

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES – CENTRO (UCAM)  
FACULDADE DE DIREITO CANDIDO MENDES (FDCM)

Raffael Rodrigues Silveira

LOCAÇÃO *BUILT TO SUIT*: CONSTRUIR PARA SERVIR

Rio de Janeiro

2017

Raffael Rodrigues Silveira

LOCAÇÃO *BUILT TO SUIT*: CONSTRUIR PARA SERVIR

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade Candido Mendes - Centro, como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Hélio Borges

Rio de Janeiro

2017

Raffael Rodrigues Silveira

LOCAÇÃO *BUILT TO SUIT*: CONSTRUIR PARA SERVIR

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Universidade Candido Mendes - Centro, como requisito parcial à obtenção do título de bacharel em Direito.

Rio de Janeiro, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Nota (    )

---

Prof. Hélio Borges – Orientador

---

---

---

## RESUMO

O presente trabalho teve como objetivo o estudo a respeito do contrato *built to suit*, que foi recentemente regulamentado pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012, e consequentemente alterou a redação do artigo 4º e acrescentou o artigo 54-A à Lei do Inquilinato. É bem verdade que, com a crise econômica do país, o contrato *built to suit* tornou-se um importante instrumento para o desenvolvimento econômico do mercado brasileiro. Em virtude disso, é fundamental analisar os objetivos específicos como conceituar o contrato *built to suit* e descrever suas principais características, a fim de tentar dizer se a sua natureza jurídica é de contrato atípico ou típico. Com isso, torna-se essencial estudar os projetos de leis antecedentes até a publicação da Lei 12.744/2012, que provocou mudanças em alguns artigos e inseriram outros na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). Dessa forma, muitas divergências surgiram com a publicação da Lei 12.744/2012, referentes a renúncia da ação renovatória de aluguel, ação revisional de aluguel e ação de despejo, que serão abordadas ao longo do trabalho.

**Palavras-chave:** Contrato *built to suit*. Lei do Inquilinato. Lei nº 12.744/2012. Contrato Atípico. Divergências.

## ABSTRACT

The purpose of this study was to study the built-to-suit contract, which was recently regulated by Law 12,744, of December 19, 2012, and consequently amended the wording of article 4 and added article 54-A to the Law of Tenancy. It is true that with the economic crisis of the country, the contract *built to suit* has become an important instrument for the economic development of the Brazilian market. By virtue of this, it is critical to analyze the specific objectives as to conceptualize the contract *built to suit* and describe its main characteristics in order to try to tell if its legal nature is of atypical or typical contract. Thus, it is essential to study the draft laws before the publication of Law 12.744 / 2012, which caused changes in some articles and inserted others in the Tenancy Law (Law No. 8,245 / 1991). Accordingly, many divergences arose with the publication of Law 12.744 / 2012, referring to the renunciation of the renewal action of rent, review action of rent and eviction action, which will be addressed throughout the work.

Keywords: Contract *built to suit*. Law of Tenancy. Law nº 12.744 / 2012. Atypical Contract. Divergences.

## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO .....	8
2 OS CONTRATOS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO .....	11
2.1 Conceito de contrato e suas classificações.....	11
2.2 As distinções entre contratos típicos e atípicos.....	11
3 OS CONTRATOS <i>BUILT TO SUIT</i> .....	13
3.1 Conceito e aspectos históricos relevantes .....	13
3.2 As características essenciais e específicas do contrato <i>built to suit</i> .....	15
3.3 O estudo da natureza jurídica do contrato <i>built to suit</i> .....	16
3.4 A atipicidade versus tipicidade dos contratos <i>built to suit</i> .....	20
3.5 A autonomia privada aplicada ao <i>built to suit</i> em confronto com a Lei do Inquilinato .....	22
4 AS PRINCIPAIS CONTROVÉRSIAS PROCESSUAIS QUE O SURGIMENTO DO CONTRATO <i>BUILT TO SUIT</i> OCACIONOU NA LEI 8245/91 .....	24
4.1 Da possibilidade de revisão do valor do aluguel .....	24
4.2 Da denúncia antecipada e da multa pactuada .....	26
4.3 Da comparação da ação renovatória no <i>built to suit</i> em relação à Lei 8245/1991 .....	27
4.4 A aplicabilidade da ação de despejo no contrato <i>built to suit</i> .....	32
5 OS PRINCIPAIS ASPECTOS JURISPRUDENCIAIS DO CONTRATO <i>BUILT TO SUIT</i> .....	33
6 CONCLUSÃO .....	36
REFERÊNCIAS.....	38

## 1 INTRODUÇÃO

Inicialmente, é de suma importância destacar que o elevado crescimento dos preços dos imóveis no Brasil, fez com que as grandes e médias sociedades empresárias brasileiras desmobilizassem seus ativos a fim de investirem apenas em suas atividades mercantis principais. Dessa forma, as sociedades empresárias delegam os custos referentes a construção ou reforma de seus imóveis como suas lojas comerciais, polos industriais, e sedes administrativas, a empresas especializadas no assunto de engenharia civil.

É bem verdade que, este contrato possui grande relevância para os setores industrial e comercial, como exemplo temos, a construção de galpões industriais e logísticos, imóveis corporativos, dentre outros imóveis. Dessa forma, com o cenário de crise econômica que assola o Brasil, os empreendedores a fim de reduzirem seus gastos, preferem optar por contratar empresas especializadas em Engenharia Civil para mobiliar o imóvel e despende seu capital unicamente em sua atividade fim principal.

Assim, convém ressaltar que, o contrato *built to suit* tem sido cada vez mais utilizado no Brasil, em especial nos setores de comércio e indústria, e com isso surgiram muitas discussões com relação a atipicidade do contrato, com o advento da Lei 12.744/2012, que fez surgirem várias correntes de pensamento para proporcionar um crescimento dessa modalidade contratual no mercado brasileiro.

Conforme pode-se notar, o **tema do trabalho** é sobre os contratos *built to suit* que são aqueles estabelecidos entre o proprietário, empreendedor ou locador, que fica responsável pela entrega do imóvel construído e reformado sob medida, de acordo com as instruções e solicitações do locatário ou futuro ocupante do imóvel, sem a efetiva transmissão do imóvel. Em contrapartida, o locatário tem a obrigação do pagamento de uma remuneração periódica, mensal, em virtude do uso do imóvel e de sua construção. Dessa forma, o contrato geralmente é estipulado à longo prazo a fim de possibilitar o proprietário recuperar as despesas que realizou e investiu no imóvel.

Ato contínuo, as vantagens para o ocupante do imóvel seria a desmobilização do capital para a realização da atividade já que o investimento seria no capital da atividade desenvolvida e não na aquisição do imóvel ou na sua construção.

Outrossim, a remuneração paga ao locador/empreendedor seria contabilizada como despesa operacional, aquelas necessárias para atividade da empresa, e isso geraria uma redução dos tributos a serem pagos. Em contrapartida, o empreendedor/locador teria a

segurança de um contrato firme e de longo período com empresas em alta no mercado, a fim de recuperar o dinheiro investido, e obter uma certa margem de lucro.

Além disso, o contrato *built to suit* também é realizado entre o poder público e as empresas privadas para a construção de imóveis na administração pública. Por outro lado, esse contrato não tinha previsão legal, o que gerava uma insegurança jurídica, e grandes controvérsias jurídicas que tentavam ser resolvidas no poder judiciário, contudo como a Lei do Inquilinato ( Lei 8245/91) não era suficiente para resolver os problemas, foi criada a Lei 12.744/2012, que alterou a Lei 8245/91, modificando o art. 4º e promovendo o acréscimo do art.54-A à Lei 8245/91.

Nesse sentido, os **objetivos** desse trabalho é dizer se com a publicação da Lei 12.744/2012, o contrato *built to suit* continuará sendo atípico ou se passará a ser típico. Outrossim, analisará os pontos de convergência e divergência que esse contrato possui com a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), principalmente no que refere-se a autonomia da vontade das partes em contrapartida com a proteção dada ao locatário na Lei 8.245/1991.

Como **objetivo** principal, é fundamental relacionar o conceito de contrato *built to suit* incluído pela Lei 12.44/2012, no art. 54-A da Lei 8.245/1991, com as possíveis alterações nos procedimentos da Lei do Inquilinato, como a possibilidade de renúncia da ação revisional de aluguel, a ação renovatória, a ação de despejo e a denúncia antecipada com multa pactuada.

Destarte, com a grande quantidade de contratos *Built to suit* surgindo no mercado, é fundamental o presente trabalho, afim de entender a sua **relevância jurídica**, já que o estudo desse trabalho servirá para auxiliar as futuras decisões judiciais dos magistrados e de solucionar as dúvidas existentes na doutrina, advindas com o surgimento da Lei 12.744/2012. Assim, como entender o aspecto da **relevância social** já que ajuda a resolver problemas entre locador e locatário, como evitar que o proprietário que investiu no imóvel seja surpreendido com o término precoce do contrato pelo locatário e em alguns casos com o poder público, tendo o contrato *built to suit* celebrado com a administração pública.

