

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO PROCESSUAL**

**MARCOS ALBERTO BALESTREIRO FILHO**

**O CONTRATO *BUILT TO SUITE* E A SUA COMPATIBILIDADE COM AS AÇÕES  
LOCATÍCIAS**

**VITÓRIA  
2022**

MARCOS ALBERTO BALESTREIRO FILHO

**O CONTRATO *BUILT TO SUITE* E A SUA COMPATIBILIDADE COM AS AÇÕES  
LOCATÍCIAS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Direito Processual, do Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas da Universidade Federal do Estado do Espírito Santo, como requisito parcial para a obtenção do título de mestre em Direito Processual.

Orientador: Prof. Dr. Augusto Passamani Bifulin

VITÓRIA  
2022

Ficha catalográfica disponibilizada pelo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBI/UFES e elaborada pelo autor

---

B184c Balestreiro Filho, Marcos Alberto, 1990-  
O contrato built to suit e a sua compatibilidade com as ações locatícias / Marcos Alberto Balestreiro Filho. - 2022.  
125 f.

Orientador: Augusto Passamani Bufulin.  
Dissertação (Mestrado em Direito Processual) - Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas.

1. Direito processual. 2. Contratos. 3. Locação de imóveis. I. Bufulin, Augusto Passamani. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas. III. Título.

CDU: 340

---



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO**  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO PROCESSUAL

**ATA DA SESSÃO PÚBLICA DE DEFESA DE DISSERTAÇÃO DO  
MESTRANDO MARCOS ALBERTO BALESTREIRO FILHO**

Às 11 horas do dia 14 do mês de outubro do ano de 2022, via webconferência, reuniu-se a banca examinadora composta da seguinte forma: Prof. Dr. Augusto Passamani Bufulin (Orientador); Prof. Dr. Tárek Moyses Moussallem (Membro interno – PPGDIR/UFES); e Prof. Dr. Henrique Geaquinto Herkenhoff (Membro externo - UVV), para a sessão pública de Defesa de Dissertação do mestrando **Marcos Alberto Balestreiro Filho**, com o tema: "O CONTRATO BUILT TO SUIT E A SUA COMPATIBILIDADE COM AS AÇÕES LOCATÍCIAS". Presentes os membros da banca e o examinando, o presidente deu início a sessão, passando a palavra ao aluno; após exposição de 20 minutos por parte do examinando, os membros da banca formularam as suas arguições, as quais foram respondidas pelo aluno: em seguida, o presidente da sessão solicitou que os presentes deixassem a sala para que a banca pudesse deliberar; ao final das deliberações, o presidente da sessão convocou o mestrando e os interessados para ingressarem na sala; com a palavra, o presidente da banca leu a decisão da banca que resultou a:

**APROVAÇÃO COM DISTINÇÃO** do examinando, pois a banca julgou que a dissertação constitui excepcional contribuição à ciência processual e seu texto está pronto para publicação, embora careça de algumas correções de natureza formal; por fim, o presidente da sessão alertou que o aprovado somente terá direito ao título de Mestre após entrega da versão final de sua dissertação, em papel e meio digital, a Secretaria do Programa e da homologação do resultado da defesa pelo Colegiado Acadêmico do PPGDIR/UFES.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão da qual se lavra a presente ata, que vai assinada eletronicamente de acordo com a Portaria Normativa 08/2021 PRPPG/UFES.

**TAREK MOYSES** Assinado de forma digital  
por TAREK MOYSES  
**MOUSSALLEM:** MOUSSALLEM:02273460767  
**02273460767** Dados: 2022.10.19 11:40:22  
-03'00'



Programa de Pós-Graduação em Direito Processual PPGDIR / UFES  
NPJ CCJE UFES Campus de Goiabeiras, Vitória, ES  
Site: <http://www.direito.ufes.br/>  
E-mail: [pos.direito@ufes.br](mailto:pos.direito@ufes.br)



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

**PROTOCOLO DE ASSINATURA**



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por  
AUGUSTO PASSAMANI BUFULIN - MATRÍCULA 2186685  
Membro - Colegiado do Programa de Pós-graduação em Direito Processual Civil  
Em 14/10/2022 às 15:17

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:  
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/583755?tipoArquivo=O>

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO DE ASSINATURA

O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por  
GEOVANY CARDOSO JEVEAUX - SIAPE 7294615  
Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Direito Processual Civil  
Coordenação do Programa de Pós-Graduação em Direito Processual Civil - PPGDP/CCJE  
Em 19/10/2022 às 12:39

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:  
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/586776?tipoArquivo=O>

Aos meus amados pais, os grandes responsáveis por todas as minhas conquistas.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao meu orientador, Prof. Dr. Augusto Passamani Bufulin, pela atenção e disponibilidade desde meu ingresso enquanto aluno especial. Nada disso seria possível sem o seu apoio.

Ao Prof. Dr. Henrique Geaquinto Herkenhoff e ao Prof. Dr. Tarek Moysés Moussallem, pelas críticas e sugestões feitas na banca de qualificação e pela participação na banca de exame deste trabalho.

Ao corpo docente e aos colaboradores do Programa de Pós-Graduação em Direito Processual, do Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas da Universidade Federal do Estado do Espírito Santo, por todo o suporte oferecido.

À Marcos Alberto Balestreiro, Lúcia Helena Fiorotti Mathias, Raphaela Fiorotti Mathias Balestreiro, pela paciência e compreensão, e à Larise Barbosa Rodrigues, pelo companheirismo dispensado em todas as horas, que tornou mais leve as dificuldades inerentes ao mestrado.

Por fim, um agradecimento especial aos colegas e amigos, Hiasmine Santiago, Miryã Bregonci da Cunha Braz e Tiago Aguiar Vilarinho, pelo auxílio mútuo.



## RESUMO

Esta dissertação de mestrado se propõe a analisar a compatibilidade das ações locatícias com os contratos *built to suit* de natureza empresarial, após o advento da Lei nº 12.744/2012. Para tanto, empregando o método semiótico, retrata-se o atual panorama jurídico-normativo dessas operações imobiliárias e, no decorrer do trabalho, é explicada a sua nomenclatura, conceito, desenvolvimento e marcos legislativos. Também são expostas as principais partes envolvidas, as características e as vantagens que tornam atrativos esses negócios jurídicos. A partir disso, são estudadas as classificações e a qualificação jurídica dos contratos *built to suit* regidos pelo artigo 54-A da Lei do Inquilinato. Em seguida, há a exposição dos procedimentos das ações locatícias e a análise de sua compatibilidade com os contratos *built to suit*, sendo exploradas as principais regras procedimentais cuja aplicação provoca divergências na doutrina especializada. Por fim, conclui-se que a atipicidade mista dos contratos *built to suit* não afeta a aplicação dos procedimentos da Lei do Inquilinato, os quais se revelam compatíveis, embora algumas disposições devam ser interpretadas com cautela, em sintonia com as peculiaridades dessa modalidade contratual.

**Palavras-chave:** Procedimentos. Ações locatícias. Lei do Inquilinato. *Built to suit*. Contratos atípicos. Contratos empresariais.

## **ABSTRACT**

This master's dissertation proposes to analyze the compatibility of the lease actions with the built to suit contracts of a business nature, after the advent of Law nº 12.744/2012. Therefore, using the semiotic method, the current legal-normative panorama of these real estate operations is portrayed and, in the course of the work, their nomenclature, concept, development and legislative frameworks are explained. Also exposed are the main parties involved, the characteristics and advantages that make these legal transactions attractive. From this, the classifications and legal qualification of the built to suit contracts governed by article 54-A of the Tenancy Law are studied. Then, there is the exposition of the procedures of the lease actions and the analysis of their compatibility with the built to suit contracts, being explored the main procedural rules whose application causes divergences in the specialized doctrine. Finally, it is concluded that the mixed atypicality of built to suit contracts does not affect the application of the Tenancy Law procedures, which are compatible, although some provisions must be interpreted with caution, in line with the peculiarities of this contractual modality.

**Keywords:** Procedures. Lease actions. Tenancy Act. Built to suit. Atypical contracts. Business contracts.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
<b>2 OS CONTRATOS <i>BUILT TO SUIT</i></b> .....	<b>13</b>
2.1 NOMENCLATURA .....	13
2.2 CONCEITO .....	14
2.3 DESENVOLVIMENTO E MARCOS LEGISLATIVOS NO BRASIL .....	24
2.4 PRINCIPAIS PARTES ENVOLVIDAS .....	30
2.5 CARACTERÍSTICAS E VANTAGENS .....	34
<b>3 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO JURÍDICA</b> .....	<b>40</b>
3.1 CLASSIFICAÇÃO GERAL DOS CONTRATOS <i>BUILT TO SUIT</i> .....	40
3.2 A POLÊMICA (A)TIPICIDADE APÓS A ENTRADA EM VIGOR DA LEI Nº 12.744/2012 .....	45
<b>3.2.1 Contratos típicos</b> .....	45
<b>3.2.2 Contratos atípicos</b> .....	48
<b>3.2.3 Contratos <i>built to suit</i> e a sua natureza atípica mista</b> .....	50
3.3 DISCIPLINA JURÍDICA APLICÁVEL .....	60
<b>4 ANÁLISE ACERCA DA COMPATIBILIDADE DAS AÇÕES LOCATÍCIAS COM OS CONTRATOS <i>BUILT TO SUIT</i></b> .....	<b>66</b>
4.1 AÇÕES DE DESPEJO .....	67
4.2 AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO ....	75
4.3 AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL .....	80
<b>4.3.1 A jurisprudência na pandemia de Covid-19</b> .....	89
4.4 AÇÃO RENOVATÓRIA .....	92
<b>5 CONCLUSÃO</b> .....	<b>104</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>110</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste trabalho é analisar a compatibilidade das ações locatícias com os contratos *built to suit* de natureza empresarial, firmados entre particulares, que são aqueles nos quais uma parte contrata um empreendedor para que adquira, construa ou reforme substancialmente um imóvel, segundo especificações técnicas pré-determinadas, com a posterior cessão do bem para exploração comercial pela contratante, por prazo determinado, mediante contrapartida financeira que remunere a posse e os investimentos executados pelo empreendedor.

