



## OPERAÇÕES DE *BUILT TO SUIT* A PRÁTICA E NOVAS TENDÊNCIAS

A leitura atenta desta obra me parece essencial para que se compreenda profundamente o funcionamento e, mais que isto, a evolução dessa modalidade de negócio, a sua estruturação, os cuidados em sua operação, o longo caminho a percorrer desde a construção e a locação até a complexa gestão dos recebíveis.

Além de cuidar do aluguel, do prazo contratual, das condições diretas da locação, itens de inegável importância que sempre deverão ser minuciosamente tratados sob pena de ruir todo o negócio, é necessário avaliar toda a estruturação do empreendimento, calcular adequadamente os aportes, cronogramas e especificidades da construção ou da reforma, a qualidade do crédito e o risco que o envolve, a governança, a estrutura econômico-financeira necessária ao êxito desta especial locação, confundir a engenharia civil com a engenharia financeira, em um contexto com bom substrato jurídico. É, precisamente, o que analisaram os autores desta série de trabalhos.

JACQUES BUSHATSKY

QUARTIER LATIN

Rivitti e Dias Advogados



L11283

JULIANA RUBINIAC  
COORDENAÇÃO

## OPERAÇÕES DE *BUILT TO SUIT* A PRÁTICA E NOVAS TENDÊNCIAS

ALEX MACHADO  
ANITA CRISTINA N. ROCHA  
ANDRÉ LINO AMATUZZI  
ANTONIO CARDOSON GOMES  
ANITA F. C. VERISSIMO  
ANDRÉ FERREIRA NETO  
ANDRÉ TADEU F. GUEDES  
ANITA MEIRA DE CASTRO  
ANDRÉ MUSETTI GROTTI  
ANDRÉ WILHERME DE TOLEDO PIZA  
ANDRÉ ENRIQUE RODRIGUES ANDERS  
ANDRÉ ADORA A. G. C. ALGORTA  
ANITA JULIANA RUBINIAC  
ANITA ARILIA FERRAZ PRANDO  
ANDRÉ EDUAR VITALE  
ANITA JULIA BASSLAN  
ANITA JULIA VIEIRA QUINAN  
ANITA CRISTINA DE SOUZA MAEDA SOARES  
ANDRÉ CARDO NEGRÃO  
ANDRÉ ANDRÉ FIGUEIRO MAITO DA SILVEIRA  
ANDRÉ ANDRÉ YOUSSEF G. SARMENTO



IBRADIM  
INSTITUTO BRASILEIRO  
DE DIREITO IMOBILIÁRIO

QUARTIER LATIN

# Obras Quartier Latin

**Lei dos Distratos – Lei 13.786/18**  
Coordenação: *Oliver Vitale*

**Loteamento e Condomínio de Lotes**  
**Aspectos Contratuais, Societários, Regulatórios e Fiscais**  
Coordenação: *Rodrigo Antonio Dias,*  
*Vinicius Ribeiro*

**Arbitragem, Mediação e Dispute Boards no Mercado Imobiliário**  
Coordenação: *Paulo Doron R. de Araujo*

**Condomínio de Terrenos**  
*Luis Paulo Germanos*

**Dolo no Direito Civil**  
**Uma Análise da Omissão de Informações**  
*Giovana Benetti*

**Direito Imobiliário Brasileiro:**  
**Novas fronteiras na legalidade constitucional**  
Coordenação: *Alexandre Dartanhan de Mello Guerra*  
*Marcelo Benacchio*

**Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – Anotada**  
**Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de Setembro de 1942 – Volume I e II**  
Coordenação: *Alexandre Jorge Carneiro da Cunha Filho*  
*Rafael Hamze Issa*  
*Rafael Wallbach Schwind*

**A Lei das S/A Comentada – 4 Volumes – 2ª Edição**  
*Nelson Eizirik*

**ITBI – Aspectos Constitucionais e Infraconstitucionais**  
*José Alberto Oliveira Macedo*  
Prefácio: *Paulo de Barros Carvalho*

**Tributação e Concorrência**  
*Rodrigo Maito da Silveira*

**Lacunas Contratuais e Interpretação – História, Conceito e Método**  
*Guilherme Carneiro Monteiro Nitschke*

**Holdings imobiliária como Planejamento Sucessório**  
*Mariha Gallardo Sala Bagnoli*

**ISS – Pelos Conselheiros Julgadores**  
Coordenação: *Alberto Macedo*  
*Natalia de Nardi Dacomo*

**Novo Direito Imobiliário e Registral – 2ª edição**  
Organizadores: *Cláudia Tutikian*  
*Luciano Benetti Timm*  
*João Pedro Lamana Paiva*

*Com gratidão a*  
*administração,*  
*Graciano*

## OPERAÇÕES DE *BUILT TO SUIT* A PRÁTICA E NOVAS TENDÊNCIAS

  
**IBRADIM**  
INSTITUTO BRASILEIRO  
DE DIREITO IMOBILIÁRIO

**QUARTIER LATIN**

**JULIANA RUBINIAK**

*Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências*

São Paulo: Quartier Latin, 2019.

ISBN 978-85-7674-141-1

1. Direito Imobiliário. 2. Operações de *Built to Suit* 3. Contratos *Built to Suit*.

4. Locação. 5. Securitização. I. Título

*Editor*

Vinicius Vieira

*Produção editorial*

José Ubiratan Ferraz Bueno

*Diagramação*

José Ubiratan Ferraz Bueno

*Revisão gramatical*

Stúdio Quartier

*Capa*

Anderson dos Santos Pinto

**EDITORA QUARTIER LATIN DO BRASIL**

Rua General Flores, 508

Bom Retiro – São Paulo

CEP 01129-010

Telefones: +55 11 3222-2423; +55 11 3222-2815;

Whatsapp: +55 11 9 9431 1922

Email: quartierlatin@globo.com

**TODOS OS DIREITOS RESERVADOS.** Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfilmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos do Código Penal), com pena de prisão e multa, busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais). Os textos que compõem esta obra refletem o entendimento e opinião de seus respectivos autores, não tendo havido qualquer imposição de tese ou influência de posicionamento jurídico nas manifestações aqui expressadas, seja por parte da organização ou coordenação do trabalho, seja por parte do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário – IBRADIM

## SUMÁRIO

**Apresentação, 15**

**Prefácio, 19**

**Sobre os Autores, 25**

### **I. A Prática das Operações de BTS, 33**

*Juliana Rubiniak*

1. Introdução .....	33
2. Evolução e Dinamismo do Mercado Imobiliário .....	37
3. Os Bastidores das Contratações de <i>Built to Suit</i> e o Papel do Advogado .....	43
4. Mesa de Negociação .....	53
5. Conclusão .....	59
Bibliografia .....	61

### **II. Tratamento Tributário Aplicável às Operações Imobiliárias na Modalidade *Built to Suit*, 63**

*Rodrigo Maito da Silveira*

*Isadora A. G. Carvalho Algorta*

1. Introdução: operações <i>built to suit</i> .....	63
2. Aspectos tributários dos principais negócios jurídicos envolvidos.....	66
2.1. Securitização de recebíveis .....	66

<<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2019/08/29/pib-2-trimestre-primeiro-semestre-ibge.htm>>.