Ademais, com relação a **metodologia de investigação** utilizou-se o teórico, que terá como fonte a visão de doutrinadores nacionais especializados no assunto a fim de melhor conceituar e entender o contrato *built to suit*, e bem como a utilização de livros, legislações e as jurisprudências de nossos Tribunais, para uma melhor compreensão do assunto.

Por fim, o trabalho foi dividido em várias partes: os contratos e as diferenças entre contratos atípicos e típicos; conceito de contrato *built to suit* e suas características; natureza jurídica do contrato *built to suit*; diferenças entre atipicidade e tipicidade do contrato *built to*

*suit*; as divergências que a publicação da Lei 12.744/2012, ocasionou na Lei do Inquilinato; os aspectos processuais controversos referentes a ação revisional de aluguel, renovatória de aluguel e ação de despejo quando aplicados ao *built to suit*, e algumas jurisprudências de nossos Tribunais.

Dessa forma, com o advento recentemente da Lei 12.744/2012, o contrato *built to suit* tornou-se fundamental o aprendizado dessa nova modalidade contratual, que poderá servir como alternativa para a crise econômica do país, e bem como ajudar no crescimento econômico, social e jurídico do Brasil.

## 2 OS CONTRATOS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

### 2.1 Conceito de contrato e suas classificações

Primeiramente, é fundamental ter uma visão de contrato e estabelecer suas principais classificações a fim de entender melhor os contratos *built to suit*.

É notório dizer que de acordo com o entendimento do doutrinador Camello (*apud* PEREIRA, 2003, p. 7), o contrato é definido como "um acordo de vontade, na conformidade da lei, e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos".

Ademais, os doutrinadores Gagliano e Pamplona filho (2007), dizem que o contrato é um negócio jurídico em que as partes contratantes estabelecem suas próprias vontades, contudo há limites nos princípios da boa-fê e função social.

Assim, o contrato é um negócio jurídico bilateral em que as partes tem liberdade de manifestação ao estabelecer o contrato, desde que respeitem o ordenamento jurídico brasileiro, que em seu art. 421 do Código Civil de 2002, estabeleceu que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato. Por fim, o art. 425 do Código Civil Brasileiro, disciplinou a possibilidade da existência de contratos atípicos ou seja teremos tanto contratos típicos como os atípicos no ordenamento jurídico, conforme transcrito abaixo: "Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código". (BRASIL, CC/2002).

### 2.2 As distinções entre contratos típicos e atípicos

Impede ressaltar que, os contratos possuem duas classificações no ordenamento jurídico brasileiro, que são os contratos típicos ou nominados e os atípicos ou inominados.

É bem verdade, que os contratos típicos são aqueles previstos no Código Civil ou lei extravagante, e que "são aqueles dos quais a lei se ocupa expressamente, prevendo não só sua existência, mas, ainda as regras que o regulam". (CAMELLO *apud* FIGUEIREDO, 2012, p. 167).

Por outro lado, os contratos atípicos "são contratos que a lei não disciplina expressamente, mas que são permitidos, se lícitos, em virtude, da autonomia privada e são impostos pela necessidade do comércio jurídico". (CAMELLO *apud* RODRIGUES, 2000, p. 34)

Dessa forma, os contratos atípicos estão disciplinados no artigo 425 do Código Civil, que: "diz que é lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais disciplinadas neste código".

Insta revelar que, antes da edição da Lei 12744/2012, havia uma discussão entre os doutrinadores se o contrato *built to suit* era considerado atípico sem lei específica ou se era típico respaldado na aplicação da Lei 8245/91. Assim, ao longo do presente trabalho será discutido e abordado acerca dessa controvérsia doutrinária e se será aplicado o contrato típico ou atípico após a edição da Lei 12744/2012, no ordenamento jurídico brasileiro.

### 3 OS CONTRATOS *BUILT TO SUIT*

#### 3.1 Conceito e aspectos históricos relevantes

O *built to suit*, segundo Gomide (2017), é uma expressão originada do direito norte americano e que na tradução literal para o direito brasileiro significa "construído para servir". Além disso, admite-se também no Brasil a nomenclatura de "contrato de construção e locação sob medida", em que as partes estabelecem os termos do contrato antes de iniciar as obras, já que será feita sob medida pelo proprietário de acordo com as necessidades do locatário. (GOMIDE, 2017). Contudo no presente trabalho será utilizada a nomenclatura *built to suit*, que é utilizada frequentemente na doutrina e nos contratos. Assim, é difícil saber o exato momento que essa modalidade começou a ser implementada no Brasil, mas é evidente que foi por meio do direito comparado norte americano.

Mister se faz ressaltar, o projeto PL 6.562/2009, de autoria do Deputado Carlos Bezerra, alegou que o *built to suit* por ter obrigações oriundas de um contrato de locação seria entendido como hipótese de contrato locatício (GOMIDE, 2017). Contudo, segundo Gomide (2017), foi ressaltado que no projeto existia algumas incompatibilidades com dispositivos da Lei do Inquilinato, como a ação revisional de aluguel, a multa compensatória e a denúncia. Dessa forma, a proposta original dizia que deveria se manter o caráter atípico do *built to suit* e que os dispositivos da Lei 8.245/1991 só seriam aplicados se as partes solicitarem (GOMIDE, 2017).

Contudo, de acordo com Gomide (2017), a proposta sofreu uma emenda em 2010, do deputado Fernando Chucre, que propunha um texto diverso do original, uma vez que o projeto deveria incluir o dispositivo na Lei 8.245/1991 e não determinar a exclusão dos contratos *built to suit* da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), como foi proposta na primeira hipótese do projeto.

Cumprе assinalar, o art 54-A que foi incluído na Lei 8.245/1991, transcrito abaixo:

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá,

porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. (BRASIL, Lei nº 8.245/1991)

Assim, "o projeto passou a defender a necessidade de regulamentação da modalidade contratual do contrato *built to suit*, como forma de empregar maior segurança jurídica" (GOMIDE, 2017, p. 35). Convém notar que esse projeto foi apensado ao PL.356/2011, que tinha por objetivo modificar o art. 4º da Lei 8.245/1991, a fim de defender que a multa deveria ser paga de forma integral, sem qualquer redução proporcional (GOMIDE, 2017).

Vejamos abaixo o art. 4º da Lei 8.245/1991, com a nova redação:

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência. (BRASIL, Lei n 8.245/1991)

Dessa forma, segundo Gomide (2017), é de suma importância destacar que o projeto inicialmente tinha o objetivo de reafirmar a liberdade das partes nos contratos *built to suit*, com ênfase para a autonomia privada e a atipicidade contratual. Por outro lado, com o trâmite legislativo percebeu que a segurança jurídica vinha exatamente pela inserção dessa modalidade contratual na Lei do Inquilinato (GOMIDE, 2017, p. 37).

Impede ressaltar, a visão de vários doutrinadores a respeito do que seria o conceito de contrato *built to suit*, conforme veremos a seguir.

Convém ressaltar que, Luiz Antônio Scavone Júnior entende que:

o *built to suit* é negócio jurídico em que uma das partes, 'o locatário', contrata a construção de um imóvel com as suas necessidades e o recebe por cessão temporária de uso, mediante pagamentos mensais dos valores pactuados. (SCAVONE JUNIOR *apud* GOMIDE, 2017, p. 31-32)

Dessa forma, o objetivo do contrato é evitar a imobilização do capital da empresa, bem como estabelecer um prazo de contrato longo afim de que com os lucros obtidos com o imóvel, possa pagar os custos realizados no empreendimento.

Além disso, o doutrinador Leonardo (*apud* GOMIDE, 2016) conceitua o *built to suit* como um contrato mediante o qual um empreendedor se compromete a construir ou reformar um imóvel de acordo com as necessidades específicas de um usuário determinado, que receberá o direito ao uso e fruição desse bem por determinado tempo. Assim, o usuário deverá

realizar em troca, o pagamento de uma contraprestação que seria a soma da remuneração pelo uso com a restituição e retribuição dos gastos com o empreendimento realizado.

Outrossim, segundo Rodrigo Ruete Gasparetto (*apud* GOMIDE, 2017, p. 31), corroborando com os demais doutrinadores, destaca que: “o *built to suit* é uma expressão utilizada para identificar os negócios imobiliários em que as empresas de setores diversos reduzem sua exposição de capital em imóveis próprios”.