Ao mesmo tempo em que a ampla liberdade contratual sempre foi um dos grandes atrativos desses contratos, a ausência de clareza a respeito da disciplina jurídica aplicável provocou, reiteradas vezes, o temor de que, havendo conflitos entre as partes contratantes, o Poder Judiciário aplicasse de forma irrestrita as rígidas disposições normativas da Lei do Inquilinato, tendo em vista os elementos típicos da locação também presentes no *built to suit*. Esse receio se justificava, principalmente, pelo seguinte motivo: como o empreendedor executa pesados investimentos antes de ceder a posse do imóvel à contratante, muitas vezes utilizando-se dos próprios recebíveis da operação para financiá-los via securitização de crédito, os contratos *built to suit* apenas são viabilizados se houver a garantia de que as contrapartidas financeiras ajustadas serão mantidas e honradas ao longo de toda a relação contratual. Assim, caso aplicadas as regras dos contratos de locação urbana não residencial, por exemplo, sobre denúncia unilateral, garantia e revisão do aluguel, haveria a ruptura do equilíbrio contratual, o que acabaria por demover empreendedores e agentes dos mercados financeiro e de capitais a participarem desses negócios jurídicos.

Na tentativa de pôr fim à insegurança jurídica, o legislador aprovou a Lei nº 12.744/2012, responsável por alterar o artigo 4º, caput, e acrescentar o artigo 54-A à Lei nº 8.245/1991, os quais, em suma, inseriram os contratos *built to suit* no corpo do diploma locatício; previram, nessas operações, a prevalência das condições livremente pactuadas e as disposições procedimentais da lei especial, além de autorizarem a renúncia ao direito de revisão e a possibilidade de convencionar

multa, até o limite da soma das contrapartidas vincendas, para o caso de denúncia unilateral pela contratante.

Não há dúvidas de que o novo regramento contribuiu para um melhor ambiente negocial com relação ao direito de revisão e à denúncia antecipada nos contratos *built to suit*. Contudo, interpretado esse processo como a tipificação do contrato, isso importará não somente limitações em relação às garantias contratuais. A alteração legislativa terá profundas implicações, pois aquele atrativo ambiente de liberdade contratual terá sido substituído pelo modelo completo de contrato previsto na Lei do Inquilinato, inclusive quanto às disposições procedimentais, à exceção das regras específicas insertas nos artigos 4º, caput, e 54-A. Por essa razão, é preciso estabelecer com maior clareza o conceito e as características dos contratos *built to suit* e, especialmente, suas classificações e qualificação após o advento da Lei nº 12.744/2012, com a finalidade de identificar a disciplina jurídica a eles aplicável e responder se os procedimentos das ações locatícias são adequados às relações jurídico-materiais em questão, porquanto são diversos os trabalhos que apontam supostas incompatibilidades.

Assim sendo, em consonância com a área de concentração Justiça, Processo e Constituição e com a linha de pesquisa Processo, técnica e tutela dos direitos existenciais e patrimoniais, constituem objetivos específicos desta dissertação: (i) traçar um panorama jurídico-normativo dos contratos *built to suit*; (ii) investigar os impactos jurídicos da Lei nº 12.744/2012 a essas operações imobiliárias; (iii) indicar a disciplina jurídica aplicável; (iv) estudar a compatibilidade das ações locatícias com os negócios jurídicos previstos no artigo 54-A da Lei do Inquilinato; e, eventualmente, (v) sugerir as adaptações interpretativas necessárias para o bom desempenho desses contratos.

Para alcançar os objetivos pretendidos, houve um importante recorte metodológico, porque não serão objeto de estudo os contratos para fins residenciais e aqueles pactuados com a administração pública ou que não contenham vínculo locatício. Como método, será adotado o semiótico, tomando por análise a linguagem em que

o direito posto se manifesta<sup>1</sup>. Portanto, o trabalho estará apoiado em amplo estudo da legislação, doutrina e jurisprudência, que serão lidas, interpretadas e criticadas, no intuito de obter o progresso científico pela confirmação ou ruptura de consensos de sentido formados em torno de palavras, expressões, frases e complexos textuais<sup>2</sup>.

A partir dessas premissas, no segundo capítulo, será apresentado um quadro geral sobre os contratos *built to suit*, situando o leitor a respeito da nomenclatura, conceito, desenvolvimento e marcos legislativos, bem como o colocando a par das principais partes envolvidas, características e vantagens da operação; no terceiro, os contratos *built to suit* serão classificados conforme agrupamentos formulados por Orlando Gomes<sup>3</sup>, oportunidade em que também será investigada a qualificação jurídica e o regramento legal aplicável; no quarto capítulo, será examinada a compatibilidade (e as medidas necessárias à compatibilização) das ações de despejo, de consignação de aluguel e acessórios de locação, revisional de aluguel e renovatória com as operações regidas pelo artigo 54-A da Lei do Inquilinato. Por derradeiro, serão apresentadas as conclusões, nas quais se almeja expor, objetivamente, propostas interpretativas para a aplicação das regras procedimentais das ações locatícias aos contratos *built to suit*.

---

<sup>1</sup> CARVALHO, Aurora Tomazini de. **Curso de teoria geral do direito**: o constructivismo lógico-semântico. São Paulo: Noeses, 2014. p. 51.

<sup>2</sup> BITTAR, Eduardo Carlos Bianca. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática da monografia para os cursos de direito. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 51-52.

<sup>3</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995. p. 70.

## 2 OS CONTRATOS *BUILT TO SUIT*

### 2.1 NOMENCLATURA

Em tradução livre, *built to suit* pode ser lido como construído para servir ou construção sob encomenda/medida. E, embora seja utilizado no mercado brasileiro com o verbo *to build* no tempo passado, no direito norte-americano, o verbo é utilizado no tempo presente<sup>4</sup> e, frequentemente, aparece associado ao contrato de *lease*<sup>5</sup>, modalidade contratual mais próxima ao contrato de locação regido pela Lei nº 8.245/1991, motivo pelo qual é encontrado na forma *build to suit* ou *built to suit lease*, sem que haja distinção específica de significado na utilização desta ou daquela nomenclatura<sup>6</sup>. Talvez por isso, desde que essa modalidade contratual se tornou conhecida no país, há quem se refira a ela como contratos do tipo “construir para servir”<sup>7</sup> e “construção vinculada a uma locação ou arrendamento pré-contratados”<sup>8</sup>. Outros, após o advento da Lei nº 12.744/2012, que abrigou a expressão “locação nos contratos de construção ajustada”<sup>9</sup>, passaram a defender as denominações “locação por encomenda”<sup>10</sup> e “construção e locação sob medida”<sup>11</sup>, ao argumento de que a construção seria apenas parte do objeto do contrato.

<sup>4</sup> BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos Built to Suit**. Coimbra: Almedina, 2015. p. 16.

<sup>5</sup> “[...] a CONTRACT in which, for a payment called RENT, the one entitled to the POSSESSION of real property (LESSOR) transfers those rights to another (LESSEE) for a specified period of time” (FRIEDMAN, Jack P.; HARRIS, Jack C.; LINDEMAN, J. Bruce. **Dictionary of Real Estate Terms**. 9. ed. Nova Iorque: Kaplan, Inc., d/b/a Barron’s Educational Series, 2017. p. 297). Ou seja, o contrato no qual o arrendador cede a posse do imóvel ao arrendatário, por determinado período de tempo, em troca de uma contrapartida financeira.

<sup>6</sup> ARAUJO, Paula Miralles de. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. 2015. 146 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09122015-140803/pt-br.php>. Acesso em: 13 set. 2021. p. 30. Inclusive, considerando a proximidade com o contrato de locação previsto no direito brasileiro, neste trabalho, quando o verbo *to lease* for empregado para descrever ou denominar o contrato *built to suit*, será traduzido de forma livre para o verbo alugar, e não para o verbo arrendar.

<sup>7</sup> ZANETTI, Cristiano de Souza. *Built to Suit*: qualificação e consequências. In: BATISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (Org.). **Construção civil e direito**. São Paulo: LexMagister, 2011. p. 103.

<sup>8</sup> BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 16.

<sup>9</sup> BRASIL. **Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012**. Brasília, 2012. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm). Acesso em: 27 nov. 2021.

<sup>10</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **A Lei 12.744/2012 e o Contrato “built-to-suit”** - “locação por encomenda”. Advogados Scavone, [s.d.]. Disponível em: <http://www.scavone.adv.br/a-lei-12744-2012-e-o-contrato-built-to-suit-locacao-por-encomenda.html>. Acesso em: 31 out. 2021.

<sup>11</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 29.

A despeito da controvérsia em torno da nomenclatura mais adequada à modalidade contratual, no presente trabalho, será adotado o termo *built to suit*, que se popularizou entre agentes do mercado e operadores do direito, inclusive dando origem à conhecida sigla BTS<sup>12</sup>.

## 2.2 CONCEITO

Uma concepção clássica do contrato *built to suit* pode ser extraída da própria tradução literal da nomenclatura do contrato: uma parte contrata com a outra a construção e a cessão temporária do uso e gozo de um imóvel<sup>13</sup>, com características específicas para servir à contratante, em terreno já de propriedade do empreendedor ou por ele adquirido especificamente para esse fim. Em linhas gerais, essa é a definição adotada no *Dictionary of Real Estate Terms* de Jack P. Friedman, Jack C. Harris e J. Bruce Lindeman<sup>14</sup>, segundo o qual o “*build to suit*” consiste em uma transação em que determinado “proprietário se oferece para pagar a construção, em seu terreno, de um edifício especificado por um inquilino em potencial e, em seguida, alugar o terreno e o edifício ao inquilino”. Concepção similar também é preconizada por Marie A. Moore<sup>15</sup>, que conceitua os “*build to suit leases*” como transações nas quais o proprietário concorda em construir um edifício específico

---

<sup>12</sup> A sigla BTS é utilizada tão frequentemente, que foi até mesmo adotada por Fábio Cilli em Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, como forma de deixar ao leitor a escolha pelo uso do termo *build to suit* ou *built to suit*. Vide: CILLI, Fabio. **Empreendimentos do tipo build-to-suit**: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência. 2004. 150 f. Monografia (MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. Disponível em: <http://poli-integra.poli.usp.br/library/pdfs/ed53e45e833281e689283f58914e5c96.pdf>. Acesso em: 23 ago. 2021. p. 7 .