<[https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9300-contas-nacionais-trimestrais.html?=&ct=series-istoricas&utm\\_source=landing&utm\\_medium=explicacao&utm\\_campaign=pib#evolucao-pib](https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9300-contas-nacionais-trimestrais.html?=&ct=series-istoricas&utm_source=landing&utm_medium=explicacao&utm_campaign=pib#evolucao-pib)>.

<<https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/pesquisa-mensal-do-mercado-imobiliario>>.

<<https://www.somatematica.com.br/biograf/nash.php>>.

## II. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL A OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS SOB A MODALIDADE *BUILT TO SUIT*

*Rodrigo Maito da Silveira*  
*Isadora A. G. Carvalho Algorta*

### 1. INTRODUÇÃO: OPERAÇÕES *BUILT TO SUIT*

Os efeitos tributários de determinado negócio dependem de uma análise pormenorizada da definição de sua natureza jurídica. Por não estar o *built to suit* (ou “BTS”) regulado como operação ou contrato típico no Direito Brasileiro, convém desmembrar alguns conceitos inerentes à estrutura desse negócio, com o objetivo de identificar as principais consequências fiscais que a sua adoção pode ensejar.

A relevância de contratos envolvendo estruturas BTS avança junto com o crescimento do mercado imobiliário brasileiro, em função de sua aproximação com o mercado financeiro e de capitais. Nos últimos 30 anos, a legislação de setor imobiliário buscou criar novos mecanismos que adequassem o rápido desenvolvimento da área e promovessem a sua integração com modelos de financiamento até então não utilizados<sup>1</sup>.

Poder-se-ia dizer que o BTS teria respaldo no artigo 54-A na Lei nº 8.245/1991 (“Lei da Locação”)<sup>2</sup>. Esse dispositivo prevê a aplicação das regras dispostas na Lei da Locação para negócios definidos nos seguintes moldes: o locador (“contratado” ou “empreendedor”) adquire, constrói, manda construir ou realiza substancial reforma de imóvel, conforme especificado pelo pretendente à locação (“locatário”

<sup>1</sup> A esse respeito, foram criados, como exemplo, o Sistema de Financiamento Imobiliário por meio da Lei nº 9.514/97, e os títulos próprios do mercado imobiliário por meio da Lei nº 10.931/2004.

<sup>2</sup> A Lei nº 12.744/2012 alterou a Lei nº 8.245/1991 com a inserção do artigo 54-A.

ou “contratante”), sendo que a construção ou reforma é realizada com o propósito de que o imóvel seja locado por prazo determinado.

Trata-se de modelo de contrato no qual o empreendedor imobiliário reforma ou edifica determinado imóvel sob medida ao contratante e, finalizada a obra, cede-lhe o uso da edificação por tempo determinado<sup>3</sup>. É possível que o empreendedor realize a aquisição do terreno e a posterior construção, com o objetivo de já promover a locação da estrutura construída. O valor da locação, em geral, não segue somente o valor de mercado, sendo também considerado custo da obra na precificação do aluguel.

Nesse sentido, a estrutura se consubstancia na relação em que a pessoa contratada, a pedido e sob encomenda de um contratante (com base em características específicas e adequadas às atividades a serem por este realizadas), desenvolve imóvel (após aquisição, construção de edificação ou reforma substancial) para posterior cessão de uso ao contratante<sup>4</sup>. Não se trata da aglutinação de contrato de empreitada e contrato de locação, porquanto a construção é feita nos moldes solicitados pelo futuro locatário (e não essencialmente do locador).

Como alternativa para o financiamento da obra, é comum a esse modelo de negócios a securitização dos créditos de locação, mediante antecipação dos recebíveis ao empreendedor<sup>5</sup>.

3 GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017, p. 32.

4 MARZAGÃO, José Paulo. Regime Jurídico do *Built-to-suit*. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e (coord.). *Operações Imobiliárias - Estruturação e Tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 118-132 (p. 131).

5 A securitização é uma das formas de captação de recursos para operações BTS, a qual será objeto de análise quanto aos seus principais aspectos tributários. Vale mencionar que também existem outras formas de financiamento que não serão aqui tratadas, como a realização de empréstimos.

Uma vez que os contratos de BTS não estão tipificados no ordenamento jurídico brasileiro<sup>6</sup>, discute-se no âmbito doutrinário se devem prevalecer os procedimentos previstos no artigo 54-A da Lei de Locação, se esse dispositivo é suficiente para regular todas as questões envolvidas neste tipo de contrato, e se as normas previstas na Lei nº 10.406/2002 (“Código Civil”) lhe seriam aplicáveis<sup>7</sup>.

Da mesma forma, inexistente regramento tributário específico para o BTS, o que exige, como dito, identificar os diferentes negócios jurídicos envolvidos nesse tipo de operação.

Para fins do presente artigo, serão consideradas as seguintes etapas de uma operação BTS<sup>8</sup>: o contratante (também denominado “locatário”) procura o contratado (também denominado “locador” ou “empreendedor”) com (1) as especificações do imóvel que precisa, e juntos firmam o contrato *built to suit* com a promessa de locação por tempo determinado<sup>9</sup>. O empreendedor então realiza (2) a securitização dos recebíveis de aluguéis com o intuito de financiar os investimentos que serão realizados. Na sequência, o empreendedor (3) adquire terreno ou imóvel<sup>10</sup> para, em seguida, (4) contratar construção/reforma substancial via empreitada global da obra. Após

6 Há na doutrina discussão sobre a tipicidade do BTS. Para uma análise mais aprofundada sobre a discussão do enquadramento legal do BTS, vide: MARZAGÃO, José Paulo. Regime Jurídico do *Built-to-suit*. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e (coord.). *Operações Imobiliárias - Estruturação e Tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 118-132 (p. 119).

