



*Instituto de Engenharia*

# **1º Seminário Nacional Sobre Determinação de Valores de Locação**

**In memoriam de Luiz Alvaro Dutra Camara – Membro do IE**



**26/09/2012**

**Built to Suit**

---



- **Introdução**
  - **Histórico**
  - **Mercados e operadores**
  - **Conceito financeiro e taxas**
  - **Modalidades de contratação**
  - **Exemplos**
-



# INTRODUÇÃO



**Built to Suit**

**ou**

**Build to Suit**

---



## Wikipédia, a enciclopédia livre

***Built to suit é um termo imobiliário usado para identificar contratos de locação a longo prazo nos quais o imóvel é construído para atender os interesses do locatário, já pré-determinado.***



## Wikipédia, a enciclopédia livre

*Deste modo é possível viabilizar projetos de empreendimentos imobiliários que atendam às normas estabelecidas pelos futuros usuários da construção e os prazos para sua execução.*



## **Wikipédia, a enciclopédia livre**

***Uma outra vantagem deste tipo de contrato é evitar a imobilização do capital da empresa que faz a locação do imóvel.***



# HISTÓRICO





➤ **Até a metade do Século XX**

---



- **Até a metade do Século XX**
  - **Sede própria era um orgulho**
-



➤ **Americanos e europeus pensaram:**

---



- **Americanos e europeus pensaram:**
- **Por que imobilizar em “non core”?**



- **Americanos e europeus pensaram:**
  - **Por que imobilizar em “non core”?**
  - **Não é melhor investir no negócio?**
-



## ➤ **Primeiras iniciativas: Inglaterra e EUA**



- **Primeiras iniciativas: Inglaterra e EUA**
  - **Final dos anos 60 início dos 70**
-



- **Primeiras iniciativas: Inglaterra e EUA**
  - **Final dos anos 60 início dos 70**
  - **Condomínios logísticos e escritórios**
-



## ➤ **Primeiras iniciativas no Brasil**



- **Primeiras iniciativas no Brasil**
  - **Anos 90**
-



## ➤ **Galpões para depósitos**



- **Galpões para depósitos**
- **Embriões dos condomínios logísticos**



- **Galpões para depósitos**
  - **Embriões dos condomínios logísticos**
  - **Edifícios de escritórios**
-



- **Galpões para depósitos**
  - **Embriões dos condomínios logísticos**
  - **Edifícios de escritórios**
  - **Vinda de empresas internacionais**
-



- **Galpões para depósitos**
  - **Embriões dos condomínios logísticos**
  - **Edifícios de escritórios**
  - **Vinda de empresas internacionais**
  - **Diversificação da operação**
-



# Sale and lease back

- **Bancos**



## **Sale and lease back**

- **Bancos**
  - **Varejo (C&A)**
-



## **Sale and lease back**

- **Bancos**
  - **Varejo (C&A)**
  - **Outros**
-



# MERCADOS E OPERADORES





# Principais mercados

## ➤ Logística



# Principais mercados

- **Logística**
- **Industrial**



## Principais mercados

- **Logística**
  - **Industrial**
  - **Escritórios**
-



## Principais mercados

- **Logística**
  - **Industrial**
  - **Escritórios**
  - **Varejo (super e hipermercados)**
-



## Principais mercados

- **Logística**
  - **Industrial**
  - **Escritórios**
  - **Varejo (super e hipermercados)**
  - **Hotéis**
-



## Principais mercados

- **Logística**
  - **Industrial**
  - **Escritórios**
  - **Varejo (super e hipermercados)**
  - **Hotéis**
  - **Outros**
-



# **Ingredientes de uma operação BTS**

## **➤ Terreno**



## **Ingredientes de uma operação BTS**

- **Terreno**
  - **Projeto e construção**
-



## **Ingredientes de uma operação BTS**

- **Terreno**
  - **Projeto e construção**
  - **Estrutura legal**
-



## **Ingredientes de uma operação BTS**

- **Terreno**
  - **Projeto e construção**
  - **Estrutura legal**
  - **Inquilino**
-



# Tipos de operadores de BTS

- **Empreendedor**
  - ❖ Identificação das necessidades do inquilino



# Tipos de operadores de BTS

- **Empreendedor**
  - ❖ Identificação das necessidades do inquilino
  - ❖ Estruturação legal do negócio



