14/02/2014 - Libercon fará palestra em fórum sobre Centros de Distribuição

‘Contratos e riscos na implantação de um Centro de Distribuição’ será o tema da palestra do advogado Rafael Silva Izaias, coordenador jurídico da Libercon Engenharia, durante o Fórum de Operadores e Investidores em Centros de Distribuição que acontece em São Paulo, no próximo dia 20 de fevereiro. A empresa de engenharia, com dez anos de existência, se destaca por sua atuação no segmento de empreendimentos logísticos, industriais e corporativos.
Ao abordar as vantagens do contrato build to suit (BTS) para o investidor, Izaias vai explicar que, em primeiro lugar, não há o risco de o imóvel ficar vacante após a construção, pois o projeto já nasce vinculado a uma locação futura, que costuma ser de 15, 20 anos, um prazo bem superior ao da locação comum. “Além disso, o investidor pode buscar financiamento para o projeto através da emissão de títulos negociáveis e lastreados nos alugueis futuros, os chamados Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)”, diz.
O modelo, segundo ele, também tem se mostrado vantajoso para os usuários. Dependendo das necessidades do usuário, é difícil – ou até mesmo impossível – encontrar imóveis disponíveis na locação tradicional, ou até mesmo para compra. Dessa maneira, resta ao interessado adquirir o terreno e mandar construir o imóvel, assumindo os riscos e custos daí decorrentes. “Já no built to suit, o locatário pode transferir os riscos da aquisição do terreno e da construção para o investidor e concentrar os seus recursos na sua atividade-fim. Ao mesmo tempo, ele terá um imóvel 100% customizado, podendo escolher a localização, o projeto arquitetônico e a construtora e, ainda, acompanhar de perto as obras”, defende Rafael Izaias, salientando que a Lei 12.744 de 2012 trouxe maior segurança jurídica para as partes, pois não havia consenso sobre até que ponto o BTS, que é uma locação atípica, deveria seguir as regras aplicáveis às locações tradicionais.
É característica do modelo que o aluguel seja maior do que na locação tradicional. Essa diferença é destinada a remunerar o investidor pela prospecção do imóvel e pela construção do empreendimento conforme as exigências do locatário. “A operação é estruturada de modo que o investimento seja recuperado até o término do primeiro período de locação (em média, 15 anos)”, informa o coordenador jurídico da Libercon. Para o locatário, mesmo que o aluguel seja mais caro, a operação pode ser vantajosa, pois terá um imóvel construído sob encomenda, o que evita incompatibilidades com as suas necessidades operacionais. Soma-se o fato de tratar-se de um imóvel novo, com menores custos de manutenção e dentro do prazo de garantia da construtora. “Ademais, na locação tradicional, é comum o locatário precisar fazer adaptações no imóvel, que dificilmente serão indenizadas pelo proprietário”, acrescenta.

Modalidades contratuais

Nos últimos anos, tem sido comum no Brasil a importação de modelos contratuais, principalmente dos Estados Unidos. “Sem dúvida, a experiência tem sido enriquecedora, porém tais modelos precisam ser adaptados à legislação brasileira, que reconhece somente dois tipos de contrato de construção: a empreitada e a construção por administração. O mercado tem trabalhado com dois tipos de empreitada: a parcial e a total. Ela também pode ser por preços unitários ou por um valor global. Já a administração pode ser pura, por preço alvo ou por preço máximo garantido (PMG). Afirmo, sem nenhuma dúvida, que o contrato de administração por PMG tem sido o mais utilizado atualmente para centros de distribuição, pois incentiva o

construtor a buscar a redução de custos, já que a economia (a diferença entre o PMG e o custo efetivo da obra) é divida entre ele e o contratante. Em segundo lugar, vem a empreitada parcial. Cabe às partes estudarem, caso a caso, qual é o modelo mais adequado", destaca.

Seguros e garantias

Rafael Izaias abordará, ainda, os principais seguros e garantias contratuais praticados no mercado. Segundo ele, há dois tipos de riscos. "Em primeiro lugar, riscos como incêndios, roubos, acidentes e erros de engenharia. Para esses riscos, existem os seguros de responsabilidade civil e riscos de engenharia. Em segundo lugar, há o risco de inadimplemento contratual da construtora, ou seja, por alguma razão, a construtora deixou de cumprir uma obrigação essencial do contrato: não entregou a obra no prazo, não entregou a obra dentro da qualidade esperada, faliu etc. Para esse tipo de risco, existe o seguro garantia, conhecido no mercado como performance Bond, ou a fiança bancária. A seguradora ou o banco pagam uma indenização ao contratante, normalmente o valor necessário para custear a conclusão da obra. A seguradora ou o banco, por sua vez, acionam a construtora inadimplente regressivamente, buscando ressarcimento do valor gasto", diz, acrescentando que outra opção é a nota promissória, embora seja uma garantia mais frágil por não haver a figura de um terceiro garantidor.

Segundo Rafael Izaias, apesar de haver uma dessas garantias em praticamente todos os contratos de construção, elas são acionadas somente em casos extremos. "Para pequenos inadimplementos, utilizam-se retenções contratuais ou a suspensão de pagamentos", finaliza.

SERVIÇO
Evento: Fórum de Operadores e Investidores em Centros de Distribuição
Palestra: Contratos e riscos na implantação de um Centro de Distribuição
Palestrante: Rafael Silva Izaias, coordenador jurídico da Libercon Engenharia
Data: 20 fevereiro 2014
Horário: 13h30
Local: Hotel Golden Tulip Paulista Plaza

ViaVerbo