sede própria. Já para o locador, o modelo garante um contrato de longo prazo, proporcionando segurança financeira e o retorno do investimento feito na construção ou adaptação do imóvel.



O BUILT TO SUIT E A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

O Built to Suit foi formalmente regulamentado no Brasil pela Lei nº 12.744 de 2012, que alterou a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 1991), trazendo mais segurança jurídica ao mercado. Essa lei permite que, nos contratos de BTS, o locatário renuncie ao direito de revisão do valor do aluguel durante a vigência do contrato, algo incomum em contratos tradicionais, onde é possível revisar o valor a cada três anos. Esse acordo oferece previsibilidade tanto para o locador quanto para o locatário, especialmente em contratos de longo prazo, justificados pelo alto investimento na construção ou adaptação do imóvel.

QUEM PODE SE BENEFICIAR DO BTS?

O modelo Built to Suit é ideal para empresas que necessitam de imóveis com características específicas, como indústrias, centros de distribuição, hospitais e grandes redes de varejo.

O BTS também pode ser uma ótima opção para pequenos e médios empresários que desejam um espaço personalizado para suas operações.

Desde que haja um cliente disposto a investir em um imóvel sob medida, esse modelo oferece vantagens tanto para locatários quanto para investidores que desejam construir um espaço já adaptado às necessidades do inquilino.

A ESTRUTURA DO CONTRATO DE BTS

O contrato Built to Suit (BTS) é semelhante a outros contratos de locação, mas com algumas particularidades importantes. Ele é de longo prazo, geralmente com duração mínima de 10 anos, o que justifica o investimento do locador na construção ou adaptação do imóvel para o locatário. Essas características garantem mais segurança para ambas as partes envolvidas.

CLÁUSULAS ESPECIAIS CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS BTS

1 RENÚNCIA AO DIREITO DE REVISÃO DO ALUGUEL

Nos contratos de locação não residencial comuns, o aluguel é baseado no valor de mercado e pode ser revisado a cada três anos, caso fique acima ou abaixo da média regional. No modelo Built to Suit (BTS), o aluguel tende a ser mais alto, já que o locador busca recuperar o investimento feito na construção ou adaptação do imóvel. Para garantir essa recuperação, a lei permite que as partes renunciem ao direito de revisão do valor durante o contrato, mantendo o aluguel fixo. Isso oferece segurança tanto para o locador, que garante o retorno do investimento, quanto para o locatário, que tem previsibilidade dos custos.

O corretor deve, portanto, incluir a cláusula de Renúncia ao Direito de Revisão do Aluguel no contrato para preservar os interesses de ambos.

CLÁUSULAS ESPECIAIS CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS BTS

2

RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO

Nos contratos de locação comuns, o locatário pode rescindir o contrato antes do prazo, pagando uma multa proporcional ao tempo restante.

No modelo Built to Suit, devido ao alto investimento do locador na construção ou adaptação do imóvel, a Lei nº 12.744/2012 oferece maior proteção ao locador. As partes podem acordar penalidades mais rigorosas, permitindo que a multa pela rescisão antecipada inclua até o total dos aluguéis devidos até o final do contrato. Por isso, é essencial que o corretor detalhe cuidadosamente a cláusula de rescisão, garantindo que o locador esteja protegido e o locatário entenda os custos envolvidos.

O PAPEL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS E DAS IMOBILIÁRIAS DENTRO DO SEGMENTO DE BUILT TO SUIT:

No modelo Built to Suit, o papel do corretor de imóveis vai muito além da simples intermediação de um contrato de locação. Veja o que um corretor de imóveis pode fazer nesses contratos:

1 IDENTIFICAR O PERFIL CERTO DE CLIENTE

É essencial identificar o cliente ideal para um contrato Built to Suit. Esses clientes costumam ser empresas que necessitam de imóveis com características específicas, como indústrias, redes de varejo, hospitais e centros de distribuição. Eles buscam espaços personalizados para suas operações, indo além de uma locação padrão. Por isso, reconhecer essas oportunidades é o primeiro passo. Se um cliente busca um grande armazém ou sede corporativa, sugerir o BTS pode ser uma solução eficiente e de longo prazo.

O PAPEL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS E DAS IMOBILIÁRIAS DENTRO DO SEGMENTO DE BUILT TO SUIT:

2

ACOMPANHAR O PROCESSO DE NEGOCIAÇÃO

É fundamental que você, como corretor, acompanhe de perto a negociação em um contrato Built to Suit. Isso inclui orientar o locador, que está fazendo um grande investimento, e o locatário, que se compromete com um contrato de longo prazo.

Para isso, é importante ter conhecimento sobre as cláusulas contratuais e explicar os benefícios e riscos envolvidos para ambas as partes. Quanto melhor informado você estiver, mais confiança eles terão no seu trabalho, especialmente em questões como rescisão antecipada ou revisão de aluguel.



O PAPEL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS E DAS IMOBILIÁRIAS DENTRO DO SEGMENTO DE BUILT TO SUIT:

3

MEDIAR OS INTERESSES DAS PARTES

Lembre-se: o locador está preocupado com o retorno do investimento, enquanto o locatário quer garantir que o imóvel atenda perfeitamente às suas necessidades operacionais. Nesse ponto, você, corretor, vai atuar como um facilitador, garantindo que ambos estejam satisfeitos com o acordo.



APROVEITE PARA AGREGAR VALOR AOS SEUS SERVIÇOS COMO CORRETOR

O Built to Suit (BTS) é uma excelente oportunidade para agregar valor aos seus serviços como corretor. Ao apresentar essa solução, você demonstra um conhecimento aprofundado do mercado e das necessidades de grandes empresas, o que faz toda a diferença.