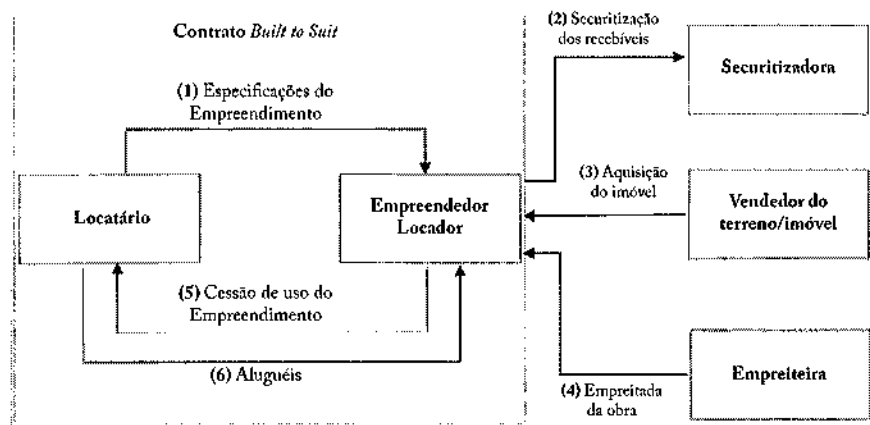
7 BENEMOND, Fernanda Henneberg. *Contratos Built to Suit*. 2ª Edição. São Paulo: Almedina, 2015, p. 13.

8 Os negócios aqui analisados não estão obrigatoriamente presentes em todas as operações BTS.

9 É comum que os operadores do mercado imobiliário denominem o contrato como “Instrumento particular de contrato de locação atípica de imóvel não residencial e outras avenças” para essa etapa da operação.

10 É importante mencionar que a estrutura pode englobar a locação do imóvel pelo empreendedor, ou mesmo a contratação de cessão de direito de superfície, ao invés da aquisição do imóvel. Para a presente análise, será considerada a aquisição de imóvel como etapa do contrato de BTS.

concluída a construção, o locatário (5) recebe o imóvel do locador e passa a efetuar o pagamento de (6) remuneração mensal dos aluguéis ao longo do período de duração do contrato. Tal estrutura pode ser ilustrada da seguinte forma:



O objetivo deste estudo é identificar o tratamento fiscal dos negócios jurídicos envolvidos na operação acima descrita, especificamente quanto aos tributos federais<sup>11</sup>.

## 2. ASPECTOS TRIBUTÁRIOS DOS PRINCIPAIS NEGÓCIOS JURÍDICOS ENVOLVIDOS

### 2.1. SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS

Ao firmar um contrato BTS, o empreendedor busca inicialmente captar recursos para aquisição e construção ou reforma do imóvel. Uma forma de financiamento geralmente utilizada em tais operações é a securitização dos recebíveis de aluguéis.

<sup>11</sup> A análise tem por escopo os seguintes tributos: Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP ("Contribuição ao PIS") e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

A companhia securitizadora<sup>12</sup> realiza a aquisição dos créditos oriundos do contrato de BTS e emite títulos lastreados na promessa de pagamento dos aluguéis, que são então oferecidos a investidores no mercado<sup>13</sup>. Em linhas gerais, podem ser emitidos os seguintes títulos: Certificado de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário ou Letras Hipotecárias.

### 2.1.1. ASPECTOS TRIBUTÁRIOS APLICÁVEIS À SECURITIZADORA

As securitizadoras de créditos imobiliários estão obrigadas à tributação pela sistemática do lucro real nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei 9.718/1998, conforme alterada pela Lei nº 12.249/2010<sup>14</sup>. Isso significa que as securitizadoras devem recolher IRPJ (às alíquotas de 15%, e adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder o montante de R\$ 20.000,00 por mês) e CSLL (à alíquota de 9%) sobre o lucro real, assim entendido o lucro líquido da empresa, ajustado por exclusões, adições e compensações previstas na legislação<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> A Lei nº 9.514/1997, em seu artigo 3º, criou a figura das companhias securitizadoras de crédito imobiliário.

<sup>13</sup> SCAVONE Jr., Luiz Antonio. *Direito imobiliário - Teoria e Prática*. 7ª edição. Editora Forense, 2009, p. 1040.

<sup>14</sup> Vide Parecer Normativo da Receita Federal do Brasil nº 05/2014, o qual prevê que "estão obrigadas ao regime de tributação do lucro real as pessoas jurídicas que explorem a atividade de compras de direitos creditórios, ainda que se destinem à formação de lastro de valores mobiliários (securitização)".

<sup>15</sup> Enquanto a tributação pelo lucro real toma por base o lucro líquido da empresa (ajustado por exclusões, adições e compensações previstas na legislação), o lucro presumido considera um percentual de presunção da receita bruta da empresa (que varia conforme o tipo de atividade exercida), sobre o qual serão aplicadas as alíquotas do IRPJ e da CSLL. Assim, os custos e despesas são considerados apenas para a apuração do lucro real. A depender de determinados requisitos, a legislação tributária prevê a obrigatoriedade da tributação pelo lucro real. Para que empresas do setor imobiliário possam optar pelo lucro presumido, o requisito mais importante a ser observado (sem prejuízo de outros) é a receita bruta no ano anterior ser inferior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), conforme artigo 13 da Lei nº 9.718/1998.

Essas instituições também estão obrigadas ao regime cumulativo das contribuições ao PIS e da COFINS, previsto na Lei 9.718/1998<sup>16</sup>, às alíquotas de 0,65% para o PIS e 4% para a COFINS. A base de cálculo dessas contribuições é a receita operacional, sendo possível a dedução das despesas de captação de recursos<sup>17</sup>, ou seja, corresponde à diferença entre o valor de face do título (lastreado em recebíveis de igual valor) e o seu respectivo custo de aquisição<sup>18</sup>.

### 2.1.2. TRIBUTAÇÃO DO EMPREENDEDOR

O processo de conversão de ativos em títulos<sup>19</sup> viabiliza a antecipação do recebimento dos aluguéis devidos pelo contratante locatário ao empreendedor. A aquisição dos créditos se dá a valor inferior ao valor dos recebíveis, já que o desconto representa o retorno do investidor ao adquirir o título de crédito<sup>20</sup>.

Logo, a securitização representa ingresso de recursos ao patrimônio do empreendedor com a contrapartida da cessão dos créditos decorrentes do contrato de locação. Apesar de haver antecipação do recebimento dos recursos pelo empreendedor, o reconhecimento desses valores para fins contábeis e fiscais ocorre somente ao longo do período da locação.