<sup>13</sup> Adverte-se que os verbos usar, gozar e fruir serão empregados, ao longo deste trabalho, no sentido de direito obrigacional, assim como feito por Pontes de Miranda, ao discorrer sobre locação, na vigência do Código Civil de 1916: “O locador não promete direito real; promete entregar e garantir o uso: uso, aí, é direito obrigacional de usar, e não o direito real de uso, que se define no art. 742 do Código Civil. O uso e fruto, que se dá em locação, quando se confere ao locatário usar e fruir, não perfaz o usufruto, direito real, que se regula nos arts. 713-741 do Código Civil” (MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado de direito predial**. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 4. p. 27).

<sup>14</sup> Tradução livre para: “[...] *an arrangement whereby a landowner offers to pay to construct on his or her land a building specified by a potential tenant, and then to lease land and building to the tenant*” (FRIEDMAN; HARRIS; LINDEMAN. **Dictionary of Real Estate Terms**. 2017. p. 73).

<sup>15</sup> O termo é visto no plural em passagem que conceitua essa modalidade contratual: “*Build-to-suit leases are transactions in which a property owner agrees to construct a particular building needed by a tenant, and the tenant agrees to lease this building for a term that will permit de landlord to have a profitable return on the value of the land and his construction costs*” (MOORE, Marie A. *Avoiding the “Gotcha” – Build to Suit Construction Issues. The problem-solving tool for retail law*, v. 8, ed. 5, maio 2008. Disponível em: <https://www.shergarner.com/Publications/Avoiding-the-Gotcha.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2021. p. 1).



para um inquilino, enquanto o inquilino concorda em alugar esse edifício por um período que permitirá ao proprietário obter um retorno lucrativo sobre o valor do terreno e seus custos de construção.

Na doutrina nacional anterior à edição da Lei nº 12.744/2012, o conceito de contrato *built to suit* não apresenta grandes divergências em relação ao que se chamou de noção clássica e à literatura estrangeira apresentada. Àquela época, Luiz Antonio Scavone Junior<sup>16</sup> concebia essa modalidade contratual enquanto negócio jurídico no qual o “locatário” contrata a construção de imóvel, de acordo com as suas necessidades, a ser levada a efeito pelo “locador”, que cede o uso do bem mediante pagamentos mensais dos valores pactuados. Segundo Rodrigo Ruete Gasparetto<sup>17</sup>, em obra datada de 2009, o contrato *built to suit* ocorre quando uma empresa contrata a outra, usualmente do ramo imobiliário ou de construção, para identificar um terreno e nele construir uma edificação que atenda às exigências específicas da contratante, no que diz respeito à localização e às características físicas do imóvel, com a posterior “locação” da unidade por prazo determinado. Essa concepção é bem parecida com a que fora proposta por Marcelo José Lomba Valença<sup>18</sup>, em artigo publicado no ano de 2005, que identifica o *built to suit* como uma operação imobiliária na qual a parte interessada em desenvolver certa atividade empresarial contrata, com um empreendedor, a aquisição de terreno, em localização estrategicamente selecionada pela contratante, a construção de um edifício no local, de acordo com as necessidades empresariais da contratante, e a “locação” desse imóvel.

Em relação aos conceitos anteriores, uma sutil diferença é vista na concepção pensada por Luiz Augusto Haddad Figueiredo<sup>19</sup>, pois o autor evitou a utilização de termos cujo emprego sugerisse a identificação do *built to suit* com o contrato de

---

<sup>16</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 971.

<sup>17</sup> GASPARETTO, Rodrigo Ruete. **Contratos *built to suit***: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro. São Paulo: Scortecci, 2009. p. 31.

<sup>18</sup> VALENÇA, Marcelo José Lomba. ***Built to suit*** - operação de crédito imobiliário estruturada. Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais, v. 27, p. 328-343. São Paulo: RT Online, jan./mar. 2005.

<sup>19</sup> FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. ***Built to suit***. Revista de Direito Imobiliário, v. 72, p. 161-187. São Paulo: RT Online, jan./jun., 2012.

locação regido pela Lei nº 8.245/1991<sup>20</sup>. De acordo com ele, *built to suit* é o contrato em que uma parte se obriga a construir (por si ou por terceiros) obra encomendada sob medida, em imóvel sob seu domínio, que venha a adquirir ou sobre o qual possa construir e explorar, para dá-la, por um prazo determinado, ao uso e gozo da outra parte, em troca de futura contrapartida periódica compatível com a amortização dos investimentos<sup>21</sup>. Também se identificam traços distintivos no conceito idealizado por Paulo Restiffe Neto e Paulo Sérgio Restiffe<sup>22</sup>, para quem o *built to suit* seria “uma nova modalidade de empreendedorismo que abrange construção imobiliária em terreno vazio ou para reconstrução etc., a cargo do futuro arrendador”, com especificações de obra pré-determinadas por terceiro interessado, que poderia ser celebrada na forma de arrendamento mercantil atípico ou de locação predial urbana típica, sob condição suspensiva em ambas as hipóteses, pois a cessão onerosa do uso e gozo do imóvel apenas ocorre com a conclusão das obras.

Na jurisprudência, o *built to suit* era enxergado não enquanto “uma singela locação de imóveis”<sup>23</sup>, mas como um negócio jurídico similar, “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”<sup>24</sup>. Já se tinham nítidas as peculiaridades do *built to suit*. Ou seja, que a locação era apenas uma das facetas dessa modalidade contratual, que também apresenta atributos dos contratos de construção, empreitada, financiamento e incorporação, além de outras características próprias que poderiam ser definidas pelas partes contratantes<sup>25</sup>. Mesmo assim, como será detalhado no tópico 2.3, as divergências com relação à legislação aplicável despertaram, no legislador, a ideia de que a expressa previsão

---

<sup>20</sup> Esse cuidado foi primeiro observado em: GOMIDE. **Contratos *built to suit***: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 30.

<sup>21</sup> FIGUEIREDO. ***Built to suit***. 2012.

<sup>22</sup> RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. **Locação**: questões processuais e substanciais. 5 ed. São Paulo: Malheiros, 2009. p. 304.

<sup>23</sup> SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 0036632-84.2007.8.26.0000**. Relator Desembargador Amorim Cantuária. São Paulo, 11 maio 2011. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=5136953&cdForo=0>. Acesso em: 20 nov. 2021.

<sup>24</sup> BRASIL. Tribunal Regional Federal da 3ª Região. **Apelação Cível 0009769-36.2006.4.03.6100/SP**. Relatora Desembargador Federal José Lunardelli. São Paulo, 29 nov. 2011. Disponível em: <http://web.trf3.jus.br/acordaos/Acordao/BuscarDocumentoGedpro/1610952>. Acesso em: 20 nov. 2021.

<sup>25</sup> SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 9156991-70.2008.8.26.0000**. Relator Desembargador Antonio Benedito Ribeiro Pinto. São Paulo, 4 maio 2011. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=5190108&cdForo=0>. Acesso em: 20 nov. 2021.

em lei dos contratos *built to suit* era necessária para conferir segurança jurídica a essas operações imobiliárias.

Com a entrada em vigor da Lei nº 12.744/2012, o conceito de contrato *built to suit* visto na doutrina sofreu uma singela transformação, influenciado pelo artigo 54-A, acrescido na Lei do Inquilinato, que apontou como atributos dessa modalidade contratual a locação não residencial de imóvel urbano, por prazo determinado, “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”<sup>26</sup>. Luiz Antonio Scavone Junior<sup>27</sup> defende que a Lei nº 12.744/2012 teria ampliado a abrangência do *built to suit*, porquanto tais contratos não mais se circunscreveriam à construção, já que a lei previu três elementos que podem caracterizar essa modalidade contratual, quais sejam: “aquisição, construção ou reforma do imóvel antes da ocupação, de acordo com as necessidades do locatário”. A reforma também integra o conceito de Alexandre Junqueira Gomide<sup>28</sup>, que compreende o *built to suit* como um modelo de negócio jurídico no qual “o empreendedor imobiliário reforma ou edifica determinado imóvel sob medida ao ocupante e, finalizada a obra, cede o uso da edificação por período determinado”. De igual modo, encontra-se presente na definição de Fernanda Henneberg Benemond<sup>29</sup>, para quem

[...] o *built to suit* consiste em um modelo de negócio jurídico no qual a parte interessada em ocupar um imóvel para o desenvolvimento de uma atividade (contratante) contrata com um empreendedor: (i) a construção, pelo próprio empreendedor ou por terceiros, de um empreendimento (edificação) em um determinado terreno (imóvel) e/ou a sua reforma substancial, de forma a atender as especificações e os interesses da contratante; e, após o término da construção ou reforma substancial, (ii) a cessão do uso e fruição (locação) do terreno com o empreendimento, por um valor que permita ao empreendedor remunerar a quantia investida na execução da obra, bem como o período de uso e fruição do imóvel, de modo a lhe proporcionar certa margem de lucro. Normalmente, estes contratos são celebrados por prazo determinado.

<sup>26</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Brasília, 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm). Acesso em: 3 out. 2021. “[...] é evidente, evidentíssimo, aliás, que a aquisição, reforma ou construção será descrita no contrato, possibilitando ao locador, com o pacto firmado, o investimento de acordo com a necessidade do locatário em troca da legítima expectativa do retorno gerado pelos alugueres durante o prazo convencionado” (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 17. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 2 ago. 2022).

<sup>27</sup> SCAVONE JUNIOR. **A Lei 12.744/2012 e o Contrato “built-to-suit” - “locação por encomenda”**. [s.d.].

<sup>28</sup> GOMIDE. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 2017. p. 32.

<sup>29</sup> BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 20.