# Tipos de operadores de BTS

- **Empreendedor**
  - ❖ Identificação das necessidades do inquilino
  - ❖ Estruturação legal do negócio
  - ❖ Estruturação financeira do negócio



# Tipos de operadores de BTS

## ➤ Empreendedor

- ❖ Identificação das necessidades do inquilino
- ❖ Estruturação legal do negócio
- ❖ Estruturação financeira do negócio
- ❖ Procura do terreno



# Tipos de operadores de BTS

## ➤ Empreendedor

- ❖ Identificação das necessidades do inquilino
- ❖ Estruturação legal do negócio
- ❖ Estruturação financeira do negócio
- ❖ Procura do terreno
- ❖ Compra do terreno



# Tipos de operadores de BTS

## ➤ Empreendedor

- ❖ Identificação das necessidades do inquilino
- ❖ Estruturação legal do negócio
- ❖ Estruturação financeira do negócio
- ❖ Procura do terreno
- ❖ Compra do terreno
- ❖ Elaboração e aprovação dos projetos



# Tipos de operadores de BTS

## ➤ Empreendedor

- ❖ Identificação das necessidades do inquilino
- ❖ Estruturação legal do negócio
- ❖ Estruturação financeira do negócio
- ❖ Procura do terreno
- ❖ Compra do terreno
- ❖ Elaboração e aprovação dos projetos
- ❖ Construção



# Tipos de operadores de BTS

## ➤ Empreendedor

- ❖ Identificação das necessidades do inquilino
- ❖ Estruturação legal do negócio
- ❖ Estruturação financeira do negócio
- ❖ Procura do terreno
- ❖ Compra do terreno
- ❖ Elaboração e aprovação dos projetos
- ❖ Construção
- ❖ Administração da locação



# Tipos de operadores de BTS

- **Investidor**
  - ❖ **Financiamento da operação**



# Tipos de operadores de BTS

- **Investidor**
    - ❖ **Financiamento da operação**
    - ❖ **Compra do empreendimento performado**
-



# CONCEITO FINANCEIRO E TAXAS





## **Conceito financeiro**

- **Retorno-alvo sobre o capital investido**



## **Conceito financeiro**

- **Retorno-alvo sobre o capital investido**
  - **Parâmetro: valores de mercado**
-



## Conceito financeiro

- **Retorno-alvo sobre o capital investido**
  - **Parâmetro: valores de mercado**
  - **Prazo: geralmente “Pay Back”**
-



## Conceito financeiro

- **Retorno-alvo sobre o capital investido**
  - **Parâmetro: valores de mercado**
  - **Prazo: geralmente “Pay Back”**
  - **Garantias**
-



## Conceito financeiro

- **Retorno-alvo sobre o capital investido**
  - **Parâmetro: valores de mercado**
  - **Prazo: geralmente “Pay Back”**
  - **Garantias**
  - **Equilíbrio dos contratos**
-



## Taxas de retorno

- **No passado: 1,0% a 1,2% ao mês**



## Taxas de retorno

- **No passado: 1,0% a 1,2% ao mês**
- **Queda das taxas de juros**



## Taxas de retorno

- **No passado: 1,0% a 1,2% ao mês**
- **Queda das taxas de juros**
- **Aumento do custo dos insumos**



## Taxas de retorno

- **No passado: 1,0% a 1,2% ao mês**
  - **Queda das taxas de juros**
  - **Aumento do custo dos insumos**
  - **Atual: Empreendedor: 0,80-0,85% a.m.**
-



## Taxas de retorno

- **No passado: 1,0% a 1,2% ao mês**
- **Queda das taxas de juros**
- **Aumento do custo dos insumos**
- **Atual: Empreendedor: 0,80-0,85% a.m.**
- **Atual: Investidor: 0,70-0,75% a.m.**



# Prazo mínimo da operação

- **Pay Back**



## Prazo mínimo da operação

- **Pay Back**
  - **Prazo mínimo =  $1/\text{taxa (\%)}$**
-



## **Prazo mínimo da operação**

- **Pay Back**
- **Prazo mínimo =  $1/\text{taxa} (\%)$**
- **Taxa de 0,70% a.m.**