16 Conforme alteração efetuada na Lei nº 9.718/1998 pelo artigo 18 da Lei nº 10.684/2003.

17 Artigo 3º, §8º, da Lei nº 9.718/1998.

18 Vide Solução de Consulta nº 143/2012, a qual prevê que o montante a ser reconhecido como receita bruta é o deságio do título, correspondendo à diferença entre o valor de face do título e o valor de aquisição dos recebíveis que o lastreiam.

19 MARTINS, Ricardo Lacaz. *Tributação da Renda Imobiliária*. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p. 149.

20 O título adquirido pelo investidor é lastreado nos recebíveis, os quais podem ter benefícios tributários quando adquiridos por pessoa física. A legislação tributária prevê isenção do imposto de renda retido na fonte e do imposto de renda da pessoa física no caso de remuneração oriunda de alguns títulos de crédito imobiliários, como Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário (artigo 3º da Lei nº 11.033/2004).

O Manual de Contabilidade Societária da FIEPECAFI prevê que deve ser analisada a essência da transação. No caso de a cedente do crédito (empreendedor) garantir a securitizadora quanto aos riscos de inadimplência dos aluguéis (como, por exemplo, quando há hipoteca do imóvel ou outra forma de garantia), a contrapartida do caixa deve ser contra o passivo. Em outras palavras, no caso da venda dos recebíveis sem risco à originadora dos créditos, a carteira de recebíveis deve então ser baixada contra o dinheiro recebido pela venda dos instrumentos financeiros<sup>21</sup>.

O reconhecimento das receitas<sup>22</sup> deve observar, como regra, o regime de competência para apropriação dos resultados contábeis<sup>23</sup>, sendo essa a sistemática aplicável para o lucro real.

Com base nisso, a Receita Federal do Brasil entendeu que, em operação de securitização na qual o cedente era tributado com base no lucro real, o reconhecimento da receita proveniente da cessão de créditos dos aluguéis deve ocorrer na medida em que transcorrer o período de locação<sup>24</sup>. Em outras palavras, independentemente da realização em dinheiro do preço dos créditos, as receitas devem ser reconhecidas à medida que a respectiva contrapartida para sua ob-

21 IUDÍCIBUS, Sergio de; MARTINS, Eliseu; GELBECKE, Ernesto Rubens; SANTOS, Arioaldo dos. *Manual de contabilidade societária - Aplicável a todas as sociedades - de acordo com as normas internacionais e do CPC*. FIEPECAFI - Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras FEA/USP, 3ª edição. São Paulo: Atlas, 2018, p. 433-434.

22 A regra geral para reconhecimento de receitas e despesas é o regime de competência, o qual prevê o registro contábil das receitas e despesas na medida em que incorridas, independentemente de seus reflexos no caixa. Já o regime de caixa (que pode ser adotado pela empresa optante do lucro presumido) consiste na apuração dos resultados (crédito) do exercício em função dos pagamentos e recebimentos efetuados no período. Sobre o assunto, vide: NEVES, Silvério das; VICECONTI, Paulo E.V. *Contabilidade Básica*. 17ª Edição revista e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 22.

23 Conforme artigo 177 e artigo 187, §1º da Lei nº 6.406/1976.

24 Solução de Consulta Interna nº 12/2012.

tenção tenha sido incorrida pelo empreendedor, quando sujeito ao regime de competência<sup>25</sup>.

Em situação diversa, na qual o crédito securitizado era oriundo de venda de imóveis por empresa optante pelo lucro presumido, a Receita Federal do Brasil proferiu entendimento distinto, por não se tratar de locação, mas de alienação do bem<sup>26</sup>. Diferente da locação, a venda do bem não dependeria de qualquer condição jurídica para o reconhecimento imediato da receita (ao contrário do que ocorre com o aluguel) e estaria sujeita à tributação no momento da antecipação do valor. Outro argumento utilizado pelo Fisco foi que a tributação deveria ocorrer no momento da antecipação das receitas em razão de a empresa optante do lucro presumido estar sujeita ao regime de caixa para reconhecimento de receitas.

Encontra-se na doutrina, porém, argumentos no sentido de que, tanto no regime de caixa quanto no regime de competência, os valores devem ser tributados apenas conforme o transcurso do prazo da locação, uma vez que não possuiriam natureza de receita antes de vencido o aluguel<sup>27</sup>.

Em síntese, se o empreendedor que cede os seus recebíveis de aluguel for optante do lucro real, deverá submeter à tributação o resultado apurado conforme a sistemática de reconhecimento de receitas e despesas acima mencionada (competência), recolhendo IRPJ e CSLL à alíquota combinada aproximada de 34%. Neste contexto, as regras de dedutibilidade devem ser observadas com relação ao deságio oriundo

da diferença entre o valor original dos recebíveis e o valor de cessão. Ou seja, com base na premissa de que as despesas devem ser normais, usuais e necessárias para as atividades da empresa<sup>28</sup>, o deságio concedido na colocação de títulos de crédito deve ser apropriado, *pro rata tempore*, nos exercícios sociais a que competirem, observados os requisitos previstos na legislação<sup>29</sup>.

O valor do deságio não dá direito a crédito na sistemática não cumulativa de apuração das contribuições ao PIS e da COFINS<sup>30</sup> em razão de não se tratar de insumo na produção ou prestação de serviços. Logo, a receita decorrente da cessão dos recebíveis de aluguéis deverá ser tributada por PIS e COFINS nesse regime, à alíquota combinada de 9,25%.

Por outro lado, na sistemática do lucro presumido, cuja adoção depende da satisfação de critérios previstos na legislação (e da não obrigatoriedade ao lucro real)<sup>31</sup>, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL equivale ao montante determinado por meio da aplicação de coeficientes (percentuais) específicos<sup>32</sup> em função da atividade da empresa, sobre o valor da receita bruta auferida. Determinada a base de cálculo a partir dos percentuais de presunção, aplicam-se sobre o lucro (presumido) as alíquotas de IRPJ (15%, e adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder o montante de R\$ 20.000,00 por mês) e CSLL (9%).

Assim, na hipótese de o empreendedor ser optante do lucro presumido, o percentual aplicável para determinação da base de cál-

25 BENTO, Paulo Marcelo de Oliveira; LORIA, Daniel Abraham. Aspectos tributários da securitização de créditos imobiliários. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e (coord.). *Operações Imobiliárias - Estruturação e Tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 919-939 (p. 927).

26 Solução de Consulta COSIT nº 286/2016.

27 FREITAS, Rodrigo de; LOFFREDO, Ricardo Guimarães. Tributação nas operações *Built to Suit*. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e (coord.). *Operações Imobiliárias - Estruturação e Tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 940-955 (p. 946).