Ao que tudo indica, a reforma, como elemento caracterizador do *built to suit*, parece ter sido a novidade nos conceitos apresentados pela doutrina contemporânea, se comparados aos conceitos anteriores à Lei nº 12.744/2012. No entanto, a caracterização do *built to suit* em operação imobiliária na qual o empreendedor se obriga a promover uma reforma ou *retrofit* no imóvel da contratante ou até mesmo em negócios do tipo *sale & leaseback* que envolvam intervenções construtivas já era vista como possível muito tempo antes da inclusão do artigo 54-A na Lei do Inquilinato<sup>30</sup>, até porque, como explicou Luiz Augusto Haddad Figueiredo<sup>31</sup> previamente à referida alteração legislativa, embora os contratos *built to suit* sejam compostos por características elementares, podem ser concebidos a partir de diferentes bases jurídico-econômicas e sob influência de inúmeras variantes. Aliás, também no direito norte-americano, em que o *built to suit* costuma ser associado ao contrato de *lease*, expressamente regido pelo Código Comercial Uniforme (ou *Uniform Commercial Code*)<sup>32</sup>, não se identifica uma estrutura rígida, apesar da previsão legal, havendo ampla liberdade das partes para fazer uso de diferentes

---

<sup>30</sup> Essa posição foi defendida por Fabio Cilli, que esclareceu, na mesma página, a definição de *retrofit* (“palavra de língua inglesa utilizada no mercado imobiliário para designar uma propriedade já construída para uma determinada finalidade, que será reformada ou reciclada, com ênfase na atualização tecnológica de suas especificações técnicas, podendo ou não envolver mudança de uso”) e a ideia por trás do modelo de negócio jurídico imobiliário denominado *sale & leaseback* (“operação em que o proprietário vende o imóvel e continua ocupando-o como locatário”), vide: CILLI. **Empreendimentos do tipo *build-to-suit***. arbitragem do valor de locação em editais de concorrência. 2004. p. 21. É interessante observar que o enquadramento do *sale & leaseback*, dentro da moldura do *built to suit*, está condicionado à existência de previsão contratual de intervenções construtivas, por parte do empreendedor, sob encomenda da contratante. Caso contrário, essas operações imobiliárias não se confundirão, pois, em regra, “operações de Built to suit não são operações de sale lease back para simples desmobilização de ativos, com aumento de liquidez e despesa operacional dedutível. O Built to suit, além de proporcionar aumento de liquidez e geração de despesa operacional dedutível, envolve necessariamente a realização de investimentos relevantes por parte do Empreendedor para atender as necessidades do ocupante tais como, mas não se limitando, à aquisição de imóveis e a construções de unidades empresariais” (VALENÇA. **Built to suit** - operação de crédito imobiliário estruturada. 2005).

<sup>31</sup> É preciso ressaltar que o autor reconhecia essa flexibilidade, mas manifestou temor pelo risco de desfiguração do contrato *built to suit*. Vide: “Muitas vezes, aliás, esse contrato assume a roupagem de outros institutos afins, correndo o risco de se desfigurar” (FIGUEIREDO. **Built to suit**. 2012). Sem dúvidas, os contratos *built to suit* podem assumir diversas formas distintas, porém, desde que preservem suas características elementares.

<sup>32</sup> TIMM, Luciano Benetti. Common Law e Contract Law: uma introdução ao Direito Contratual norte-americano. **Revista do Instituto do Direito Brasileiro**, Lisboa, ano 1, n. 1, p. 525-572, 2012. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/ridb/2012/01/2012\\_01\\_0525\\_0572.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/ridb/2012/01/2012_01_0525_0572.pdf). Acesso em: 20 nov. 2021. p. 527.

estruturas no que diz respeito à distribuição de responsabilidades e obrigações, ao tratamento contábil e fiscal e ao modo de financiamento da obra<sup>33</sup>.

Dessa forma, considerando que, antes da inclusão do artigo 54-A na Lei do Inquilinato, nem sequer havia minimamente uma estrutura legal pré-definida para o contrato *built to suit*, bem como que os trabalhos específicos sobre essa modalidade contratual já identificavam a possibilidade de pactos *built to suit* com obrigação de reforma pelo empreendedor, não é correto afirmar que a Lei nº 12.744/2012 ampliou a abrangência do *built to suit* nesse ponto. Na verdade, essa alteração legislativa se limitou a reconhecer e tipificar “uma prática que já era adotada pelo mercado e que também era abarcada pelas contratações até então denominadas pelo mercado como operações *built to suit*”<sup>34</sup>. Sem embargo, a redação do indigitado dispositivo sugere, de fato, que a norma abarcou mais do que os contratos *built to suit*, não em razão da inclusão do elemento da reforma substancial no texto da lei, mas, sim, pela inclusão do elemento da aquisição.

Isso porque, consoante se infere dos conceitos expostos que antecedem a entrada em vigor da Lei nº 12.744/2012, as concepções mais abrangentes dos contratos *built to suit* aceitavam a caracterização dessa operação imobiliária, se presentes os elementos da construção e/ou reforma sob encomenda, com aquisição ou não do imóvel pelo empreendedor. Porém, não se cogitava o enquadramento do negócio jurídico na roupagem do *built to suit* quando havia a mera aquisição de imóvel previamente especificado, para posterior cessão onerosa de uso e gozo à contratante. Para ilustrar, imagine-se a seguinte situação hipotética: determinada rede varejista pretende instalar-se em um imóvel específico que se encontra à

---

<sup>33</sup> Essa é a conclusão de Paula Miralles de Araujo, que também esclarece que, conquanto haja um arquétipo legal, a estrutura é flexível, “sendo comum falar-se na utilização de categorias de contratos de locação denominadas ‘full service lease, ‘net-lease’; ‘triple net lease’ quanto à distribuição dos ônus e obrigações contratuais entre as partes; e ‘leaseback’ e ‘synthetic lease’ no que tange à estrutura do contrato relativamente ao financiamento da obra ou seu ao [sic] tratamento contábil e fiscal” (ARAUJO. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 31-34). Ou seja, nos Estados Unidos, o *built to suit* pode ser associado ao *lease* e adotar diversas estruturas contratuais distintas, sem que isso descaracterize aquela modalidade de operação imobiliária.

<sup>34</sup> Daniel Cardoso Gomes prossegue sua explanação, afirmando que: “Em muitos casos, quando havia a reforma em grandes proporções do imóvel, as operações também eram classificadas como *built to suit*. Neste sentido, as discussões sobre o tema estavam relacionadas ao vulto dessas reformas, se elas seriam suficientes ou não para afastar o contrato das locações comuns” (GOMES, Daniel Cardoso. **Contratos built to suit**: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019. p. 52.

venda, estrategicamente localizado e, por essa razão, muito valorizado. Ocorre que, enquanto o proprietário do imóvel não pretende alugá-lo, a interessada em ocupar o bem não deseja imobilizar capital com a compra. Com esse impasse instalado, a varejista busca no mercado imobiliário investidor(es) para adquirir o imóvel em questão e ceder a ela o seu uso e fruição, mediante contrapartida mensal acima do valor médio da região, tendo em vista que aquela aquisição será realizada pelo(s) investidor(es), especificamente, para atender à varejista, em troca de uma acordada remuneração do capital investido pelos adquirentes, em uma operação *buy & lease*.

Atualmente, diante da redação conferida pelo legislador ao artigo 54-A da Lei do Inquilinato, não há obstáculo para que essa operação receba o mesmo regramento dos tradicionais contratos *built to suit*, porquanto o mencionado dispositivo englobou os três elementos (aquisição, construção e reforma substancial) em conjunto ou isoladamente. Ou seja, abrangeu desde operações imobiliárias nas quais os três elementos são contratados sob medida pela contratante a ajustes em que apenas um deles se faz presente, seja ele a aquisição, a construção ou a reforma substancial. Não à toa, Luiz Antonio Scavone Junior<sup>35</sup> defende o termo “locação por encomenda”, e não *built to suit*, como o adequado para denominar o contrato inserido no artigo 54-A, visto que “além da construção, a lei abarcou também a aquisição e reforma. Assim, o contrato *built-to-suit* seria apenas uma parte da definição”.

Essa questão não passou despercebida por Daniel Cardoso Gomes<sup>36</sup>, o qual reconhece a existência de casos em que o empreendedor se limita a realizar a aquisição prévia do imóvel, sem a obrigação contratual de proceder a qualquer espécie de obra ou modificação na estrutura existente para ajustá-lo, visto que o imóvel já atende às necessidades específicas da contratante, como ocorre, por exemplo, nas operações *sale & leaseback*. Para o autor,

[...] muito embora não caracterize uma operação *built to suit*, não é correto afirmar que situações como as *sale & lease back* não estejam contempladas e resguardadas pela norma do art. 54-A. Como o propósito do legislador foi proteger o retorno dos investimentos realizados pela contratada, nos parece lógico que casos como estes estão abarcados (e, portanto, tutelados) pelo

---

<sup>35</sup> SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 2022.

<sup>36</sup> GOMES. **Contratos *built to suit***: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 72.

referido artigo. Por essa razão, é correto afirmar que a norma aumentou a abrangência da aplicação das disposições ali contidas.<sup>37</sup>

A ideia de que o artigo 54-A teria regulado outras modalidades contratuais, além do *built to suit*, e de que seu escopo, na verdade, seria o de resguardar os investimentos realizados por uma das partes também é defendida por Franco Musetti Grotti e Guilherme de Toledo Piza<sup>38</sup>, os quais entendem que o dispositivo em questão se limitou a estabelecer requisitos para a aplicação de determinadas consequências jurídicas, sem restringir, ao menos de forma objetiva, seu âmbito de emprego aos contratos *built to suit*. De acordo com essa interpretação, preenchidas as exigências legais, as disposições do artigo 54-A da Lei do Inquilinato seriam aplicáveis, independentemente de se tratar de um negócio jurídico instrumentalizado nos moldes do *built to suit*, *buy & lease*, *sale & leaseback* ou de qualquer outra operação imobiliária estruturada<sup>39</sup>.

Nesta pesquisa, concorda-se com os posicionamentos acima elencados e, inclusive, não se vislumbra óbice ou incompatibilidade na utilização do *sale & leaseback* com a roupagem de um contrato *built to suit*, quando, além das obrigações inerentes ao *sale & leaseback*, a contratante exigir do empreendedor a realização de construção

---

<sup>37</sup> GOMES. **Contratos *built to suit***: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 73. A posição segundo a qual, em regra, o *sale & leaseback* não caracteriza uma operação *built to suit* parece ter suas razões na ausência de construção ou reforma substancial, pois a existência de obra de engenharia civil é imprescindível para encaixe no modelo de negócio jurídico *built to suit*, a ver: “[...] nos contratos *built to suit*, sempre estaremos tratando a respeito de uma obra de engenharia civil, uma vez que a construção será utilizada para ocupação do contratante” (GOMIDE. **Contratos *built to suit***: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 43). Esse posicionamento reforça a ideia de que o caput do artigo 54-A alcançou mais do que os contratos *built to suit*, pois também compreendeu operações nas quais há aquisição e locação, sob encomenda, porém, sem obra de engenharia civil.

<sup>38</sup> GROTTI, Franco Musetti; PIZA, Guilherme de Toledo. Abrangência e limites para aplicação do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991. In: RUBINIÁK, Juliana (Org.). **Operações de *Built to Suit***: a prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 83-99. p. 94.