É inegável que as definições dos doutrinadores, destacam o contrato *built to suit* como um modelo de contrato típico que foi regulamentado no ordenamento jurídico brasileiro com a edição da Lei 12.744 de 19 de dezembro de 2012 com a inserção do art.54-A na Lei 8245/91 e a alteração do art 4º da Lei do Inquilinato, que possui prestações decorrentes de um contrato de locação para fins comerciais.

### 3.2 As características essenciais e específicas do contrato *built to suit*

É fundamental o entendimento das características essenciais do contrato *built to suit*, estabelecidas pelo autor Álvaro Luiz Miranda Costa Junior, afim de que possamos entender a aplicabilidade desse contrato em face da Lei do Inquilinato (BRASIL, Lei n 8.245/91).

A primeira característica essencial, segundo Costa Junior (2014), é que esse contrato é personalíssimo ou *intuito personae* já que o imóvel é construído e reformado pelo locador de acordo com as necessidades e exigências do contratante/locatário. Ademais, como segunda característica temos a locação como a obrigação principal da relação jurídica (COSTA JUNIOR, 2014). Por fim, destaca-se que o valor do contrato *built to suit* será a soma do valor do aluguel do imóvel com os investimentos realizados pelo locador, como a construção e a reforma do imóvel para atender os anseios do locatário. (COSTA JUNIOR, 2014)

É evidente que o contrato *built to suit* possui características específicas que são obrigatórias nessa modalidade de contato mas que são facultativas no contrato de locação convencional, de acordo com a percepção de Costa Junior (2014). Dessa forma com o entendimento dessas características será possível entender e diferenciar esse tipo de contratos daqueles previstos na Lei 8245/91 (Lei de Locação).

Assim para a melhor compreensão deve-se destacar os seguintes artigos da Lei 8245/91:

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

(...)

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (BRASIL, Lei n. 8.245/1991).

Primeiramente, com a leitura do art. 54-A da Lei 8245/91, observa-se que o contrato *built to suit* tem como característica específica ser uma locação urbana de imóvel não residencial, e então não é cabível sua utilização para uma operação imobiliária residencial ou não urbana. (COSTA JUNIOR, 2014)

Ademais, é uma locação precedida de construção ou reforma, e necessária quando não há imóvel no mercado que cumpra as exigências no mercado. Por fim, é um contrato mais oneroso, ou seja com mais gastos para o contratado, que assim estabelecerá um prazo razoavelmente longo no contrato a fim de recuperar o investimento que realizou no imóvel exigido pelo contratante, ou seja o valor do aluguel é somado com o valor pago pelo investimento feito no imóvel. (COSTA JUNIOR, 2014)

### 3.3 O estudo da natureza jurídica do contrato *built to suit*

Convém ressaltar que, para o estudo da natureza jurídica do *built to suit*, é fundamental a análise dos elementos do negócio jurídico, que são divididos em: elementos gerais, que são comuns a todos os negócios jurídicos; elementos categoriais isto é próprio de cada tipo de negócio e elementos particulares, que são aqueles que existem em um negócio determinado, sem serem comuns a todos os negócios. (GOMIDE *apud* AZEVEDO, 2008, p. 32)

Ademais, os elementos categoriais, que indicam a natureza jurídica do negócio jurídico, são estudados por meio da concepção doutrinária de cada categoria de negócio, como exemplo temos: depósito, locação, empreitada e outros. (GOMIDE *apud* AZEVEDO, 2008, p. 35)

Impede ressaltar que os elementos categoriais podem ser divididos em essenciais ou inderrogáveis que definem cada categoria do negócio jurídico e caracterizam a sua essência como exemplo temos: o acordo da transmissão de bens ou vantagens na doação e a manifestação do *animus donandi*. (GOMIDE *apud* PINTO DUARTE, 2000, p. 81)

Por outro lado, os elementos categoriais também podem ser divididos em naturais uma vez que podem ser afastados pela vontade das partes, contudo o negócio não mudará de tipo como exemplo temos a responsabilidade pela evicção, compra e venda e a responsabilidade pelos vícios redibitórios, entre outros exemplos. (GOMIDE *apud* AZEVEDO, 2008, p. 36)

Convém ressaltar que, no contrato *built to suit*, como exemplo de elemento categorial natural temos o fato das partes poderem afastar a possibilidade da ação revisional de aluguel, conforme previsto no art. 54-A, § 1º, da Lei 8245/1991. (GOMIDE, 2017)

A principal divergência surge, segundo Gomide (2017), ao analisar o art. 54-A, da Lei 8245/1991, com relação a extensão das obra realizadas no contrato *built to suit*, uma vez que o dispositivo destaca: "na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si ou por terceiro, do imóvel então especificado pelo pretendente a locação (...)". Assim, o problema surge quando as obras são de baixa complexidade como exemplo temos: a substituição de pisos, vidros e outros investimentos de uma construção, ou seja pequenos ajustes pactuados entre locador e locatário no imóvel, que trata-se de um contrato de locação e não deverá ser confundido com a modalidade de contrato *built to suit*.(GOMIDE, 2017)

Conforme pode-se notar, o art. 22, inciso I, da Lei 8245/1991, ressalta que o locador é obrigado a "entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina". Dessa forma, segundo Gomide (2017), destaca-se que a determinação de construção e reforma estabelecida no art. 54-A da Lei 8245/1991 é diferente daquela prevista no art. 22 da Lei 8245/1991 uma vez que o *built to suit* não se preocupa com pequenos ajustes a fim de melhorar a condição de uso do imóvel mas sim uma reforma ou construção significativa de acordo com as exigências do ocupante.

Ademais, de acordo com Gomide (2017), para diferenciar a locação simples do *built to suit* cita dois principais exemplos. O primeiro exemplo é de locação comum, em que o interessado em alugar um determinado sobrado comercial, solicita a troca do telhado como

principal fator para a celebração do contrato de locação. Por outro lado como exemplo de contrato *built to suit*, ressalta o fato de um proprietário reformar substancialmente sob encomenda um galpão para o recebimento de uma indústria de produção de peças automotivas do ocupante. (GOMIDE, 2017, p. 44)

Cumprir observar que, na visão de Gomide (2017), o contrato *built to suit* também possui elementos categoriais essenciais de empreitada que são a construção ou reforma substancial do imóvel e a remuneração a ser paga pelo ocupante. É evidente que a remuneração a ser paga é a soma da cessão de uso e também da construção realizada sem distinção de valores (GOMIDE, 2017, p. 44). Por fim, a remuneração do contrato *built to suit* não consiste apenas em uma contraprestação pelo uso do imóvel pelo contratante mas também pelo desenvolvimento do imóvel pela contratada para dispor seu uso para o contratante pelo prazo estipulado, que somente é iniciado com a entrega das chaves ao ocupante. (GOMIDE *apud* MARZAGÃO, 2016, p. 124)

Em virtude dessas considerações, é fundamental ressaltar que a prática do contrato *built to suit* demonstra que na maioria das vezes um empreendedor obriga-se a aquisição de um imóvel de terceiro para nele poder realizar sua construção sob medida ao ocupante ou seja o futuro ocupante não terá participação no contrato de compra e venda (ou direito real de superfície) já que esse contrato será firmado entre o empreendedor e o proprietário do imóvel. (GOMIDE, 2017, p. 45)

Assim, caracterizado e comprovado está que, segundo Gomide (2017), ao estabelecer o contrato *built to suit*, o empreendedor se obriga a adquirir o imóvel com as características escolhidas pelo futuro ocupante, e ocorrendo a aprovação do imóvel pelo futuro ocupante, o empreendedor dará início as obras. Contudo, como outra hipótese temos o fato de o futuro ocupante já ser proprietário de um terreno, onde pretende que seja realizada a obra ou seja o empreendedor adquiriu o próprio imóvel do futuro ocupante a fim de começar a realização das obras necessárias. (GOMIDE, 2017, p. 45)

Insta revelar que, segundo Gomide (2017), na hipótese da compra e venda ser realizada entre empreendedor e futuro ocupante, as partes poderão em uma mesma escritura pública estabelecerem todas as obrigações do contrato *built to suit* a fim da compra e venda atender ao requisito de validade da lei, conforme previsto no art. 108 do Código Civil e art. 215, §1º, do Código Civil, transcritos abaixo:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência,

modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. (BRASIL, CC/2002)

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:

I - data e local de sua realização;

II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;

III - nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do outro cônjuge e filiação;

IV - manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;

V - referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;

VI - declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

VII - assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato. (BRASIL, CC/2002)

Dessa forma, segundo Gomide (2017), as prestações de compra e venda, cessão de uso e empreitada estarão dentro de um mesmo instrumento público e deverão obedecer os requisitos previstos no art. 215 §1º do Código Civil para que seja lavrada a escritura pública. Assim, mesmo que os contratantes não tenham estabelecidos o contrato de compra e venda, como exemplo, no caso em que o empreendedor adquiriu o imóvel de terceiro, nada impedirá que pactuem o contrato *built to suit*, por meio de escritura pública a fim de descrever no instrumento público as obrigações da construção e cessão de uso. (GOMIDE, 2017, p. 46)