28 Cf. artigo 311 do Regulamento do Imposto de Renda ("RIR"), previsto no Decreto nº 9.580/2018.

29 Cf. artigo 399 do RIR.

30 Empresas sujeitas ao lucro real estão, como regra, obrigadas à tributação das contribuições do PIS e da COFINS no regime não cumulativo. Essa sistemática permite a compensação de créditos dessas contribuições, tal como previsto na legislação. Portanto, a tributação efetiva pelas contribuições deve considerar a utilização de tais créditos.

31 Cf. Lei nº 9.718/1998, art. 14.

32 Previstos nos arts. 15, §1º, e 20 da Lei nº 9.249/1995.



culo, seja para IRPJ, seja para CSLL, será de 32%. Aplicando-se as alíquotas desses tributos, chega-se, de forma aproximada, a uma carga de 10,88% da receita bruta.

Quanto ao PIS e à COFINS devidos sob o regime cumulativo, aplicar-se-á a alíquota combinada de 3,65% sobre a receita correspondente ao valor recebido com a cessão dos créditos de aluguel, sendo vedada qualquer dedução ou apuração de créditos.

Ao final, se o empreendedor for optante do lucro presumido (e, por consequência, do regime cumulativo de PIS e COFINS), a carga tributária aplicável será de aproximadamente 14,53% da receita bruta da empresa.

## 2.2. AQUISIÇÃO DE TERRENO OU IMÓVEL

Conforme mencionado, nos contratos BTS, após demanda específica do contratante, o empreendedor pode utilizar imóvel próprio, locar imóvel ou terreno de terceiros ou realizar a aquisição, para então efetuar as edificações ou adaptações necessárias conforme especificações apontadas pelo contratante.

Passamos a analisar operação na qual o contratado realiza a aquisição de imóvel da operação BTS.

### 2.2.1. IMPACTOS TRIBUTÁRIOS PARA O VENDEDOR

A venda de imóvel pelo alienante pessoa jurídica ao empreendedor está sujeita à tributação, seja pelo lucro real, seja pelo lucro presumido.

Para pessoa jurídica sujeita ao regime do lucro real, a venda de imóvel contabilizado como ativo não circulante (ou imobilizado) será tributada na medida em que exista ganho de capital (diferença positiva entre o valor de venda e o custo contábil do ativo), ficando tal ganho sujeito a aproximadamente 34%<sup>33</sup> a título de IRPJ e CSLL. Para fins de PIS e COFINS na sistemática não cumulativa, não haveria incidência

33 Alíquota de 9% a título de CSLL e 15%, adicionada de 10% sobre o montante do lucro que ultrapassar R\$ 20.000,00 por mês, a título de IRPJ.

nesse caso, em função de isenção prevista no artigo 1º, §3º, VI, da Lei nº 10.637/2002 e artigo 1º, §3º, II, da Lei nº 10.833/2003.

Se, por outro lado, o imóvel estiver contabilizado como estoque (ativo circulante), o preço de venda irá compor o lucro real (e da mesma forma o custo contábil do bem), sobre o qual igualmente recairá a alíquota combinada aproximada de 34% a título de IRPJ e CSLL. Nessa hipótese, contudo, haverá incidência de PIS e COFINS, à alíquota combinada de 9,25%, sobre a receita bruta oriunda da operação.

Se o vendedor for optante do lucro presumido, aplicam-se, para fins de IRPJ e CSLL, os seguintes (i) percentuais de presunção para determinação da base de cálculo e (ii) alíquotas:

Tributo	Base de Cálculo	Alíquota (carga tributária sobre a receita bruta)
IRPJ	8% da receita bruta (regra geral, incluindo-se venda de imóveis e construção civil)	15,00% + adicional de 10,00% sobre a parcela da base de cálculo mensal do imposto que exceder R\$ 20.000,00
CSLL	12% da receita bruta (regra geral, incluindo-se venda de imóveis e construção civil)	9,00%

No que diz respeito ao PIS e à COFINS sob a sistemática cumulativa, novamente a tributação dependerá de como o imóvel está contabilizado: (i) se for registrado como ativo circulante (estoque), a receita bruta de venda ficará sujeita à tributação por tais contribuições à alíquota combinada de 3,65%; ou (ii) se for bem integrante do ativo não circulante (imobilizado), não haverá incidência, conforme artigo 3º, §2º, IV, da Lei nº 9.718/1998.

### 2.2.2. IMPACTOS TRIBUTÁRIOS PARA O ADQUIRENTE: RECONHECIMENTO E DEPRECIAÇÃO DO ATIVO

Com a aquisição do imóvel, o empreendedor deve observar o tratamento contábil e fiscal aplicável. A escrituração contábil de uma empresa deve obedecer aos preceitos da legislação comercial, da Lei

nº 6.404/1976 (“Lei das Sociedades Anônimas”) e aos princípios de contabilidade geralmente aceitos<sup>34</sup>, incluindo-se as normas do Comitê de Pronunciamentos Técnicos Contábeis (“CPC”)<sup>35</sup>.

As normas do CPC observam as orientações emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”), as quais possuem entre as suas características básicas para registro de ativos, passivos, receitas e despesas, a prevalência da essência sobre a forma, a obtenção de benefícios e os riscos associados à posse ou à propriedade de determinado ativo<sup>36</sup>.

A contabilização de imóveis, em geral, pode seguir o Pronunciamentos CPC 16 (Estoque), 27 (Ativo imobilizado) e 28 (Propriedade para investimento), a depender da destinação/emprego do bem pela entidade adquirente.

A diferença entre ativo imobilizado e propriedade para investimento se dá no fato de que a segunda classificação possui capacidade de gerar fluxos de caixa altamente independentes dos demais ativos da empresa. Propriedade para investimento é classificação apta para situações em que o ativo é mantido para auferir aluguel ou para valorização do capital (ou ambas) e não para seu uso (imobilizado) ou intenção de alienação do imóvel como operação normal dos negócios (estoque)<sup>37</sup>.

Portanto, para os casos de imóveis adquiridos pelo empreendedor nas operações BTS, a classificação que parece inicialmente correta para o momento em que o imóvel está sendo utilizado pelo locatário

34 Artigo 177 da Lei nº 6.404/1976.

35 Artigo 3º da Resolução CFC nº 1.055/2005.

36 IUDÍCIBUS, Sergio de; MARTINS, Eliseu; GELBECKE, Ernesto Rubens; SANTOS, Ariovaldo dos. *Manual de contabilidade societária – Aplicável a todas as sociedades – de acordo com as normas internacionais e do CPC*. FIPECAFI – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras FEA/USP, 3ª edição. São Paulo: Atlas, 2018, p. 123-124.