<sup>39</sup> GROTTI; PIZA. **Abrangência e limites para aplicação do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991**. 2019. p. 95-98. Outros autores também defendem a aplicabilidade do artigo 54-A quando há a mera aquisição sob encomenda: “[...] pode-se depreender que as operações de *Sale and Leaseback* também estariam suportadas pelo mesmo artigo. A afirmação é plausível, pois o texto legal, ao se utilizar de uma conjunção alternativa ‘ou’ entre os verbos, permite que apenas a prévia aquisição do imóvel especificado pelo pretendente à locação já seria motivo para a prevalência das condições livremente pactuadas” (OKAZUKA JUNIOR, Mario. **A utilização dos fundos de investimento imobiliários como veículos na gestão de ativos das empresas**. 2015. 98 f. Dissertação [Mestrado Profissional em Administração de Empresas] – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2015. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/13588/OkazukaJunior%20-%20A%20Utilizacao%20dos%20FII.pdf?sequence=3&isAllowed=y>. Acesso em: 27 nov. 2021. p. 37-38).

ou reforma substancial sob medida – isto é, de acordo com exigências pré-estabelecidas. Tal como no direito norte-americano, uma operação não é excludente da outra. Além disso, as operações imobiliárias estruturadas não se prendem a formas estanques, podendo sofrer variações de acordo com a criatividade e as necessidades dos agentes do mercado, desde que não contrariem a lei.

Aliás, são inúmeros os exemplos que retratam essa flexibilidade no caso dos contratos *built to suit*. Embora comumente verificada a aquisição do imóvel e a construção pelo empreendedor, nessa modalidade contratual, a dinâmica do mercado há muito fez surgirem operações nas quais não havia prévia aquisição, seja porque uma das partes já era proprietária do terreno sobre o qual a construção seria realizada, seja porque detinha (ou passou a deter) o direito real de superfície sobre o imóvel<sup>40-41</sup>. A própria contratação da reforma substancial é mais um exemplo que, a princípio, não se amoldava à ideia do *built to suit* clássico, em que o que se exigia era a construção de um edifício ou instalação para servir à contratante.

Considerando a dinâmica do mercado imobiliário, é até mesmo natural que surjam operações imobiliárias estruturadas sob bases jurídicas cada vez mais inovadoras. Parece esse o caso do *built to suit* “às avessas”, negócio jurídico no qual é atribuída à contratante a responsabilidade pela aquisição e/ou execução das obras, quando, então, fica alterada “uma das variáveis da equação que compõe a transação *built to suit*, que no modelo clássico justifica um valor de aluguel majorado, para passar a justificar um valor menor do que aquele que seria usual de mercado”<sup>42</sup>. Outra inovação seria a caracterização do *built to suit* em operações nas quais a

<sup>40</sup> FIGUEIREDO. *Built to suit*. 2012.

<sup>41</sup> “[...] é possível sintetizar, enfim, com base nas obras e autores consultados, que a superfície é o direito oriundo de uma cessão de um sujeito a outrem para que se possa construir, plantar ou outro fim especificado. É uma concessão para se construir ou plantar em solo alheio” (GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense. p. 424).

<sup>42</sup> Essa forma de estruturar o contrato *built to suit* foi abordada por Daniel Cardoso Gomes e Henrique Rodrigues Anders, os quais também noticiam a existência de precedente do Tribunal de Justiça de São Paulo, firmado nos autos do processo nº 1001315-32.2017.8.26.0008, no qual foi analisado “o pleito de ação revisional proposta pelos proprietários locadores do imóvel, em contrato na qual a locatária ficou responsável pela execução de obras no local com a devida compensação no aluguel ajustado” (GOMES, Daniel Cardoso; ANDERS, Henrique Rodrigues. *Estruturação de contratos de locação Built to Suit com investimento significativo do locatário*. In: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de Built to Suit: a prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 179-193. p. 191). O inteiro teor do acórdão proferido no referido processo pode ser lido em: SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 1001315-32.2017.8.26.0008**. Relator Desembargador Carlos Henrique Miguel Trevisan. São Paulo, 13 jul. 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11616676&cdForo=0>. Acesso em: 27 nov. 2021.



contratante realiza obras no imóvel para atender às suas próprias necessidades específicas, mas com recursos do empreendedor<sup>43</sup>, ensejando uma contrapartida majorada se comparada ao simples contrato de locação. Ainda que se debata se tais estruturas contratuais podem ou não ser qualificadas como contratos *built to suit*, o fato é que o regramento legal aplicável é o mesmo, pois, se o artigo 54-A não veda que a aquisição, a construção ou a reforma substancial seja feita por terceiro (que não o empreendedor), tampouco há impedimento legal para que seja levada a efeito pela contratante<sup>44</sup>.

Feitas essas considerações, percebe-se que a flexibilidade inerente aos contratos *built to suit* contraindica uma definição restritiva dessa modalidade contratual, visto que as partes possuem ampla liberdade para ajustar os termos do contrato. Por isso, entende-se que o *built to suit* pode ser definido como um modelo de negócio jurídico que necessariamente envolve obra de engenharia civil, no qual uma parte (empreendedor) se obriga, por si ou por terceiro, a adquirir e/ou construir e/ou reformar substancialmente determinado imóvel, de acordo com exigências específicas da outra parte (contratante), com a posterior cessão do uso e fruição do bem, por prazo determinado, mediante contrapartida que remunere o capital investido, os riscos assumidos e a exploração da edificação cedida. Evita-se, assim, a adoção de termos que remontem ao simples contrato de locação de imóvel urbano e a indevida delimitação quanto à periodicidade da remuneração pactuada, pois esta é uma questão a ser negociada entre as partes contratantes<sup>45</sup>. De outro lado, o

---

<sup>43</sup> Nessa linha, há, na doutrina, quem defenda até mesmo a aplicação das disposições do artigo 54-A da Lei do Inquilinato em situações excepcionais nas quais exista acordo de *cash allowance*, vide: “[...] o artigo 54-A não se aplicaria à concessão de quaisquer benefícios pelo locador visando a atrair o locatário, mas a depender da verificação de que as adaptações feitas pelo locatário, com o valor pago pelo locador a título de *cash allowance*, representam substancial reforma, e havendo solicitação, do locatário ao locador, de tais melhorias e/ou investimentos, acreditamos haver argumentos para defender que, em determinados e específicos casos, seria possível utilizar-se do artigo 54-A para justificar a cobrança de multa em caso de denúncia antecipada, em valor correspondente ao montante do referido *cash allowance*, a despeito do conteúdo do artigo 4º da Lei de Locações” (GROTTI; PIZA. **Abrangência e limites para aplicação do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991**. 2019. p. 95-96).

<sup>44</sup> Sobre a aplicação do artigo 54-A da Lei do Inquilinato nos contratos em que estejam preenchidos os requisitos legais desse dispositivo, ainda que não se afirme tratar-se de uma operação *built to suit*: “[...] na medida em que determinado contrato cumpra com todos os requisitos previstos no artigo em questão, independentemente de ser tal contrato um *built-to-suit* clássico, entendemos defensável afirmar que as disposições do artigo 54-A da Lei 8.245 de 1991 poderiam se aplicar a tal contrato” (GROTTI; PIZA. **Abrangência e limites para aplicação do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991**. 2019. p. 98).

<sup>45</sup> BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 19. Com essa definição, também não se fecham as portas para a contratação do *built to suit* em imóveis rurais.

conceito proposto evidencia a singular composição da contrapartida financeira nos contratos *built to suit*, a qual não remunera apenas a cessão do uso e fruição do bem imóvel.

Apresentado o conceito de contrato *built to suit*, antes e depois do advento da Lei nº 12.744/2012, passa-se à exposição dos marcos legislativos que possibilitaram o desenvolvimento desta modalidade contratual em território nacional.

### 2.3 DESENVOLVIMENTO E MARCOS LEGISLATIVOS NO BRASIL

Com a estabilidade monetária conquistada a partir do Plano Real, criaram-se as condições para substituir o ultrapassado sistema de financiamento imobiliário até então vigente, qual seja, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), implementado pela Lei nº 4.380/1964<sup>46</sup>. Nesse cenário, foi promulgada a Lei nº 9.514/1997, responsável por estabelecer as bases para o aprimoramento do mercado imobiliário brasileiro, ao instituir diversas inovações, dentre as quais se destaca o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)<sup>47</sup>, que consiste em um conjunto de normas que regula a participação de instituições financeiras e não financeiras em operações de crédito imobiliário, apresentando como principais oportunidades

[...] (i) a possibilidade de securitização de créditos imobiliários; (ii) a criação dos próprios Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); (iii) possibilidade de criação das companhias securitizadoras de créditos imobiliários; (iv) a instituição do regime fiduciário sobre tais créditos imobiliários; e (v) a alienação fiduciária de bens imóveis em garantias das operações de financiamento imobiliário.<sup>48</sup>

Ao regulamentar a securitização do crédito imobiliário, a Lei nº 9.514/1997 deu um grande incentivo às operações imobiliárias estruturadas, como é o caso do *built to suit*, porque possibilitou às construtoras, incorporadoras e instituições originadoras

<sup>46</sup> Nessa toada, discorrendo sobre a defasagem do antigo sistema de financiamento imobiliário, Rodrigo Ruete Gasparetto explica que “[...] os sucessivos surtos inflacionários e as inúmeras diretivas na área econômica foram ocasionando um descasamento entre o poder de compra da classe média e a correção das parcelas do sistema, sacrificando a competitividade do SFH” (GASPARETTO. **Contratos *built to suit***. um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro. 2009. p. 19-21).

<sup>47</sup> GOMES. **Contratos *built to suit***. novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 17-18.

<sup>48</sup> GASPARETTO. **Contratos *built to suit***. um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro. 2009. p. 22-24.

de financiamentos imobiliários<sup>49</sup> acessar o “mercado de capitais como alternativa de financiamento e investimento, em substituição a outras opções ligadas ao mercado financeiro tradicional”<sup>50</sup>. Em suma, a securitização consiste no processo por meio do qual os recebíveis lastreados em operações imobiliárias são convertidos em títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Crédito, lavrado por uma companhia securitizadora, ficando suscetíveis de negociação no mercado secundário<sup>51</sup>. Ou seja, securitizar é transformar direitos creditórios – como os recebíveis do empreendedor no contrato *built to suit* – em títulos negociáveis no mercado<sup>52</sup>. No caso da Lei nº 9.514/1997, esses títulos são os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI’s)<sup>53</sup>.