É evidente que o contrato *built to suit*, de acordo com Gomide (2017), tem sempre a prestação de uma locação uma vez que existe a cessão de fruição e uso da coisa, mediante uma remuneração. Outrossim, também haverá a prestação de empreitada devido ao fato do *built to suit* requerer a realização de construção ou substancial reforma do imóvel que será concedido ao ocupante ou seja empreitada mais locação é igual ao contrato *built to suit*, assim como a compra e venda, empreitada e locação também será igual ao *built to suit*. (GOMIDE, 2017, p. 47)

Além disso, as partes poderão acordar no *built to suit*, que o empreendedor será obrigado a adquirir o direito real de superfície sobre determinado terreno, para ato contínuo, realizar o empreendimento e ceder o uso da posse ao ocupante (GOMIDE *apud* BENEMOND, 2013, p. 59). Como exemplo cita-se a hipótese de um proprietário de um terreno que não possui capital para o investimento na construção, e recebe uma oferta de empreendedor imobiliário para que seja concedido o direito real de superfície do terreno por

um prazo de 20 anos, estabelecendo que nesse prazo o empreendedor irá pagar determinada quantia e executará um empreendimento imobiliário no prazo de até trinta meses. (GOMIDE, 2017, p. 48)

Dessa forma faz sentido, a posição de Gomide (2017), que o contrato *built to suit* engloba as obrigações de cessão de uso, empreitada e podendo ter também a de compra e venda. Contudo essa junção de vários tipos contratuais no *built to suit* torna dificultoso encontrar a sua verdadeira natureza jurídica (GOMIDE, 2017). Portanto, de acordo com Gomide (2017), essa discussão para encontrar a sua natureza jurídica envolve a análise da atipicidade ou tipicidade do contrato, que será melhor analisado ao longo do presente trabalho.

#### 3.4 A atipicidade versus tipicidade dos contratos *built to suit*

É inegável que para uma melhor compreensão do estudo da atipicidade e tipicidade do contrato *built to suit* seja necessário, segundo Gomide (2017), analisar dois momentos distintos: o primeiro é antes da promulgação da Lei 12.744/2012 e o segundo é depois da promulgação da Lei 12.744/2012.

Inicialmente, antes da promulgação da Lei 12744/2012, o contrato *built to suit* poderia ser considerado atípico já que não existia no texto legal nenhuma referência a esse contrato ou seja mesmo sendo um contrato típico desde a década de 1990, devido ao fato de não ter lei regulamentando era considerado atípico. (GOMIDE, 2016, p. 61)

Mister se faz ressaltar, segundo Gomide (2017), que surgem duas teses a respeito da tipicidade e atipicidade do contrato *built to suit*.

A primeira tese, de acordo com Gomide (*apud* MENEZES CORDEIRO, 2010), diz que os contratantes do *built to suit* poderiam escolher a locação como referência e determinando como pacto de adaptação, a reforma ou construção do bem imóvel (prestações de empreitada). Assim, os contratos *built to suit* seriam considerados como contratos complementados ou contratos típicos com prestações subordinadas de outra espécie já que as prestações da empreitada ou da compra e venda seriam de pouca importância, e então a locação seria superior ao *built to suit*. (GOMIDE *apud* MENEZES CORDEIRO, 2010)

A segunda tese refere-se ao fato de não existir referência já que o contrato *built to suit* é formado pela união de mais de um tipo, e então os contratos *built to suit* poderiam ser classificados como contratos atípicos mistos combinados. (GOMIDE *apud* MENEZES CORDEIRO, 2010)

Em consonância com o acatado, segundo Gomide (2017), no contrato *built to suit*, a prestação da locação não é referencial uma vez que engloba prestações decorrentes do contrato de compra e venda, empreitada e locação e consequentemente, não existe a prevalência de nenhum tipo sobre o outro.

É evidente que, segundo Gomide (*apud* ZANETTI, 2011), as prestações que caracterizam o *built to suit* são a construção e a cessão de uso e fruição, e em contrapartida teremos o pagamento das prestações periódicas. Destarte, que no *built to suit*, a construção não será uma prestação de pouca importância já que sua execução é fundamental para as partes celebrarem o contrato e então constata-se que o *built to suit* e a locação tem objetivos diversos, e que embora parecidos, são contratos distintos. (GOMIDE *apud* ZANETTI, 2011, p. 114)

No caso em pauta é indiscutível, que antes da promulgação da Lei 12744/2012, defendia-se que o contrato *built to suit* era uma modalidade de contrato atípico misto, sem que existisse qualquer tipo contratual prevalecendo sobre o outro ou seja não existia regulamentação legal, e então a liberdade contratual e a autonomia privada predominavam. (GOMIDE, 2017, p. 64)

Oportuno torna-se dizer que com a promulgação da Lei 12744/2012, a afirmativa de que o contrato *built to suit* seria um contrato atípico misto sem qualquer tipo dominante admitiu-se controvérsias (GOMIDE, 2017, p. 64). Outrossim, surgiram dúvidas se o contrato *built to suit* seria considerado um contrato típico de locação ou continuaria atípico como determinado anteriormente. (GOMIDE, 2017, p. 64)

Conforme pode-se notar, de acordo com Gomide (2017), se comparar o contrato *built to suit* com a locação comercial pura e simples verificam-se diferenças evidentes, já que pode existir a união da empreitada, compra e venda e locação no contrato *built to suit*, ressaltando a sua característica de contrato atípico e deixando de se enquadrar nas características da Lei do Inquilinato. Por outro lado, se retirarmos a empreitada e compra e venda do contrato ele se torna um contrato de locação comercial puro e simples. (GOMIDE, 2017)

Vale ratificar, que segundo, Gomide (*apud* BENEMOND, 2013, p. 94), o contrato *built to suit* é atípico já que mesmo após a vigência da Lei 12744/2012, não existe uma regulamentação específica razoavelmente completa para esse tipo de contrato, e então é perfeitamente possível contratar por referência, sem que as partes tem que expor uma cláusula sobre o fundamento contratual.

Ademais, segundo Gomide (*apud* FARIAS, 2014; ROSENVALD, 2014), são também defensores da atipicidade do *built to suit* uma vez que embora o contrato esteja a partir de

2012, regulado na Lei do Inquilinato, e que a locação seja o motivo fundamental para a celebração dessa modalidade contratual, o *built to suit* é diferenciado uma vez que várias normas cogentes previstas na locação não são admitidas nessa modalidade. Dessa forma, para os doutrinadores, o *built to suit* abrange a reunião de outros contratos como a empreitada, a compra e venda que por não subsistirem separadamente sem descaracterizar a modalidade, dão origem a um contrato atípico. (GOMIDE *apud* FARIAS, 2014; ROSENVALD, 2014)

Outrossim, segundo Gomide (*apud* NAVARRO, 2013, p. 27), é ratificado o pensamento a respeito da atipicidade do *built to suit*, ressaltando que a tentativa de criar uma atipicidade não colabora com a segurança jurídica do contrato e que contribuirá para o surgimento de mais questionamentos e controvérsias no contrato *built to suit*.

Portanto, conforme a visão de vários especialistas no assunto, podemos constatar que o contrato *built to suit* é atípico misto, já que possui a união de várias modalidades contratuais, como a empreitada, compra e venda e a locação. Destarte, mesmo que o *built to suit* esteja presente na Lei do inquilinato, podendo levar a impressão de tipicidade, ele não é apenas um contrato de locação propriamente dito, o que leva a aplicação de certos procedimentos de forma incompleta ao fazer a comparação com a Lei 12744/2012. (GOMIDE, 2017)

### 3.5 A autonomia privada aplicada ao *built to suit* em confronto com a Lei do Inquilinato

Cumprе assinalar, segundo relatado por Gomide (2017), que como o contrato *built to suit* é um contrato atípico misto, pautado nos princípios da autonomia privada e liberdade contratual, surge a dúvida de quais direitos os contratantes poderão dispor em comparação com a Lei 8245/1991 (Lei do Inquilinato).

Oportuno torna-se dizer que, o art. 37, parágrafo único, da Lei 8245/1991, que determina que é proibido que as partes estabelecerem mais de uma modalidade de garantia em um mesmo contrato de locação sob pena de nulidade, não se aplicará ao contrato *built to suit* tendo em vista a autonomia privada ou seja é permitido as partes estabelecerem mais de uma garantia para o mesmo contrato *built to suit*. (GOMIDE, 2017)

É bem verdade que, segundo Gomide (2017), a cumulação de garantias em um único contrato *built to suit* é fundamental já que não existe um imóvel pronto para ser cedido para o uso do ocupante, e então o proprietário vai ter riscos bem maiores do que se estivesse em uma locação comercial simples. Dessa forma, no *built to suit*, "o proprietário deverá realizar um

investimento substancial para que o imóvel seja construído ou reformado sob medida ao o futuro ocupante". (GOMIDE, 2017, p. 112).