37 IUDÍCIBUS, Sergio de; MARTINS, Eliseu; GELBECKE, Ernesto Rubens; SANTOS, Ariovaldo dos. *Manual de contabilidade societária – Aplicável a todas as sociedades – de acordo com as normas internacionais e do CPC*. FIPECAFI – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras FEA/USP, 3ª edição. São Paulo: Atlas, 2018, p. 546.

e remunerado com as contraprestações ao aluguel seria como propriedade para investimento.

Empresas sujeitas ao lucro real podem realizar a depreciação fiscal de determinados ativos ao longo do tempo<sup>38</sup>. O Regulamento do Imposto de Renda (“RIR”) é claro quanto à possibilidade de depreciação para bem registrado como ativo imobilizado<sup>39</sup>.

Apesar de o RIR não prever expressamente essa possibilidade para ativos classificados como propriedade para investimento, nos termos da Lei nº 4.506/1964, na qual o referido regulamento é baseado, os bens imóveis passíveis de depreciação são aqueles intrinsecamente relacionados com a produção ou a comercialização dos bens e serviços<sup>40</sup>, no que não se incluem os terrenos, para os quais não se admite depreciação.

Assim, no caso da aquisição do imóvel no bojo de um contrato BTS, a depreciação é aplicável em favor da empresa contratada<sup>41</sup>. Vale mencionar que as despesas de depreciação de edifícios e construções são dedutíveis somente a partir da conclusão da obra e início da utilização do imóvel pelo contratante/locatário<sup>42</sup>.

38 Depreciação é a perda de valor do um ativo em razão do seu desgaste ou obsolescência. Edificações, máquinas, equipamentos e veículos, entre outros, estão sujeitos à depreciação, seja para fins contábeis, seja para fins fiscais. Em relação ao regime de apuração de IRPJ e CSLL pelo lucro real, é possível deduzir despesas de depreciação, aferidas com base em taxa fixada pela Receita Federal do Brasil (cf. Anexo III da Instrução Normativa RFB nº 1.700/2017), ao longo de determinados períodos de tempo, nos termos do artigo 57, caput, da Lei nº 4.506/1964. Em outras palavras, a taxa anual de depreciação é fixada em função do prazo durante o qual se possa esperar utilização econômica do bem na produção de seus rendimentos. Para aprofundamento sobre depreciações aplicáveis aos contratos BTS, confira: GONÇALVES, Alexandre Tadeu Navarro Pereira. *Tributação das Operações Imobiliárias*. São Paulo: Quartier Latin, 2007, p. 72-81.

39 Artigo 317 e seguintes do RIR, com fulcro no Artigo 57 da Lei nº 4.506/1964. Artigo 57, caput, da Lei nº 4.506/1964.

41 SILVEIRA, Rodrigo Maito da. A Tributação no setor da construção civil. In: BAPTISTA, Luiz Olavo. PRADO, Maurício Almeida (coord). *Construção Civil e Direito*. Capítulo VII. São Paulo: LexMagister, 2011, p. 149-174 (p. 153).

42 Cf. Artigo 122 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.700/2017.

De outro lado, na sistemática não cumulativa de PIS e COFINS, é possível a tomada de créditos a serem descontados do valor apurado a título dessas mesmas contribuições. Esse regime é aplicável, como regra, apenas para empresas sujeitas à tributação pelo lucro real.

Há previsão legal expressa que possibilita o desconto de créditos de PIS e COFINS oriundos das edificações e benfeitorias em imóveis próprios ou de terceiros, utilizados nas atividades da empresa, em função da depreciação aplicável a esses bens. O crédito deve ser determinado mediante aplicação da alíquota das contribuições sobre o valor dos encargos de depreciação incorridos no mês<sup>43</sup>.

### 2.3. CONSTRUÇÃO CIVIL

Na presente análise, serão considerados os impactos fiscais, para o empreendedor, da construção ou reforma do imóvel no bojo do BTS, partindo da premissa que as obras serão realizadas em imóvel próprio do empreendedor, e que todos os materiais empregados serão adquiridos pelo empreiteiro, ou seja, quando a contratação da construção se dá em regime de empreitada global<sup>44</sup>.

43 Artigo 3º, VII, §1º da Lei nº 10.833/2003 e Artigo 3º, VII, §1º da Lei nº 10.637/2002.

44 A adoção do regime de empreitada é bastante comum nas operações de construção civil envolvendo contrato BTS, especialmente na construção de plantas de grandes fábricas, edifícios comerciais, escritórios, entre outros. Em linhas gerais, a empreitada ocorre quando uma das partes (empreiteiro) se obriga a realizar certo trabalho para outra parte (dono da obra), sem subordinação ou dependência, com material próprio ou fornecido pelo contratante, tendo como contrapartida remuneração global ou proporcional ao trabalho realizado (Cf. SILVA PEREIRA, Caio Mario. Instituições de direito civil. 11ª Edição atualizada. Rio de Janeiro: Regis Fichtner Forense, 2003, v. 3, p. 315). Com efeito, nesse tipo de contrato poderá ou não haver a aquisição de materiais pelo empreendedor para que o empreiteiro realize a obra (Cf. VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc. Direito Comercial: os contratos empresariais em espécie: (segundo a sua função jurídico-econômica. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, v.5, p. 115.). Para os casos de empreitada global, há o fornecimento da totalidade dos materiais pelo empreiteiro, ao passo que na empreitada parcial, o fornecimento dos materiais a serem utilizados na construção é realizado também pelo contratante.

#### 2.3.1. TRIBUTAÇÃO DO EMPREITEIRO NO REGIME DE EMPREITADA GLOBAL

Sendo o empreiteiro optante do lucro presumido, os percentuais de presunção aplicáveis são 8% para aferição da base de cálculo do IRPJ e 12% para apurar a base de cálculo da CSLL<sup>45</sup>. Uma vez que apurada a base de cálculo em função desses percentuais, aplicam-se normalmente as alíquotas de IRPJ (15% e adicional de 10%) e CSLL (9%).

Pela sistemática do lucro real, as alíquotas do IRPJ e da CSLL são aplicáveis diretamente sobre o lucro líquido do período de apuração, ajustado pelas adições, exclusões ou compensações previstas na legislação, sendo admitida a dedutibilidade das despesas necessárias, usuais e normais à atividade da empresa.