Por meio desse mecanismo, ativos originalmente sem liquidez podem ser alocados no mercado de capitais, onde há possibilidade de serem negociados<sup>54</sup>. Isso permite que os empreendedores possam valer-se de seus próprios empreendimentos em curso para financiar os investimentos ainda por serem executados<sup>55</sup>. Essa operação

---

<sup>49</sup> BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 15.

<sup>50</sup> CAMINHA, Uinie. **Securitização**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 1.

<sup>51</sup> Definição extraída do conceito legal inserto no artigo 8º da Lei nº 9.514/1997: “A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora [...]” (BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Brasília, 1997. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 24 nov. 2021). E, também, dos dizeres de Daniel Cardoso Gomes, *vide*: “A securitização de créditos imobiliários, por sua vez, é o processo por meio do qual recebíveis lastreados em operações imobiliárias (financiamento para aquisição de imóveis, venda de imóveis, locação de imóveis etc.) são convertidos em títulos mobiliários, suscetíveis de negociação no mercado secundário. [...] Em linhas gerais, a securitização é a forma de negociação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários a terceiros.” (GOMES. **Contratos built to suit**: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 22-23).

<sup>52</sup> ARAUJO, Douglas Borges dos Santos Gomes de. **Determinantes do indexador das emissões de certificado de recebíveis imobiliários do mercado brasileiro**. 2019. 87 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Administração de Empresas) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2019. Disponível em: [https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/28574/Financas\\_Araujo\\_dissertacao.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/28574/Financas_Araujo_dissertacao.pdf?sequence=3&isAllowed=y). Acesso em: 24 nov. 2021. p. 23

<sup>53</sup> Conforme artigo 6º da Lei nº 9.514/1997, “O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro” (BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. 1997).

<sup>54</sup> GREGÓRIO, Carolina Andrea Garisto. **Método para análise da oportunidade de imobilização em imóveis corporativos**. 2010. 344 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Construção Civil e Urbana) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: [https://teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-19012011-102000/publico/Tese\\_Carolina\\_Andrea\\_Garisto\\_Gregorio.pdf](https://teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-19012011-102000/publico/Tese_Carolina_Andrea_Garisto_Gregorio.pdf). Acesso em: 24 nov. 2021. p. 32.

<sup>55</sup> Em uma operação típica de *Project Finance*, que apresenta como ideia central a utilização dos fluxos de caixa estimados do projeto financiado como fonte primária de pagamento do capital captado no mercado, *vide*: CARMO, Lie Uema do. **Contratos de Construção de Grandes Obras**. São Paulo: Almedina Brasil, 2019. p. 207-209; GOMES. **Contratos built to suit**: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 21; FAVACHO, Frederico. Comentários ao artigo 54-A. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por**

ganha especial relevo nos contratos *built to suit*, pois, normalmente, a contratante apenas inicia os pagamentos periódicos pelo uso e fruição do bem após a entrega do imóvel encomendado pronto para ser utilizado<sup>56</sup>. Então, em regra, durante a fase de execução dos investimentos para aquisição, construção ou reforma do imóvel o empreendedor não é remunerado pela contratante. Nessas situações, a utilização tão somente de capital próprio muitas vezes tornaria inviável o negócio, devido ao expressivo volume de investimentos que as operações *built to suit* podem exigir. A securitização responde a esse desafio, facultando que o empreendedor capte recursos no sistema financeiro, com a conversão dos seus recebíveis (fluxo de pagamentos periódicos a ser realizado pela contratante após a disponibilização do imóvel encomendado) em títulos de crédito, os quais serão negociados no mercado com valores descontados, de forma que o empreendedor consiga antecipar os recebíveis e o investidor obtenha os rendimentos esperados<sup>57</sup>. Rodrigo Mazzei e Nina Côrtes da Veiga<sup>58</sup> explicam que:

[...] Quando isso ocorre, o investidor/locador que construiu o imóvel e cedeu o uso deste ao locatário, mediante pagamentos mensais, transfere os seus créditos à empresa securitizadora e recebe, antecipadamente, o valor acordado no contrato. A empresa securitizadora, por sua vez, emite Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), lastreados nos créditos decorrentes do contrato *build to suit*, e os coloca no mercado, na forma da Lei nº 9.514/1997.

Outro importante marco legislativo que contribuiu para o avanço das operações *built to suit* no mercado imobiliário brasileiro foi a Lei nº 10.931/2004<sup>59</sup>. Dentre as suas inovações<sup>60</sup>, destacam-se o aperfeiçoamento e a criação de regras que fomentaram

---

**artigo:** visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022; SILVA, Raphael Andrade. **Estruturas contratuais em Project Finance:** coligação e consequências jurídicas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019. p. 9.

<sup>56</sup> PEREIRA, Paula Moura Francesconi de Lemos. Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos “built to suit”. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 5, p. 77-101, jun./set. 2015. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/91/87>. Acesso em: 26 jan. 2021. p. 91.

<sup>57</sup> GREGÓRIO. **Método para análise da oportunidade de imobilização em imóveis corporativos.** 2010. p. 87.

<sup>58</sup> MAZZEI, Rodrigo; VEIGA, Nina Côrtes da. A “locação” na modalidade ‘built to suit’: Breves comentários sobre os pontos principais. **Boletim de Direito Imobiliário**, jul. 2014. Disponível em: [https://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe\\_artigo.php?id\\_materia=20042](https://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe_artigo.php?id_materia=20042). Acesso em: 24 nov. 2021. p. 20-22.

<sup>59</sup> Importa registrar que, durante a realização deste trabalho de pesquisa, foi sancionada a Lei nº 14.430/2022, a qual promoveu alterações substanciais nas Leis nº 9.514/1997 e nº 10.931/2004. **Vide:** BRASIL. **Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.** Brasília, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/Lei/L14430.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/Lei/L14430.htm). Acesso em: 7 ago. 2022.

<sup>60</sup> Evidenciam-se apenas as principais novidades implementadas, porque a Lei nº 10.931/2004 é extensa e ultrapassa os limites do tema abordado no tópico. Além de dispor sobre o patrimônio de

a utilização da garantia de alienação fiduciária de imóveis<sup>61</sup>, a instituição do regime de patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, que trouxe maior segurança jurídica para investidores e compradores de imóvel<sup>62</sup>, e a expansão das possibilidades de investimento no mercado de capitais, mediante previsão legal dos seguintes novos títulos de crédito: Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Cédula de Crédito Bancário (CCB)<sup>63</sup>.

A aproximação com o mercado de capitais, incrementada pela Lei nº 10.931/2004, proporcionou diversas formas de captação de recursos para operações imobiliárias, mas a captação antecipada de recebíveis, no sistema financeiro, por intermédio da securitização do crédito imobiliário, regulamentada pela Lei nº 9.514/1997, foi a forma de financiamento que, de fato, impulsionou o crescimento das transações *built to suit*, no Brasil, no início do século XXI<sup>64</sup>. Rodrigo Ruete Gasparetto<sup>65</sup> ressalta que, já no ano de 2007, as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), realizadas por companhias securitizadoras de créditos imobiliários, na modalidade *built to suit*, ultrapassaram a expressiva quantia de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Havia, no entanto, uma divergência a respeito da legislação aplicável aos contratos *built to suit*. Enquanto alguns autores defendiam que essa modalidade contratual estava plenamente submetida à Lei do Inquilinato, outros sustentavam que a atipicidade do *built to suit* o afastaria do âmbito de incidência do microssistema que rege o contrato de locação de imóvel urbano<sup>66</sup>.

---

afetação de incorporações imobiliárias e os novos títulos de crédito, a Lei nº 10.931/2004 alterou o Decreto-Lei nº 911/1969, as Leis nº 4.591/1964, nº 4.728/1965, e nº 10.406/2002, e deu outras providências, como se infere em: BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Brasília, 2004. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm). Acesso em: 25 nov. 2021.

<sup>61</sup> RUBINIAK, Juliana. A prática das operações de BTS. *In*: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de Built to Suit: a prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 33-62. p. 41.

<sup>62</sup> ARAUJO. **Determinantes do indexador das emissões de certificado de recebíveis imobiliários do mercado brasileiro**. 2019. p. 13.

<sup>63</sup> BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 16.

<sup>64</sup> GREGÓRIO. **Método para análise da oportunidade de imobilização em imóveis corporativos**. 2010. p. 87. Daí porque se diz que “A securitização e os contratos *built to suit* têm se desenvolvido quase que em conjunto nos últimos anos e ambos constituem importantes instrumentos para o desenvolvimento do mercado imobiliário” (ROCHA, Ana Cristina Nogueira; VERÍSSIMO, Érica Fernandes Campos. Cláusulas importantes nos contratos de *Built To Suit* sob o ponto de vista da securitização. *In*: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de Built to Suit: a prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 123-145. p. 144).

<sup>65</sup> GASPARETTO. **Contratos built to suit: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro**. 2009. p. 70.

<sup>66</sup> À guisa de exemplo, vejam-se as seguintes posições conflitantes, ambas anteriores à edição da Lei nº 12.744/2012: “[...] no pertinente ao *build to suit* locacional, com destaque para a locação (de

Esse dissenso gerava grave insegurança jurídica aos contratos *built to suit*, pois, a depender do posicionamento adotado, aplicar-se-iam as rígidas disposições da Lei nº 8.245/1991, especialmente quanto às restrições em torno das garantias (arts. 37 ao 42)<sup>67</sup> e ao direito de a contratante rescindir o negócio jurídico por meio do pagamento de singela multa proporcional ao período de cumprimento do contrato (art. 4º), de revisar o valor das contrapartidas após três anos de vigência do contrato (arts. 19 e 68) e de promover a sua renovação compulsória (arts. 51 e 70)<sup>68</sup>.