Ademais, "é possível imaginarmos que, dependendo da atividade mercantil do ocupante, o imóvel possa ter utilidade somente para aquela empresa". (GOMIDE, 2017, p. 112). Desse modo, segundo Gomide (2017), é fundamental que o proprietário ou investidor solicite garantias reais e concretas a fim de se prevenir contra o inadimplemento do ocupante já que o imóvel poderá ser útil apenas para determinada empresa.

É bom dizer que, de acordo com Gomide (2017), a restrição estabelecida no art.38, §2º, da Lei 8245/1991, diz que a caução em dinheiro não poderá ser superior ao equivalente a três meses de aluguel, é incompatível com o contrato *built to suit* uma vez as partes poderão pactuar, com liberdade, com fulcro na autonomia privada, o valor referente a caução em dinheiro sem a limitação prevista na Lei do Inquilinato.

Registre-se que para a melhor compreensão dessa diferença, segue transcrito abaixo o art. 38 da Lei do Inquilinato, que diz:

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras. (BRASIL. Lei n. 8.245/1991)

Outro ponto relevante, refere-se a possibilidade das partes estabelecerem a renúncia ao direito de preferência do ocupante pelo imóvel já que não se trata de norma de ordem pública, e como não existe violação ao princípio da boa-fé objetiva e nem função social dos contratos, poderá ser afastado esse direito no contrato *built to suit*. (GOMIDE, 2017)

Assim, caracterizado e comprovado, segundo Gomide (2017), que a autonomia privada e a liberdade contratual permitem que as disposições contratuais de direito material estabelecidas entre as partes sejam respeitadas mesmo que contrariem as disposições previstas na Lei do Inquilinato. Por fim, ressalta-se que no próprio art. 54- A da Lei do Inquilinato, foi dito que " prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo", ou seja fazendo-se menção a autonomia privada. (GOMIDE, 2017)

## 4 AS PRINCIPAIS CONTROVÉRSIAS PROCESSUAIS QUE O SURGIMENTO DO CONTRATO *BUILT TO SUIT* OCASIONOU NA LEI 8245/91

Oportuno torna-se dizer que o contrato *built to suit* regulamentado pela edição da Lei 12744/2012 que alterou o art. 4º e acrescentou o art.54-A à Lei 8245/1991 (Lei de Locações) alterou alguns aspectos da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), como a possibilidade de renúncia a ação revisional de aluguel no tempo do contrato, e a possibilidade de exigência de todos os aluguéis restantes como multa em caso de denúncia da locação pelo locatário antes do término do prazo contratual.

### 4.1 Da possibilidade de revisão do valor do aluguel

Como pode-se notar, o art 19 da Lei 8245/91 trata sobre a revisão do valor do aluguel e diz: “Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado”.

Por outro lado, segundo o art 54-A, § 1º, da Lei 8245/91 é possível que as partes renunciem ao direito de revisão do aluguel, por meio de uma convenção estabelecida por elas, vejamos:

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. (BRASIL, Lei n. 8.245/1991)

Inicialmente, é fundamental entender que a renúncia da ação revisional de remuneração mensal no contrato *built to suit* é perfeitamente compreensível já que caso fosse obrigatório para as partes se sujeitarem a ação revisional da remuneração poderiam ficar submetidas a riscos contratuais desnecessários. (GOMIDE, 2017, p. 117)

Cumprе assinalar que, de acordo com Gomide (2017), pelo lado do empreendedor diferentemente do que ocorre na locação, no *built to suit* além da remuneração do proprietário pela cessão de uso, o ocupante irá remunerar pela construção da obra ou aquisição do terreno,

e caso admitisse a possibilidade de revisão da remuneração, o empreendedor não saberia se receberia tudo aquilo que foi previsto no contrato, e faria seu investimento ser arriscado.

Outrossim, geraria uma certa insegurança para o ocupante com relação aos valores que deveria pagar pelo contrato, caso por exemplo, o valor fosse aumentado e pretendesse extinguir o contrato a rescisão antecipada acarretaria para o ocupante o pagamento integral da multa estabelecida, com fulcro no art. 4º da Lei 8245/1991. (GOMIDE, 2017, p. 116)

Oportuno torna-se dizer que, segundo Gomide (2017), a remuneração a ser recebida e paga tem grande importância para os contratantes no contrato *built to suit*, e nada mais justo que as partes tenham o direito de renunciar à possibilidade de revisão da remuneração, prevista no art. 68 e seguintes da Lei do Inquilinato uma vez que essa disposição legal vai privilegiar a autonomia privada das partes e a concessão da segurança jurídica para elas.

Conforme pode-se notar é razoável a determinação do art.54-A, §1º da Lei 8.245/1991 (Inquilinato), que estabelece a possibilidade da renúncia à ação revisional de aluguéis, contudo as partes deverão dizer expressamente se querem a renúncia visto que caso haja o silêncio dos contratantes ocorrerá a ação revisional de aluguéis.

Indubitável é que segundo Gomide (2017 apud Figueiredo,2014; Grava, 2014), o imóvel poderá ser classificado como "especializado" e então o custo da remuneração será muito superior em função das características do empreendimento. Dessa forma, de acordo com Gomide (2017), é justificável pelo fato de que o risco do contrato para o empreendedor ser maior do que em uma locação comercial, já que envolve uma grande quantidade de dinheiro na construção de um empreendimento sob medida para o ocupante.

Nesse sentido deve-se dizer que, segundo Gomide (2017), ao término do contrato, o empreendedor poderá ter dificuldades em dar uma outra destinação econômica para o empreendimento uma vez que foi construído sob medida para o ocupante com suas características pessoais, tipo de imóvel e local onde foi construído, poucas empresas terão interesse na ocupação daquele imóvel. Destarte, tendo em vista esses custos e riscos, o empreendedor terá a necessidade de realizar grandes modificações no imóvel afim dele se realocar melhor no mercado. (GOMIDE, 2017, p. 119)

Assim, indubitável é que a renúncia pactuada pelas partes, de acordo com a visão de Costa Junior (2014), traz maior segurança jurídica para os investidores, já que no valor do aluguel estão inseridas também os investimentos necessários para a construção e adaptação do imóvel. Desse modo, a fixação dos valores recebidos por todo o contrato, deverá ser planejada por uma equação econômico-financeira por todo o tempo da locação, com suas regras próprias de correção, e dando uma maior segurança jurídica aos investidores.

## 4.2 Da denúncia antecipada e da multa pactuada

Outra inovação jurídica com o surgimento do contrato *built to suit* foi com relação ao acréscimo do art. 54-A, §2º, à Lei do Inquilinato e a alteração do art. 4º da Lei 8245/91 ( Lei do Inquilinato), que fala sobre a denúncia antecipada, que segundo Camello (2013 apud TARTUCE, 2012), ressalta o comprometimento do locatário ao cumprimento da multa pactuada, que não excederá o valor do aluguéis a receber até o fim do contrato, conforme previstos nos artigos 4º e 54-A, §2º da Lei 8.245/1991, transcritos abaixo:

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

[ ... ]

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. (BRASIL, Lei n. 8.245/1991)

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (BRASIL, Lei n. 8.245/1991)

Cumprir examinar, segundo Camello (*apud* TARTUCE, 2012) que o pagamento da multa será integral, exceto nas hipóteses previstas no art.413 do Código Civil, quando a multa for exagerada ou traduzir onerosidade à parte e assim merecendo ser reduzida havendo necessidade de equilíbrio no contrato, conforme descrito no artigo abaixo:

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. (BRASIL, CC/2002)

É bom destacar também, que o art.54-A da lei ressalta que "prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta lei" ou seja não são aplicados ao contrato *built to suit* as regras de direito material referidas na Lei do Inquilinato, uma vez que o *built to suit* será regido pela autonomia de vontade das partes e o que elas decidirem, respeitando é claro os procedimentos da Lei de Locações.

Dessa forma, a lei 12744/2012, que inseriu o contrato *built to suit* na Lei 8245/91, veio para resolver as controvérsias existentes dessa modalidade de locação uma vez que não era regulamentada por lei. Apesar de a regulamentação não tornar esses contratos típicos, ela deu maior segurança jurídica para as partes que optavam por essa modalidade, e bem como promoveu o desenvolvimento do mercado imobiliário já que os locatários puderam concentrar seu dinheiro na sua atividade fim, e conseqüentemente aumentou a criação e manutenção de empregos.