As receitas decorrentes da execução de construção civil por empreitada ou subempreitada estão sujeitas, de forma obrigatória, ao regime cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS, sendo tributadas à alíquota combinada de 3,65%<sup>46</sup>.

#### 2.3.2. VALOR DO ATIVO REGISTRADO PELO EMPREENDEDOR: DISPÊNDIOS COM A OBRA

Os valores despendidos – em cada período de apuração – com a construção do imóvel devem integrar seu custo de aquisição<sup>47-48</sup>.

De acordo com o Manual de Contabilidade Societária, todas as disposições da norma que tratam do ativo imobilizado são aplicáveis às

45 Destacamos que há entendimento divergente do fisco federal quanto aos percentuais de presunção aplicáveis na hipótese de empreitada parcial. Sobre o assunto, vide: SILVEIRA, Rodrigo Maito da. Aspectos controvertidos relacionados à adoção do regime de lucro presumido no setor imobiliário. In Conselho Jurídico SINDUSCON-SP – 15 anos. São Paulo: Sinduscon, 2017, p. 158-165.

46 Cf. artigo 10, XX e Artigo 15, I da Lei nº 10.833/2003.

47 O custo de aquisição de bens do ativo não circulante não pode ser deduzido como despesa operacional conforme prevê o artigo 15 do Decreto-Lei nº 1.598/1977.

48 Cf. artigo 330 do RIR.

propriedades avaliadas a custo, inclusive as disposições relacionadas à segregação entre o que é despesa e o que é adição ao ativo proveniente de reformas, manutenções, benfeitorias<sup>49</sup>. Com efeito, na medida que o empreendedor seja optante do lucro real, poderá, nos termos indicados no item 2.2.2, deduzir despesas de depreciação relacionadas ao ativo cujo custo foi positivamente alterado em razão das obras, benfeitorias ou reformas.

### 2.3.3. CRÉDITOS DE PIS/COFINS PASSÍVEIS DE APROVEITAMENTO PELO EMPREENDEDOR

Na medida em que a construção dê ensejo à contabilização de edificações ou, na condição de benfeitorias, aumente o valor contábil de bem já contabilizado, será possível aproveitar créditos de PIS e COFINS no bojo do regime não cumulativo, calculados sobre o valor dos encargos de depreciação incorridos no mês, nos exatos termos já mencionados no item 2.2.3.

## 2.4. LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Na hipótese em que o empreendedor não tenha seguido com a securitização dos recebíveis de aluguel, ficará sujeito à tributação em função dos montantes a serem recebidos mensalmente do locatário.

### 2.4.1. TRIBUTAÇÃO DAS RECEITAS DE ALUGUEL AUFERIDAS PELO LOCADOR

Assim como na aquisição de imóveis, a tributação da receita de aluguéis também depende do regime tributário adotado: lucro real ou lucro presumido. A natureza da renda oriunda das operações BTS não difere daquela resultante da locação<sup>50</sup>, merecendo o mesmo tratamento fiscal<sup>51</sup>(p.seg.).

49 IUDÍCIBUS, Sergio de; MARTINS, Eliseu; GELBECKE, Ernesto Rubens; SANTOS, Ariovaldo dos. *Manual de contabilidade societária - Aplicável a todas as sociedades - de acordo com as normas internacionais e do CPC*. FIPECAFI - Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras FEA/USP, 3ª edição. São Paulo: Atlas, 2018, p. 553.

50 Os contratos de locação consistem na cessão de uso de um imóvel para utilização por outra pessoa (locatário), mediante remuneração (aluguel), por prazo determinado ou indeterminado.

Nesse sentido, nos exatos termos já delineados no item 2.1.2, o locador, se optante do lucro real, deverá submeter o lucro líquido apurado a partir do recebimento dos aluguéis, devidamente ajustado conforme as prescrições legais, ao IRPJ e à CSLL, à alíquota combinada aproximada de 34%<sup>52</sup>. A receita dos aluguéis, ao seu turno, ficarão sujeitas ao PIS e à COFINS no regime não cumulativo, à alíquota combinada de 9,25%, sendo possível abater créditos dessas contribuições oriundos da depreciação aplicável ao imóvel.

No regime do lucro presumido, as receitas de locação ficam sujeitas ao percentual de presunção de lucro de 32%, tanto para o IRPJ como para a CSLL<sup>53</sup>. Sobre a base presumida é então aplicada a alíquota de 25% de IRPJ (15%+ 10% adicional sobre o montante do lucro que ultrapassar R\$ 20.000,00 por mês) e de 9% a título de CSLL. No que tange ao PIS e a COFINS cumulativos, aplicar-se-á sobre a receita dos aluguéis a alíquota combinada de 3,65%, chegando-se a uma carga tributária aproximada de 14,53% sobre a receita bruta.

### 2.4.2. DEDUTIBILIDADE DAS DESPESAS INCORRIDAS PELO LOCATÁRIO

Uma das vantagens do contrato BTS para a contratante é, além de não precisar desembolsar altas quantias para a aquisição e edificação do imóvel, poder realizar a dedutibilidade dos valores pagos a título de aluguel<sup>54</sup>.

As remunerações pela locação desembolsadas pelo locatário possuem natureza de despesa operacional (assumindo serem necessárias,

51 Cf. MARTINS, Ricardo Lacaz. *Tributação da Renda Imobiliária*. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p. 144.

52 Alíquota de 9% a título de CSLL, 15%, adicionada de 10% sobre o montante do lucro que ultrapassar R\$ 20.000,00 por mês, a título de IRPJ e 9,25% de Contribuição ao PIS e a COFINS.

53 Artigo 20 da Lei nº 9.249/1995.

54 SILVEIRA, Rodrigo Maito da. A Tributação no setor da construção civil. In: BAPTISTA, Luiz Olavo. PRADO, Maurício Almeida (coord). *Construção Civil e Direito*. Capítulo VII. São Paulo: LexMagister, 2011, p. 149-174 (p. 153).

usuais e normais às suas atividades), e, portanto, são dedutíveis na apuração do IRPJ e da CSLL pela sistemática do lucro real<sup>55</sup>.

Ademais, desde que o imóvel locado nunca tenha pertencido ao locatário, os pagamentos de aluguéis dar-lhe-ão direito a crédito de PIS e COFINS na sistemática não cumulativa<sup>56</sup>.

### 3. CONCLUSÃO

O modelo de negócio BTS traz como uma de suas vantagens o fato de o custo ser diluído pelo contratante em comparação com um investimento inicial de aquisição e construção do imóvel.