Dada a relevância do mercado imobiliário, as controvérsias em torno da legislação aplicável aos contratos *built to suit* não demoraram a desaguar no Congresso Nacional. No dia 08 de dezembro de 2009, o Deputado Federal Carlos Bezerra propôs o Projeto de Lei nº 6.562, o qual acrescentava o artigo 76-A à Lei do Inquilinato, cuja redação afastava o *built to suit* do âmbito de incidência das disposições da própria Lei do Inquilinato, sob a justificativa de preservar a atipicidade contratual e “conferir segurança jurídica aos contratantes dessas operações, sem, contudo, mitigar seu dinamismo e evolução”<sup>69</sup>. Durante a fase de tramitação, o referido Projeto de Lei recebeu proposta de emenda do Deputado Federal Fernando Chucre<sup>70</sup> e chegou a ser arquivado, mas, em seguida, passou a

---

imóvel) não-residencial (locação típica empresarial), cujo contrato-fim ou sua destinação ao ‘comércio’ (art. 51) deve subsumir-se ao regime estrito da Lei 8.245/1991, em todos os seus termos e efeitos jurídicos de direitos e ações, ressalvadas cláusulas especiais que não contrariem a ordem pública (art. 45) [...]” (RESTIFFE NETO; RESTIFFE. **Locação**: questões processuais e substanciais. 2009. p. 307); “[...] como temos defendido, o contrato *built to suit* é atípico, não se confundindo com o de locação, o que, inicialmente, afasta daquele a incidência das normas que regem este último” (FIGUEIREDO. **Built to suit**. 2012).

<sup>67</sup> Dentre os quais é possível destacar a impossibilidade de acordar mais de uma modalidade de garantia (art. 37, parágrafo único) e o limite de três meses de aluguel da caução em dinheiro (art. 38, § 2º).

<sup>68</sup> Sobre a proibição de livre negociação das partes em relação a esses pontos: “Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991).

<sup>69</sup> Para tanto, o Deputado Federal Carlos Bezerra propôs a seguinte redação para o artigo 76-A: “Não se aplicam as disposições desta lei aos contratos em que a locação decorre de operações em que a contratada adquire ou constrói, por si ou por terceiros, o imóvel indicado pela contratante e cede a ela o uso do imóvel por tempo determinado (*built-to-suit*), salvo se as partes expressamente dispuserem em contrário” (BRASIL. **Projeto de Lei nº 6.562, de 8 de dezembro de 2009**. Brasília, 2009. Disponível em:

[http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=AA228A2793B7ABE609562AAC0F80CF10.proposicoesWebExterno1?codteor=723215&filename=Tramitacao-PL+6562/2009](http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=AA228A2793B7ABE609562AAC0F80CF10.proposicoesWebExterno1?codteor=723215&filename=Tramitacao-PL+6562/2009)  
Acesso em: 26 nov. 2021).

<sup>70</sup> Emenda na Comissão nº 01/2010, de 24 de março de 2010, que sugeria a inclusão do artigo 54-A, §§ 1º e 2º, na Lei do Inquilinato, com redação muito similar ao que seria depois implementado pela Lei nº 12.722/2012. Vide: BRASIL. **Emenda na Comissão de Constituição e Justiça e de**

tramitar em apenso ao Projeto de Lei nº 356, de 10 de fevereiro de 2011, cuja autoria pertence ao Deputado Federal Julio Lopes, que sugeriu alterar o caput do artigo 4º e acrescentar o artigo 54-A, §§ 1º, 2º, 3º e 4º, na Lei do Inquilinato<sup>71</sup>. Foi a tramitação conjunta dos referidos Projetos de Lei que culminou com o advento da Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012<sup>72</sup>, promovendo as seguintes alterações na Lei do Inquilinato: em primeiro lugar, conferiu nova redação ao caput do artigo 4º, para excepcionar os contratos *built to suit* da regra que possibilita a denúncia unilateral pelo locatário mediante pagamento de simples multa proporcional ao período de cumprimento do contrato; em segundo, inseriu o artigo 54-A para definir o tipo legal dos contratos *built to suit* e determinar a prevalência das condições livremente pactuadas nesta modalidade contratual, sem prejuízo das disposições procedimentais previstas na Lei do Inquilinato (caput), bem como para permitir às partes convencionar a renúncia ao direito de revisão do “aluguel” (§ 1º) e o valor da multa por denúncia antecipada, até o limite da soma dos aluguéis vincendos (§ 2º)<sup>73</sup>.

Conquanto não tenha posto fim à celeuma jurídica que circunda os contratos *built to suit*, a Lei nº 12.744/2012 trouxe maior segurança jurídica com relação à multa contratual e ao direito à ação revisional, dois pontos essenciais para que investidores tenham interesse nessas operações imobiliárias (seja na qualidade de empreendedor ou de financiador do projeto), como será adiante esclarecido. Por esse motivo, a Lei nº 12.744/2012 é o terceiro marco legislativo que se destaca no desenvolvimento dos contratos *built to suit*, uma modalidade contratual em franca

---

**Cidadania 1, de 24 de março de 2010.** Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=747915&filename=EMC+1/2010+CCJC+%3D%3E+PL+6562/2009](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=747915&filename=EMC+1/2010+CCJC+%3D%3E+PL+6562/2009). Acesso em: 26 nov. 2021.

<sup>71</sup> BRASIL. **Projeto de Lei nº 356, de 10 de fevereiro de 2011.** Brasília, 2011. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=838908&filename=PL+356/2011](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=838908&filename=PL+356/2011). Acesso em: 26 nov. 2021.

<sup>72</sup> A tramitação legislativa pode ser verificada em: BRASIL. Câmara dos Deputados. **Tramitação do PL 6562/2009.** Brasília, 8 dez. 2009. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=463134>. Acesso em: 27 nov. 2021.

<sup>73</sup> BRASIL. **Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012.** 2012. Cabe registro de que, embora a Lei nº 12.744/2012 verse sobre os contratos *built to suit*, o legislador rejeitou a utilização de língua estrangeira no texto da lei, optando por uma denominação nacional, qual seja, “locação nos contratos de construção ajustada”, consoante explicado no parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, vide: BRASIL. Câmara dos Deputados. **Parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.** Brasília, 26 abr. 2012. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD26ABR2012.pdf#page=526>. Acesso em: 27 nov. 2021. p. 14246.

expansão, que contribuiu para que, no ano de 2019, o Brasil atingisse o montante de nove bilhões de reais em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) emitidos<sup>74</sup>.

## 2.4 PRINCIPAIS PARTES ENVOLVIDAS

A apresentação de um rol taxativo das partes contratantes<sup>75</sup> no contrato *built to suit* é desaconselhada, pela constatação de que há cada vez mais o surgimento de pactos edificados sob modelos jurídicos que se distanciam do formato clássico do *built to suit*. Portanto, tratando-se de modelo contratual recente e em constante transformação, como visto nos tópicos anteriores, é mais apropriado apontar as principais partes envolvidas nesse ajuste<sup>76</sup>, sem a pretensão de limitar os agentes que podem desempenhar algum papel nessas operações imobiliárias estruturadas. Existem, porém, duas figuras imprescindíveis para que se tenha o pacto *built to suit*: a contratante e o empreendedor<sup>77</sup>.

A contratante é a parte que, geralmente, não quer imobilizar capital, mas deseja explorar por longo período determinado imóvel com características específicas<sup>78</sup>. Por isso, fica responsável por estabelecer as exigências singulares que deverão ser atendidas pelo empreendedor contratado para que se aperfeiçoe o *built to suit*. Na estrutura mais usual, ela define o terreno a ser adquirido e a construção ou reforma

---

<sup>74</sup> ROCHA; VERÍSSIMO. **Cláusulas importantes nos contratos de Built To Suit sob o ponto de vista da securitização**. 2019. p. 123.

<sup>75</sup> “Às vezes, a noção de parte coincide com a de pessoa (um indivíduo aluga sua casa a outro); mas não há sinonímia, porque pode haver pluralidade de indivíduos e unidade de parte no negócio jurídico. O conceito exato de parte pode-se dizer direcional, e traduz o sentido da declaração de vontade” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: introdução ao direito civil, teoria geral de direito civil. 31. ed. rev. e atual. por Maria Celina Bodin de Moraes. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. 1. p. 417).

<sup>76</sup> Como fizeram outros trabalhos, a exemplo de: CILLI. **Empreendimentos do tipo build-to-suit**: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência. 2004. p. 12; BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 33-37; GOMES. **Contratos built to suit**: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 43-46.

<sup>77</sup> Adota-se, neste trabalho, a nomenclatura pinçada por Fernanda Henneberg Benemond, sem perder de vista que a contratante também é designada de usuária ou locatária, enquanto o empreendedor não raro é apontado como locador ou investidor. Mais uma vez, de modo exemplificativo: BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 33; HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Meneguesso. *Built to Suit*: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, Salvador, v. 4, n. 1, p. 145-165, jan./jun. 2018. Disponível em: <http://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/4134/pdf>. Acesso em: 13 set. 2021. p. 149; SCAVONE JUNIOR. **A Lei 12.744/2012 e o Contrato “built-to-suit”** - “locação por encomenda”. [s.d.].

<sup>78</sup> BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 33.



substancial pela qual se responsabilizará o empreendedor<sup>79</sup>. Contudo, nada impede que as exigências sejam apenas de requisitos específicos para a construção ou reforma substancial de determinada unidade produtiva de interesse da contratante que, cabe ressaltar, pode ser pessoa física ou jurídica que atue em qualquer ramo (industrial, educacional, varejista, atacadista etc.), até mesmo ente público<sup>80</sup>.

O empreendedor é a parte que pretende obter um retorno seguro sobre o capital investido, normalmente, acima do que seria a média de mercado para um contrato de locação de bem imóvel não residencial<sup>81</sup>, não significando, porém, que este será sempre o *benchmark*<sup>82</sup> observado, até porque o empreendedor pode não ser um agente específico do mercado imobiliário<sup>83</sup>. Nos contratos *built to suit*, o usual é que se atribua a ele a obrigação de proceder à prévia aquisição, construção e/ou reforma substancial do imóvel, com a posterior cessão do bem para uso e fruição pela contratante. Porém, conquanto seja quem financie, capte e arque com os custos e gastos para adequar o imóvel às condições pactuadas<sup>84</sup>, o caput do artigo 54-A da Lei do Inquilinato faculta ao empreendedor subcontratar a execução das obras,

<sup>79</sup> GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 23.