## Prazo mínimo da operação

- **Pay Back**
  - **Prazo mínimo =  $1/\text{taxa} (\%)$**
  - **Taxa de 0,70% a.m.**
  - **Prazo =  $1/0,70\% = 142,9$  meses**
-



## **Prazo mínimo da operação**

- **Pay Back**
  - **Prazo mínimo =  $1/\text{taxa} (\%)$**
  - **Taxa de 0,70% a.m.**
  - **Prazo =  $1/0,70\% = 142,9$  meses**
  - **Aproximadamente 12 anos**
-



# Alternativas de repasse de BTS

- **Investidores**



## **Alternativas de repasse de BTS**

- **Investidores**
  - **Securitização (CRI e outros)**
-



## **Alternativas de repasse de BTS**

- **Investidores**
  - **Securitização (CRI e outros)**
  - **Fundos imobiliários**
-



## **Alternativas de repasse de BTS**

- **Investidores**
  - **Securitização (CRI e outros)**
  - **Fundos imobiliários**
  - **Outros meios**
-



# MODALIDADES DE CONTRATAÇÃO





## **Problemas das primeiras iniciativas**

- **Tradição paternalista de legislar**



## **Problemas das primeiras iniciativas**

- **Tradição paternalista de legislar**
  - **Leis de cunho social**
-



## **Problemas das primeiras iniciativas**

- **Tradição paternalista de legislar**
  - **Leis de cunho social**
  - **Lei do inquilinato**
-



## **Problemas das primeiras iniciativas**

- **Tradição paternalista de legislar**
  - **Leis de cunho social**
  - **Lei do inquilinato**
  - **Parte forte x parte fraca**
-



## **Problemas das primeiras iniciativas**

- **Tradição paternalista de legislar**
  - **Leis de cunho social**
  - **Lei do inquilinato**
  - **Parte forte x parte fraca**
  - **Diferenças - leis de outros países**
-



## **Formas alternativas de contratação**

- **Contrato atípico de locação (1995)**



## **Formas alternativas de contratação**

- **Contrato atípico de locação (1995)**
  - **Direito de superfície (CC 2002)**
-



# Principais características dos contratos

- **Obrigações do empreendedor**



# Principais características dos contratos

- **Obrigações do empreendedor**
  - **Futuro contrato de locação**
-



# Principais características dos contratos

- **Obrigações do empreendedor**
  - **Futuro contrato de locação**
  - **Prazos longos**
-



## **Principais características dos contratos**

- **Obrigações do empreendedor**
  - **Futuro contrato de locação**
  - **Prazos longos**
  - **Multas: até 100% do saldo a pagar**
-



## **Principais características dos contratos**

- **Obrigações do empreendedor**
  - **Futuro contrato de locação**
  - **Prazos longos**
  - **Multas: até 100% do saldo a pagar**
  - **Jurisprudência tem aceito**
-



# EXEMPLOS





- **Ultracargo/Transultra**
- **HBS**
- **Rodoanel Sul (Mauá)**
- **2004**
- **AC: 9.330 m<sup>2</sup>**



- **Dia%**
- **WTorre**
- **Jaraguá – Via Anhanguera - Osasco**
- **2005**
- **AC: 23.305 m<sup>2</sup>**



- **Grupo Pão de Açúcar**
- **Vários BTS**
- **Grande São Paulo**
- **2000 em diante**
- **AC: Várias (Super e Hiper – Limite 2% vendas)**



- **Tech Town** (IBM, Comsat, Galderma, Soletron)
- **Inpar**
- **Hortolândia**
- **2000 - 2005**
- **AC: 43.000 m<sup>2</sup>**



- **Cargill – Edifício sede**
- **Inpar/Hyper Realty**
- **Avenida Morumbi – São Paulo**
- **2005**
- **AC: 10.000 m<sup>2</sup>**



- **Hotéis Caesar Park e Caesar Business**
- **Inpar/Hyper Realty**
- **Aeroporto de Guarulhos, SP**
- **2007**
- **AC: 386 apartamentos**



- **American Bank Note Company**
- **W Torre**
- **Alameda Juruá - Alphaville**
- **2007**
- **AC: 32.000 m<sup>2</sup>**



- **Barry Callebaut**
- **Diase/Hyper Realty**
- **Extrema, MG**
- **2011**
- **AC: 10.000 m<sup>2</sup>**