Do ponto de vista do contratado, empreendedor que promove a construção sob medida, se mostra vantajosa a obra ser realizada mediante demanda previamente definida, além do fato de que é comum que o empreendedor já atue no ramo imobiliário e que, geralmente, o contrato tenha um longo período de vigência.

Com relação aos impactos tributários de cada negócio jurídico analisado, os principais pontos de destaque são:

- a) Securitização de recebíveis: em relação à antecipação de receitas para o empreendedor, é defensável que a tributação ocorra à medida do recebimento dos aluguéis, independentemente do regime de tributação adotado; a tributação da securitizadora deve seguir regras específicas, como a obrigatoriedade de adoção ao regime do lucro real.
- b) Aquisição de imóvel: o empreendedor poderá, se optante do lucro real, deduzir despesas de depreciação do imóvel após o início da locação; para o alienante, a tributação irá variar sensivelmente a depender do regime de tributação adotado.

55 MARTINS, Ricardo Lacaz. *Tributação da Renda Imobiliária*. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p. 144.

56 Cf. artigo 31 da Lei nº 10.865/2004.

- c) Construção civil: os valores despendidos com a construção do imóvel integram o custo de aquisição do bem registrado pelo empreendedor, o que afeta o cálculo das despesas de depreciação (para fins de IRPJ e CSLL no âmbito do lucro real) e dos créditos de PIS e COFINS (no bojo do regime não cumulativo); para o empreiteiro no regime de empreitada global, é obrigatória a adoção do regime cumulativo de PIS e COFINS, de tal forma que a carga tributária aproximada aplicável, se optante do lucro presumido, chegará em 6,73%, enquanto que, no lucro real, a tributação por IRPJ e CSLL à alíquota combinada de 34% dependerá do nível de lucratividade da empresa, sem prejuízo da incidência de PIS e COFINS à alíquota combinada de 3,65% sobre a receita bruta.
- d) Locação de imóvel: para o locador, a tributação dos aluguéis, por IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, no regime do lucro presumido, parece ser mais vantajosa, chegando a 14,53% da receita bruta, quando comparado com o regime de lucro real; com relação ao locatário, se optante do lucro real (e do regime não cumulativo), é permitida a dedutibilidade das despesas de aluguel para fins de IRPJ e CSLL, e, via de regra, a tomada de créditos de PIS e COFINS.

### BIBLIOGRAFIA

- BENEMOND, Fernanda Henneberg. *Contratos Built to Suit*. 2ª Edição. São Paulo: Almedina, 2015.
- BENTO, Paulo Marcelo de Oliveira; LORIA, Daniel Abraham. Aspectos tributários da securitização de créditos imobiliários. In: FÁRIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e (coord.). *Operações Imobiliárias – Estruturação e Tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 919-939.
- FREITAS, Rodrigo de; LOFFREDO, Ricardo Guimarães. Tributação nas operações *Built to Suit*. In: FÁRIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e (coord.). *Operações Imobiliárias – Estruturação e Tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 940-955.
- GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controversos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017.

- GONÇALVES, Alexandre Tadeu Navarro Pereira. *Tributação das Operações Imobiliárias*. São Paulo: Quartier Latin, 2007.
- IUDÍCIBUS, Sergio de; MARTINS, Eliseu; GELBECKE, Ernesto Rubens; SANTOS, Ariovaldo dos. *Manual de contabilidade societária – Aplicável a todas as sociedades – de acordo com as normas internacionais e do CPC*. FIPECAFI – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras FEA/USP, 3ª edição. São Paulo: Atlas, 2018.
- MARTINS, Ricardo Lacaz. *Tributação da Renda Imobiliária*. São Paulo: Quartier Latin, 2011.
- MARZAGÃO, José Paulo. Regime Jurídico do *Built-to-suit*. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e (coord.). *Operações Imobiliárias – Estruturação e Tributação*. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 118-132.
- SCAVONE Jr., Luiz Antonio. *Direito imobiliário – Teoria e Prática*. 7ª edição. Editora Forense, 2009.
- SILVA PEREIRA, Caio Mario. *Instituições de direito civil*. 11ª Edição atualizada. Rio de Janeiro: Regis Fichtner Forense, 2003, v. 3.
- SILVEIRA, Rodrigo Maito da. A Tributação no setor da construção civil. In: BAPTISTA, Luiz Olavo. PRADO, Maurício Almeida (coord.). *Construção Civil e Direito*. Capítulo VII. São Paulo: LexMagister, 2011, p. 149-174.
- SILVEIRA, Rodrigo Maito da. Aspectos controvertidos relacionados à adoção do regime de lucro presumido no setor imobiliário. In *Conselho Jurídico SINDUSCON-SP – 15 anos*. São Paulo: Sinduscon, 2017, p. 158-165.
- VERÇOSA, Haroldo Malheiros Duclerc. *Direito Comercial: os contratos empresariais em espécie: (segundo a sua função jurídico-econômica)*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, v. 5.

### III. ABRANGÊNCIA E LIMITES PARA APLICAÇÃO DO ARTIGO 54-A DA LEI Nº 8.245/1991<sup>1</sup>

*Franco Musetti Grotti  
Guilherme de Toledo Piza*

#### 1. INTRODUÇÃO

O presente artigo tem por objetivo analisar o âmbito de incidência do artigo 54-A da Lei nº 8.245 de 1991 (Lei de Locações Urbanas), o qual foi introduzido por ocasião da promulgação da Lei nº 12.744, de 2012. O intuito é discutir, sem pretensão de exaurir o tema, quais os requisitos e as circunstâncias para aplicação das previsões contidas no dispositivo em comento.

Para tanto, em primeiro lugar, será traçado um panorama geral dos caracteres da modalidade contratual socialmente conhecida como contrato *built-to-suit*, verificando, de forma sumarizada, suas características, elementos e requisitos. Em seguida, será retomado o contexto que levou à introdução do referido artigo 54-A na Lei de Locações, bem como a tramitação do processo legislativo que levou à promulgação da Lei nº 12.744, de 2012, que permitem uma melhor compreensão de suas disposições. Em seguida, serão analisados de forma detida os requisitos de aplicação do artigo 54-A, com base na sua própria estrutura normativa, a fim de verificar quais as situações em que sua utilização é juridicamente cabível, tendo em vista as consequências implicadas em tal utilização. Por fim, com base nas conclusões anteriores, será analisada a possibilidade de utilização do regime jurídico do artigo 54-A da Lei nº 8.245 de 1991 a determinadas modalidades contratuais, para além do contrato *built-to-suit* propriamente dito.