Ofereça o BTS como uma opção personalizada, destacando os benefícios de um imóvel sob medida, sem a necessidade de investir na compra de terreno ou na construção. Com um contrato de longo prazo, o cliente terá um espaço ideal para suas operações, sem preocupações construtivas.

Além disso, colabore com advogados, incorporadoras e construtoras para desenvolver imóveis adequados ao modelo BTS, ampliando sua rede de contatos e criando novas oportunidades de negócios.

IMPORTANTE:

O contrato de Built to Suit é uma excelente oportunidade para construir relacionamentos com grandes clientes, já que a gestão desses contratos é de longo prazo, abrindo portas para outras negociações no futuro.

OS BENEFÍCIOS DO MODELO BTS NO MERCADO

1 PERSONALIZAÇÃO

O imóvel é feito sob medida para atender às necessidades operacionais do locatário. Isso significa que o locatário vai ocupar um espaço ideal para o seu negócio, sem precisar investir em obras, reformas ou adaptações.

Isso é especialmente valioso para grandes empresas e indústrias que necessitam de instalações específicas para suas operações.

2 SEGURANÇA NO CONTRATO DE LONGO PRAZO

Para o locador, o grande benefício está na segurança do contrato de longo prazo. O contrato de Built to Suit geralmente tem uma duração maior, garantindo uma receita contínua durante vários anos, o que oferece previsibilidade financeira e retorno sobre o investimento feito na construção ou adaptação do imóvel.

OS BENEFÍCIOS DO MODELO BTS NO MERCADO

3

PARCERIA SÓLIDA ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO

Com o contrato de longo prazo, ambas as partes se comprometem a manter uma relação de negócios que favorece o crescimento e a estabilidade. Isso é especialmente importante para locadores que buscam reduzir a rotatividade e garantir contratos estáveis.



OS DESAFIOS DO MODELO BTS

1 COMPLEXIDADE DA NEGOCIAÇÃO

Como o contrato de BTS envolve grandes investimentos por parte do locador e compromissos de longo prazo para o locatário, é fundamental que todas as cláusulas (entre elas: Rescisão Antecipada, Revisão de Aluguel e garantias) sejam discutidas com clareza para evitar conflitos futuros.

2 DEFINIÇÃO CLARA DAS RESPONSABILIDADES DE CADA PARTE

No contrato BTS, o locador assume o compromisso de construir ou adaptar o imóvel de acordo com as especificações do locatário. No entanto, é importante deixar claro quem será o responsável por eventuais manutenções futuras ou melhorias durante a locação.

OS DESAFIOS DO MODELO BTS

3

GARANTIAS

Como em outros contratos de locação, o BTS pode exigir garantias, como caução, fiador ou seguro-fiança, para assegurar que o locatário vai cumprir todas as suas obrigações. Vale lembrar que, como o valor do imóvel costuma ser mais elevado, as garantias também precisam ser compatíveis.

4

GESTÃO CONTÍNUA DO CONTRATO

Como são contratos de longo prazo, é possível que surjam questões relacionadas à manutenção do imóvel, revisões contratuais e ajustes. Embora isso possa ser visto como uma oportunidade para fortalecer a relação com o cliente, também requer atenção contínua.



COMO SE DESTACAR OFERECENDO O BTS NO MERCADO IMOBILIÁRIO?

1

POSICIONE-SE COMO UM ESPECIALISTA

É essencial que você tenha um bom domínio sobre a legislação e as particularidades do Built to Suit. Quanto mais você conhecer as especificidades desse modelo, mais seguro o cliente vai se sentir em contar com o seu serviço.

2

ESTABELEÇA PARCERIAS ESTRATÉGICAS

Você deve buscar parcerias com advogados especializados, incorporadoras e construtoras, e atuar como um ponto de conexão entre essas empresas e os locatários que buscam soluções personalizadas.

Isso cria uma nova rede de negócios para você, abrindo portas para novas oportunidades de mercado.

COMO SE DESTACAR OFERECENDO O BTS NO MERCADO IMOBILIÁRIO?

3

OFEREÇA O BTS COMO SOLUÇÃO DE VALOR INTEGRADO

Mostre que esse tipo de contrato é uma excelente opção para empresas que buscam um imóvel sob medida, sem ter que arcar com os custos de compra ou construção.

Apresente o bts como uma solução inteligente e eficiente para negócios que planejam crescer e se estabelecer no longo prazo.

4

USE COMO UMA FERRAMENTA PARA RELACIONAMENTO COM GRANDES CLIENTES

Esses contratos de longo prazo abrem espaço para outras negociações futuras, seja na renovação de contratos ou na prospecção de novos imóveis para o cliente.

CONCLUSÃO

Ao longo deste e-book, exploramos em profundidade o modelo Built to Suit (BTS), proporcionando a você, corretor de imóveis, as informações e ferramentas necessárias para atuar com confiança nesse segmento em crescimento do mercado imobiliário.

O BTS não apenas oferece uma solução sob medida para as necessidades de locatários, mas também representa uma oportunidade valiosa para diversificar seus serviços e fortalecer suas relações com clientes e parceiros.

Ao entender as particularidades desse modelo, você está mais preparado para orientar seus clientes, maximizar seu potencial de negócios e se destacar como um profissional inovador.

Agora, é hora de aplicar o conhecimento adquirido e aproveitar as oportunidades que o Built to Suit tem a oferecer!

Baixe outras versões aqui