#### 4.3 Da comparação da ação renovatória no *built to suit* em relação à Lei 8245/1991

O principal ponto a ser estudado nesse tópico é se as regras de ação renovatória aplicadas na Lei 8245/91 também seriam aplicadas no contrato *built to suit*. Além disso, segundo Gomide (2017), é fundamental descobrir se as partes no contrato *built to suit* estão submetidas as mesmas regras da Lei do Inquilinato, previstas nos artigos 71 a 75 da Lei 8245/1991 (Lei do Inquilinato). Assim, é fundamental recorrermos a opinião de alguns doutrinadores afim de explicar as comparações existentes entre o contrato *built to suit* e a Lei 8.245/91.

Primeiramente, é imprescindível que vejamos os artigos 72, III, e 75 da Lei 8245/91 que dizem:

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

(...)

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em conseqüência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente. (BRASIL, Lei n. 8.245/1991)

Cumprе assinalar que, Gomide (2017), descreve que na Lei do Inquilinato, mesmos preenchidos os requisitos da ação renovatória, o proprietário do imóvel poderá impedir a renovação do contrato uma vez comprovado a existência de proposta de terceiro interessado em melhores condições, como previsto no art.72,III, da Lei 8245/91. Assim, caso o locatário não cumpra a oferta de terceiro, deverá desocupar o imóvel e bem como a Lei do Inquilinato

garante a possibilidade de indenização do inquilino pela não prorrogação do contrato e que essa indenização será devida solidariamente pelo proprietário e novo inquilino, conforme art. 75 da Lei 8245/91. (GOMIDE, 2017, p. 119)

Ademais, a indenização tem por objetivo ressarcir os prejuízos e lucros cessantes que o ocupante e o locatário terão que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, conforme o entendimento do art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91, vejamos o artigo:

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:  
 I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;  
 II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.  
 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.  
 2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.  
 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar. (BRASIL, Lei n. 8.245/91)

Por outro lado, a questão relevante a ser discutida seria se no contrato *built to suit*, o ocupante poderia renunciar ao dispositivo previsto no art.75 da Lei do Inquilinato, referente a indenização pela não prorrogação da locação. Assim é necessário destacar a opinião de Gomide (2017), que entende que a renovação do contrato, segundo o art-54-A, é um direito que não pode ser renunciado pelo ocupante, contudo se observar seu caráter de direito eminentemente material e patrimonial seria possível sim a renúncia pelo ocupante.

Ademais, segundo Gomide (2017), destaca-se que a aplicação da Lei do Inquilinato ao *built to suit* é subsidiária já que o ocupante somente receberia a indenização prevista no art.75 da Lei 8245/91 se for estipulado expressamente pelas partes no contrato e não se aplica de forma automática. Outrossim, no silêncio contratual não será interpretado analogicamente o art.75 uma vez que é hierarquicamente inferior as disposições do contrato, ou seja a inaplicabilidade deste dispositivo não significa limitação à renovação do contrato e sim que não será reparado caso terceiro tenha melhor proposta para locar o imóvel. (GOMIDE, 2017)

Outro argumento, refere-se ao fato de que o *built to suit* ser firmado por longo tempo, e então com o passar dos anos o imóvel poderá sofrer uma valorização expressiva em virtude de melhorias ou por tornar-se uma região bem concorrida em determinada localidade. Impede ressaltar que, se as partes renunciaram ao direito de revisão da remuneração, o proprietário teria uma remuneração do contrato inferior ao valor de mercado. Assim, não poderia rescindir o contrato durante o prazo estipulado uma vez que o art.54-A diz que a denúncia antecipada poderá ser realizada apenas pelo ocupante. (GOMIDE, 2017, p. 120)

Assinale que, segundo Gomide (2017), ao término da locação, não ocorrendo a renovação do contrato, por ter proposta mais vantajosa, a indenização não faria sentido tendo em vista que durante muito tempo o proprietário foi prejudicado recebendo uma remuneração abaixo do valor do mercado e portanto a impossibilidade de revisão de remuneração torna frágil a aplicabilidade do art.75 da Lei 8245/91.

Cumpra examinar que existem 5 principais motivos, na visão de Gomide (2017) que o ocupante alega para permanecer no imóvel que podemos listar como: 1- o imóvel foi construído sob medida para a sua atividade; 2- desenvolver suas atividades por longo tempo na região determinada, 3- seus funcionários residem nas imediações 4- a não existência de outro terreno com disponibilidade na mesma região; 5- estabelecimento de fundo de comércio ou fundo de indústria naquele local.

Neste sentido é questionável se o art. 54-A da Lei 8245/91 que concede o direito de pleitear a renúncia da ação revisional de aluguel, também seria aplicado a ação renovatória, uma vez que expressamente no dispositivo só consta a renúncia a ação revisional de aluguel. Assim, para solucionar esse conflito, Gomide (2017), ressalta que se fosse a intenção do legislador conceder a possibilidade de renúncia a ação renovatória e a outros procedimentos, não teria motivo a lei excepcionar no art.54-A, §1º, da Lei 8245/91, a renúncia a ação de revisão de alugueis especificamente.

Como pode-se notar a renúncia somente se aplica ao contrato *built to suit* no que se refere a ação revisional de alugueis e os demais procedimentos, como a ação renovatória prevalecem, não podendo ser renunciado pelas partes. (GOMIDE, 2017, p. 124)

Outra questão relevante a ser suscitada é com relação ao prazo que deverá ser renovado o contrato na ação renovatória uma vez que o art. 51 da Lei do Inquilinato, diz que se aplicará a renovação "por igual prazo", conforme transcrito abaixo:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

- I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
- II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
- III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. (BRASIL, Lei n. 8.245/91)

É de verificar-se, de acordo com Gomide (2017) que a discussão surge se aplicaremos subsidiariamente no contrato *built to suit* o prazo de 5 anos previsto no inciso II, do art.51, ou a soma dos prazos de todos os contratos celebrados pelas partes ou também o prazo do último contrato que completou os 5 anos. Dessa forma, para solucionar essa questão, Gomide (2017), ressaltou que a maioria dos julgados entende que apesar da ação renovatória ter como finalidade garantir os interesses do locatário em face do interesse do locador, não pode se tornar um meio de restringir o direito de propriedade do locador e tornar o contrato de locação prorrogado indefinidamente.

Em virtude dessas considerações, a doutrina e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entenderam que seria melhor aplicar o prazo de 5 anos uma vez que se ocorresse a renovação do contrato *built to suit* por prazos maiores como, 10, 15 e 20 anos acabaria contrariando o próprio objetivo do instituto já que existem mudanças de conjuntura econômica que poderiam ocorrer devido ao longo período de duração do contrato, e bem como outros fatores que possam interferir na decisão de renovação ou não do contrato pelas partes. (GOMIDE, 2017, p. 125)

Adequado seria dizer que, o contrato deveria ser renovado por prazo superior a 5 anos já que as características do *built to suit* são diversas das características previstas no contrato de locação principalmente no que se refere ao tempo do contrato do *built to suit* que poderá ser estipulado entre 20 ou 30 anos. Desse modo é evidente que o prazo a ser estabelecido nas sentença de uma ação renovatória deverá analisar vários elementos a serem estabelecidos no caso concreto. (GOMIDE, 2017, p. 126)

Apesar desses questionamentos, segundo Gomide (2017), não caberia ao legislador obrigar os contratantes do contrato *built to suit* a aplicação da ação renovatória da Lei do Inquilinato uma vez que pela autonomia privada eles mesmos deveriam estabelecer se seria possível a renovação do contrato e de que forma, desde que cumprissem os requisitos estabelecidos entre eles.

Outro ponto a ser debatido é sobre a disciplina jurídica do contrato *built to suit* uma vez que a renovação do contrato seria pela cessão de uso e não pelo built (empreitada) que deixou de existir. Assim prevaleceria o que foi firmado nos contratos ou se aplicariam as

regras de direito material da Lei do Inquilinato !!! (GOMIDE, 2016, p. 126). Nesse sentido é oportuno destacar a opinião de diversos doutrinadores para solucionarmos essa questão.

Inicialmente, Araújo (2014) afirma que assim que terminar o prazo original do contrato estabelecido de modo a ser suficiente para que a construção, aquisição ou reforma do imóvel venha a ser totalmente remunerada, o aluguel pago deverá ser somente pela remuneração pelo uso do imóvel uma vez que a relação passará a ser de uma locação típica na qual as partes pactuarão uma nova remuneração. Dessa forma, o contrato será renovado como uma locação típica e não como um contrato *built to suit*.

Outrossim, Gomide (2017) ressalta que não existindo a prestação de locação, a renovação seria compulsória ou consensual, fazendo com que as partes ficassem sujeitas as regras de um contrato de locação estabelecido pela Lei do Inquilinato, uma vez que alguns dispositivos verificados na Lei 8245/91 não teriam aplicabilidade.

Destarte, como exemplo temos a multa integral em caso de denúncia vazia pelo ocupante que no caso do contrato *built to suit* seria logicamente aplicável uma vez que o proprietário fez vultuosos investimentos na construção ou reforma do imóvel. Contudo, em uma possível renovação de contrato, o proprietário não constrói ou reforma o imóvel e sim cede o uso do empreendimento já construído já que o investimento da empreitada já foi recuperado pelo proprietário. (GOMIDE, 2016, p. 128)

Insta salientar, segundo Gomide (2017), que as partes ficam submetidas na ação renovatória, ao procedimento da Lei 8245/1991 visto que não está mais presente a prestação da empreitada e então estaremos diante de um contrato típico de locação comercial e não a um contrato atípico de *built to suit*.

Por fim, constata-se que a remuneração mensal, denominada de aluguel, poderá ser concedida com valor inferior aquela estabelecida anteriormente no contrato *built to suit* uma vez que não se remunera mais pela construção e aquisição do imóvel e sim pela cessão de uso. Assim, mesmo que o ocupante tenha renunciado a possibilidade de revisão de remuneração no *built to suit* como o contrato renovado é um novo contrato de locação, não será aplicado aquela disposição anterior. Dessa forma o juiz em caso de renovação compulsória deverá prestar atenção a esse fato que pode gerar um locativo inferior ao *built to suit*, contudo em caso de renovação consensual, o valor do aluguel pode livremente ser fixado por elas. (GOMIDE, 2016, p. 129)

#### 4.4 A aplicabilidade da ação de despejo no contrato *built to suit*

Oportuno torna-se dizer, que a ação de despejo possui algumas dúvidas a serem resolvidas quando aplicada no contrato *built to suit*, uma delas, de acordo com Gomide(2017), é referente a concessão da liminar prevista no art. 59, § 1º, da Lei de Locações (Lei 8.245/1991). Caso em que deverá analisar "se o proprietário deverá prestar a caução pela remuneração mensal ou deverá requerer a liminar realizando o pagamento do valor correspondente apenas da cessão de uso. (GOMIDE, 2016, p. 130)

Insta revelar que, para a melhor compreensão do problema, é fundamental transcrever o art. 59, § 1º, da Lei 8245/1991, que diz:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo. (BRASIL, Lei n. 8.245/1991)

Nesse sentido deve-se dizer, segundo Gomide (2017), que se não houver distinções dos valores, da cessão de uso da coisa e do valor correspondente pela construção, o proprietário tem o direito de sugerir uma redução de valores para a caução prevista no art. 59, §1º da Lei 8.245/1991, caso consiga apresentar ao juiz um critério técnico mostrando a separação dos valores. Por fim, "poderia até mesmo ser determinada prova pericial para que fosse estimado o valor decorrente apenas da cessão de uso daquele contrato". (GOMIDE, 2017, p. 130)

Em virtude dessas considerações, segundo Gomide (2017), é fundamental ressaltar que a norma faz sentido no que diz respeito ao contrato de locação comum, contudo com relação ao contrato *built to suit* é contraditória uma vez que como a maioria dos contratos *built to suit* se submetem a arbitragem, seria função das partes ter liberdade para consentirem como retomariam o imóvel em caso de descumprimento contratual.

## 5 OS PRINCIPAIS ASPECTOS JURISPRUDENCIAIS DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*

O contrato *built to suit* é uma modalidade recente no ordenamento jurídico brasileiro, regulamentado com a edição da Lei 12.744/2012, que estabeleceu uma maior segurança jurídica para o contrato, conforme estudado anteriormente.

É fundamental expor as principais decisões dos Tribunais nacionais a respeito dos aspectos controversos do *built to suit*, principalmente no que se refere à ação revisional de aluguel, afim de encontrar soluções adequadas para a resolução dos litígios.

O primeiro aspecto a ser analisado refere-se ao caso da apelação nº 2013.011.059.7287/DF, referente a ação revisional de aluguel em que foi constatado que como o *built to suit* foi celebrado antes da edição da Lei 12744/2012, a revisão somente seria possível se ocorresse um desequilíbrio contratual entre as partes, e como não houve fato extraordinário, no contrato prevalecerá a cláusula contratual que prevê a revisão contratual somente após o término do prazo contratual inicial estipulado, conforme ementa abaixo transcrita:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO *BUILT TO SUIT*. REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL ANTERIORMENTE AO TERMO FIXADO PELAS PARTES CONTRATANTES. SUPERVENIÊNCIA DE DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. INOCORRÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MANUTENÇÃO DO QUANTUM ARBITRADO.

1. Pelo contrato de locação *built to suit*, a locadora se compromete a edificar o imóvel locado segundo os interesses do locatário, de modo que a composição da contraprestação não leva em consideração apenas o valor referente ao aluguel.

2. Tratando-se de contrato de locação *built to suit* firmado anteriormente à edição da Lei nº 12.744/2012, a revisão do valor da locação somente é cabível quando houver efetiva comprovação do superveniente desequilíbrio entre as partes contratantes.

3. Não estando evidenciado fato extraordinário posterior à celebração do negócio jurídico, apto a caracterizar o desequilíbrio entre as partes contratantes, deve ser mantida cláusula contratual que autoriza a rediscussão do valor da locação somente após o término do prazo inicial de locação.

4. Tratando-se de sentença na qual não houve condenação, os honorários advocatícios devem ser fixados nos termos do § 4º do artigo 20 do Código de Processo Civil, não havendo justificativa para a modificação da aludida verba de sucumbência quando observados os parâmetros expostos nas alíneas a, b e c do § 3º do mesmo dispositivo legal.

5. Recursos de Apelação conhecidos e não providos. (DISTRITO FEDERAL, Tribunal de Justiça, APC 20130110597287, Relator Nídia Corrêa Lima, Julgamento em 11 maio 2016, 1ª Turma Cível)

Ademais, é fundamental trazer um julgado do Superior Tribunal de Justiça a ser debatido que discute sobre a possibilidade do estabelecimento de uma cláusula renunciativa do direito de propor a ação revisional de aluguel.

Mister se faz ressaltar o entendimento do STJ sobre o tema antes mesmo da promulgação da Lei nº 12.744/12, conforme texto transcrito abaixo:

CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. PEDIDO REVISIONAL. CLÁUSULA RENUNCIATIVA. VALIDADE. 1 - Não viola o art. 19 e nem o art. 45, ambos da lei 8.245/91 e, muito menos conflita com a súmula 357-STF, a disposição contratual, livremente pactuada pelas partes, na qual o locador renuncia ao direito de propor ação revisional de aluguel, considerando-se ratificada se, após renovação da avença, continua a integrar os seus termos sem nenhuma objeção da parte interessada. Precedente desta Corte. 2 - Recurso não conhecido. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, Resp 243.283/RJ, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Sexta Turma, julgamento em 16 mar 2000)

Dessa forma, é essencial dizer, que segundo, Pinto Carielo (2014), respaldado pelo art. 54-A, §2º, ressalta que o locatário que denunciar antecipadamente o contrato deverá ser obrigado a suportar o previsto na cláusula penal, não podendo esta ser superior aos valores dos aluguéis restantes.

Por fim, Quintanilha (2013), destaca a apelação nº 0025624- 84.2008.4.03.6100/SP que ressalta a condenação do locatário uma vez que o contrato *built to suit* é paritário e atípico apresentando prazo de 120 meses, e então o contrato não poderia ser rescindido antes, implicando o pagamento de perdas e danos em caso de descumprimento. Dessa forma, foi dada provimento na apelação, conforme ementa transcrita abaixo:

CIVIL. LOCAÇÃO. CONTRATO ATÍPICO. "BUILT TO SUIT". INTERPRETAÇÃO DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE PERDAS E DANOS PREFIXADOS. CONTRATO PARITÁRIO. VALIDADE E EFICÁCIA DO AJUSTE. RECURSO PROVIDO.

1 - As operações imobiliárias denominadas '*built to suit*' podem ser traduzidas como uma construção sob medida. Consistem em um negócio jurídico similar, em alguns pontos, ao contrato de locação, no qual, todavia, uma parte se encarrega de construir um imóvel customizado para as necessidades do contratante e este se obriga a locar o bem por prazo determinado, por um valor mensal correspondente não somente à contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, mas também para remunerar os custos de aquisição do terreno e da construção do imóvel pelo locatário, bem como o capital investido.

2 - Na hipótese, discute-se o alcance da cláusula que estipula o valor das perdas e danos decorrentes da rescisão unilateral do negócio jurídico, em prazo inferior ao do contrato.

3 - Ressalte-se que o contrato em tela é paritário, ou seja, as partes se encontram em situação de igualdade e as cláusulas foram livremente pactuadas, não havendo falar na imposição unilateral de condição, típica dos

contratos de massa (por adesão), os quais se submetem a regramento específico e admitem certa relativização, razão pela qual descabe discussão acerca da validade ou eficácia da cláusula questionada.

4 - A cláusula nº. 15.1 do instrumento em tela é expressa ao prever que a locação não poderia ser rescindida antes de transcorridos cento e vinte meses de vigência do contrato. Assim, inafastável a conclusão de que o descumprimento de tal obrigação, vale dizer, a rescisão antecipada do negócio, importa no pagamento das perdas e danos prefixadas.

5 - O cálculo apresentado pela parte autora obedece rigorosamente a cláusula que estipula a pena convencional, apurada proporcionalmente ao período faltante para o adimplemento integral da avença.

6 - Apelação provida para condenar a requerida ao pagamento do valor de R\$ 963.582,46, acrescido de juros moratórios de acordo com a taxa SELIC, a partir da citação. (MINAS GERAIS, Tribunal de Justiça, Apelação 992.08.037348-7, Rel. José Lunardelli, 10ª Câmara Cível, Julgado em 27 nov. 2012)

Nesse sentido, é imprescindível dizer que o contrato *built to suit* mesmo sendo um tema recentemente regulamentado na Lei 12.744/2012, já possui vários julgados inclusive do STJ, a fim de tentar sanar as possíveis dúvidas advindas desta nova modalidade contratual.

## 6 CONCLUSÃO

O trabalho monográfico teve como foco o estudo do contrato *built to suit* já que o mercado imobiliário passou por várias mudanças nos últimos tempos, permitindo campo para o surgimento dessa nova modalidade contratual que proporcionará uma boa expansão das atividades comerciais e industriais, e bem como do mercado imobiliário brasileiro.

Conforme pode-se verificar, o advento da Lei 12.744/2012, acrescentou o art. 54-A na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), bem como alterou o art. 4º da Lei 8.245/1991, a fim de promover uma segurança jurídica maior para o investidor. É evidente também que foi uma tentativa de resolver a polêmica de se o contrato *built to suit* continuava a ser atípico ou se com a Lei 12.744/2012 tornou-se um contrato típico aplicando os procedimentos do contrato de locação previsto na Lei 8.245/1991.

Nesse sentido deve-se dizer que, na visão de Alexandre Junqueira Gomide, a principal confusão surgiu pelo fato de mesmo o *built to suit* tornando-se um contrato típico, as partes poderiam escolher não aplicar alguns procedimentos da Lei do Inquilinato. Como exemplo, destacamos, a renúncia da cláusula que estipula a revisão do valor mensal do aluguel, a derrogação da cláusula da redução proporcional da multa em caso de denúncia antecipada pelo ocupante e a possibilidade de renúncia da ação renovatória de aluguel.

Indubitável é que com a vigência da Lei 12.744/2012, aplicou-se o princípio da autonomia privada, que proporcionou uma maior liberdade contratual entre as partes, caracterizando a sua atipicidade, embora ainda se sujeitando aos dispositivos da Lei de Locação (Lei 8.245/1991), conforme previsto no art. 54-A da Lei 8.245/1991.

No caso em pauta é indiscutível, que o contrato *built to suit* ao ser implementado na Lei 8.245/1991, proporcionou inúmeros questionamentos quanto a sua tipicidade ou atipicidade contratual. Certo é que conforme estudado ao longo do presente trabalho, o fato de ter sido incluído na Lei do Inquilinato, não serve para caracterizar a tipicidade do contrato, já que, segundo a explicação de Alexandre Junqueira Gomide, o contrato *built to suit* não é apenas uma locação simples e sim a junção da cessão de uso do imóvel (locação), compra e venda e a empreitada, que seria a realização de construção ou reforma substancial do imóvel que será fornecido ao ocupante

Adequado seria dizer que o contrato *built to suit* é um contrato atípico misto uma vez que engloba várias espécies contratuais, como a empreitada e locação em uma mesma modalidade contratual.

Portanto, o contrato *built to suit* tem que ser classificado como atípico a fim de garantir uma maior segurança jurídica para os investidores uma vez que vai prevalecer as condições contratuais estabelecidas pelas partes em detrimento das disposições de direito material da Lei do Inquilinato.

Mister se faz ressaltar que o *built to suit* vai gerir o mercado imobiliário brasileiro e gerar o crescimento econômico uma vez que, por exemplo, em um cenário de crise econômica que assola o Brasil, as empresas a fim de reduzirem seus gastos, preferem optar por contratar empresas especializadas em Engenharia Civil para mobiliar o imóvel e despender seu capital unicamente em sua atividade fim principal, que poderá ser industrial ou comercial.

Por outro lado, as empresas especializadas em engenharia civil terão uma garantia de que recuperarem aquilo que investiram na construção ou reforma substancial de um imóvel, por meio de um contrato relativamente longo. Dessa forma, o *built to suit* possibilitará um crescimento econômico já que as empresas terão mais facilidades para investirem em seus próprios negócios.

Por fim, o crescimento social que o *built to suit* proporciona poderá ser destacado com a evolução da jurisprudência de nossos Tribunais, que cada vez mais vão levar em consideração a atipicidade contratual, e conseqüentemente a liberdade contratual para as partes celebrarem o contrato de maneira livre, sem os formalismos excessivos da Lei do Inquilinato.

## REFERÊNCIAS

- AZEVEDO, Antônio Junqueira. **Negócio Jurídico**: existência, validade e eficácia. São Paulo: Saraiva, 2008.
- BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos *built to suit***. Coimbra: Almedina, 2013.
- BRASIL. **Lei n. 8.245, de 18 out. 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm)>. Acesso em: 20 nov. 2017.
- \_\_\_\_\_. **Código Civil**. 46. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.
- CAMELLO, Raquel. **Contrato "*Built to suit*"**. Disponível em: <<http://siaibib01.univali.br/pdf/Kelly%20Raquel%20Camello.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2017.
- CARIELO, Dyonísio. **O contrato "*built to suit*" - da estruturação principiológica à tipicidade da Lei n.º 12.744, de 2012**: uma análise dogmática. 2014. Disponível em: <<https://ojs.franca.unesp.br/index.php/estudosjuridicosunesp/article/viewFile/1314/1333>>. Acesso em: 21 nov. 2017.
- COSTA JÚNIOR, Álvaro Luiz Miranda. *Built to suit*: negócio imobiliário estruturado na administração pública. **Fórum de Contratação e Gestão Pública- FCGP**, Belo Horizonte, ano 13, n. 153, p. 21-32, set. 2014.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: contratos. 4. ed. Salvador: JusPodivm, 2014.
- FIGUEIREDO, Flávio; GRAVA, William. **A economia dos empreendimentos *built to suit***. Disponível em: <<http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2012/12/A-Economia-dos-Empreendimentos-Built-to-Suit.pdf>>. Acesso em: 20 nov. 2017.
- FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. *Built to suit*. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 72, p. 167, jan.-jun. 2012.
- GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contrato *built to suit***: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**: Contratos. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- GASPARETTO, Rodrigo Ruete. **Contrato *built***: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro. São Paulo: Scortecci, 2009.
- LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato "*built to suit*". In: CARVALHOSA, Modesto. **Tratado de direito empresarial**. t. IV. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.
- MARZAGÃO, José Paulo. Regime jurídico do *built to suit*. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e (coords.). **Operações imobiliárias**: estruturação e tributação. São Paulo: Saraiva, 2016.

NAVARRO, Alexandre Tadeu. Liberdade engessada. **Revista Capital Aberto**, fev. 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Contratos. 11. ed. v. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PINTO DUARTE, Rui. **Tipicidade e atipicidade dos contratos**. Coimbra: Almedina, 2000.

QUINTANILHA, André. **Segurança Jurídica nos contratos de locação de construção ajustada (*Built to suit*)**: contribuições da Lei nº 12.744 de 19 de dezembro de 2012. Disponível em: <[https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/117191/TCC\\_Andre\\_Quintanilha\\_Direito.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ufsc.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/117191/TCC_Andre_Quintanilha_Direito.pdf?sequence=1&isAllowed=y)>. Acesso em: 12 nov. 2017.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil, dos contratos e das declarações uninateriais de vontade**. v. 3. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Contrato "*built to suit*" e a Lei do Inquilinato**. Disponível em: <<http://www.scavone.adv.br/index.php?index.php?index.php?contrato-built-to-suit-e-a-lei-do-inquilinato>>. Acesso em: 12 nov. 2017.

TARTUCE, Flávio. Importante. **Alterações na lei de locação**. Lei 12.744, de 19.12.2012. Disponível em: <<http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2012/12/importante-alteracoes-na-lei-de-locao.html>>. Acesso em: 20 nov. 2017.