<sup>80</sup> Ressalva-se que o *built to suit* celebrado pela Administração Pública não é regido pela Lei do Inquilinato. Tem previsão legal no artigo 47-A da Lei Federal nº 12.462/2011, também obedecendo à Lei Geral de Licitações e Contratos, *vide*: “[...] a análise legislativa do Contrato *Built to Suit* no âmbito da Administração Pública remonta ao advento da Lei Federal 12.462/2011, conhecida como ‘Lei do RDC’, instituidora do Regime Diferenciado de Contratações Públicas – com disposições concernentes às obras de infraestrutura, contratação de serviços e licitações para os eventos da Copa das Confederações FIFA 2013, da Copa do Mundo FIFA 2014 e das Olimpíadas e Paralimpíadas do Rio de Janeiro 2016. Isso porque, posteriormente, tal diploma legal sofreu alterações diversas, entre elas a modificação que positivou a contratação *built to suit* na Administração Pública, a Lei Federal 13.190/2015. [...] Como não poderia deixar de ser, em se tratando de contratação pública, o *built to suit* também obedece às disposições da Lei Geral de Licitações e Contratos” (CRISTÓVAM, José Sérgio da Silva; BERTONCINI, Eduardo Junqueira. **Contrato built to suit na administração pública**: um novo modelo de contratação administrativa. Curitiba: Juruá, 2018. p. 53-54).

<sup>81</sup> O presente trabalho se circunscreve à análise do contrato *built to suit* empresarial. Todavia, impende assinalar que existem abordagens a respeito de pactos *built to suit* com finalidade residencial, *vide*: GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 147-152.

<sup>82</sup> “[...] a standard measurement that forms the basis for comparison” (FRIEDMAN; HARRIS; LINDEMAN. **Dictionary of Real Estate Terms**. 2017. p. 57). Em tradução livre, *benchmark* seria uma referência que serve de base para comparação. Como o empreendedor, no contrato *built to suit*, almeja retorno sobre o capital investido, mesmo que haja predileção por investimentos imobiliários, é possível que a tomada de decisão pelo investimento no *built to suit* utilize como *benchmark* o retorno em outros ativos disponíveis nos mercados imobiliário, financeiro tradicional ou de capitais.

<sup>83</sup> Para Fábio Cilli, “O empreendedor é o agente responsável pela coordenação do investimento para a implantação do empreendimento, ou seja, pela estruturação financeira do negócio, que pode advir de capital próprio, instituições financeiras ou de investidores” (CILLI. **Empreendimentos do tipo build-to-suit**: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência. 2004. p. 13).

<sup>84</sup> HIRATA; TARTAGLIA. **Built to Suit**: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. 2018. p. 149.

desde que não haja previsão contratual em sentido contrário. Então, o empreendedor também pode ser qualquer pessoa física ou jurídica<sup>85</sup> que tenha interesse nesse negócio imobiliário, seja ele construtor ou não. A título de exemplo, pode ser:

“[...] (i) O proprietário do imóvel que deseja obter maior renda com a sua locação e, para tanto, prontifica-se a realizar todas as obras necessárias para adequá-lo (por meio de construção ou reforma) às necessidades de terceiros (a contratante); (ii) investidores diversos (inclusive fundos de investimentos e outros) que desejam diversificar suas receitas por meio de negócios imobiliários; (iii) construtoras e empreiteiros que buscam, na sua área de atuação, expandir seus negócios; entre outros.”<sup>86</sup>

Se o empreendedor não for construtor, por óbvio, haverá a subcontratação dos serviços de construção para o empreendimento<sup>87</sup> – em regra, mediante aprovação da contratante<sup>88</sup>. E, ainda que o empreendedor seja também uma construtora, conforme já exposto, não há vedação legal para que haja a subcontratação ou a eventual contratação de empreiteira. Assim, é comum que estejam envolvidas nos contratos *built to suit* construtoras especializadas para conformar o imóvel segundo as particularidades pretendidas pela contratante<sup>89</sup>. Na prática, como explica Cristiano de Sousa Zanetti<sup>90</sup>, esse é um traço característico dos contratos *built to suit* que não causa grandes preocupações à contratante, pois a responsabilidade pela

---

<sup>85</sup> À exceção da Administração Pública, que não pode figurar no contrato *built to suit* na qualidade de empreendedor, pois, nessa modalidade contratual, o artigo 47-A, caput, da Lei Federal nº 12.462/2011 apenas a autoriza a ser parte enquanto contratante. *Vide*: “Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração” (BRASIL. **Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011**. Brasília, 2011. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12462.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12462.htm). Acesso em: 17 jan. 2022).

<sup>86</sup> GOMES. **Contratos built to suit**: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 45.

<sup>87</sup> BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 34.

<sup>88</sup> ARAUJO. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 18

<sup>89</sup> GONÇALVES, Oksandro Osdival; SIQUEIRA, Felipe de Poli; MICHELETTO, Francieli. Os contratos de locação na modalidade “built to suit” e a cooperação entre os agentes econômicos. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas**, Bebedouro, v. 7, n. 3, p. 280-310, set./dez. 2019. Disponível em: <https://www.unifafibe.com.br/revista/index.php/direitos-sociais-politicas-pub/article/view/688/pdf>. Acesso em: 20 jan. 2022. p. 287.

<sup>90</sup> “[...] Para o ocupante, importa apenas em certa medida a construtora e o agente financeiro escolhidos, pois o empreendedor assume integralmente a responsabilidade pela execução da obra e subsequente cessão de seu uso e fruição” (ZANETTI. **Built to suit**: qualificação e consequências. 2011. p. 104). Na mesma direção: “Pouco importa que a obra seja executada por terceiro contratado, pois o faz sob responsabilidade do empreendedor, que a destinará ao uso do futuro usuário” (FIGUEIREDO. **Built to suit**. 2012).

disponibilização do imóvel tal como detalhado em contrato permanece do empreendedor, mesmo que a obra seja executada por terceiro<sup>91</sup>.

Outro personagem com muita frequência envolvido nas operações *built to suit* é o financiador. Embora seja plausível que o empreendedor execute o empreendimento com verba própria, o usual é que haja a captação de recursos com terceiros, pelo fato de essa modalidade contratual envolver elevadas somas de dinheiro<sup>92</sup>. De toda sorte, contrair ou não obrigações junto a terceiros, para fins de obtenção de capital, é uma escolha do empreendedor, o qual pode viabilizar o numerário necessário junto ao mercado financeiro tradicional ou ao mercado de capitais<sup>93</sup>, por meio da cessão dos créditos futuros previstos no contrato, quando possivelmente o financiamento será garantido mediante alienação fiduciária ou securitização com emissão de títulos mobiliários (Lei nº 9.514/1997)<sup>94</sup>. Há, ainda, a possibilidade de captar recursos com investidores<sup>95</sup>, em operações estruturadas de financiamento licitamente desenhadas<sup>96</sup>, hipótese na qual o próprio fluxo de recebíveis do *built to suit* também funcionará como lastro<sup>97</sup>. Não por acaso, Paula Miralles de Araujo<sup>98</sup> apregoa que o combustível desse sistema é o crédito imobiliário.

---

<sup>91</sup> No ponto, cabe a ressalva de Fábio Cilli: “[...] é frequente que o usuário procure primeiramente a construtora, pensando já no produto final alugado, sendo que a mesma pode acabar realizando parceria com empreendedores ou investidores interessados no BTS. [...] Quando ela coordena o processo desde o início, se torna responsável pela qualidade da construção do produto segundo a matriz de necessidades do usuário, e também por influenciar a inserção de mercado do imóvel” (CILLI. **Empreendimentos do tipo build-to-suit: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência**. 2004. p. 13).

<sup>92</sup> “[...] Por este motivo, é comum que contratos de BTS sejam celebrados com sociedades de propósito específicos (SPE), as quais possuem acesso a estruturas de captação de recursos para viabilizar os projetos contratados” (GARCIA, Evelini Lauri Morri. Evidências empíricas da securitização no financiamento de empreendimentos *built to suit*. **Revista Universo Contábil**, Blumenau, v. 13, n. 1, p. 27-48, jan./mar., 2017. Disponível em: <https://proxy.furb.br/ojs/index.php/universocontabil/article/view/5487/3508>. Acesso em: 22 jan. 2022. p. 30).

<sup>93</sup> GOMES. **Contratos built to suit: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012**. 2019. p. 46.

<sup>94</sup> PEREIRA. **Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos “built to suit”**. 2015. p. 91.

<sup>95</sup> Para exemplos de Fundos de Investimento Imobiliário (FII's) e Fundos de Investimento em Participação (FIP's), ambos regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), vide: PRANDO, Marília Ferraz; NETO, Ermiro Ferreira. Estruturas para investimentos em *Built to Suit*: modelos jurídicos para tutela dos aspectos econômicos. In: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de Built to Suit: a prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 195-212. p. 210.

<sup>96</sup> FIGUEIREDO. **Built to suit**. 2012.

<sup>97</sup> GASPARETTO. **Contratos built to suit: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro**. 2009. p. 34.

<sup>98</sup> ARAUJO. **Contratos Built to Suit: qualificação e regime jurídico**. 2015. p. 85.

Por fim, cabe registrar que, pela complexidade e múltiplos interesses envolvidos no *built to suit*, a presença de consultores na fase de negociação e execução do contrato também é uma constante. Afinal, como se sabe, a contratação mais clássica dessa operação envolve elementos dos contratos de compra e venda de bem imóvel, empreitada e locação, não podendo ser ignorada a possibilidade de celebração de operações que fogem ao convencional<sup>99</sup>. Portanto, é praxe que as partes contratantes sejam assistidas por equipe jurídica para defesa de seus interesses<sup>100</sup>. Aliás, as mesmas razões justificam também a presença de consultores imobiliários, sendo mais comum a contratação para auxílio à contratante, já que essa consultoria assume o papel de gerente do projeto, coordenando “engenheiros, arquitetos, advogados, corretores e outros profissionais para o perfeito entendimento dos motivos e necessidades que levarão o usuário a abrir um processo de BTS”<sup>101</sup>.

Dessarte, não se ignora a chance de que outros atores sejam envolvidos nos contratos *built to suit*, porém, no geral, as principais partes e sujeitos presentes nesses negócios jurídicos são a contratante, o empreendedor, a construtora, o financiador e os consultores jurídico e imobiliário.

## 2.5 CARACTERÍSTICAS E VANTAGENS

Assim como o convencional contrato de locação regido pela Lei nº 8.245/1991, o *built to suit* também nasce do desejo da contratante em ocupar um imóvel<sup>102</sup>. Daí surge a pergunta: por que optar por uma modalidade contratual muito mais complexa, em detrimento da locação de imóvel urbano não residencial? A resposta passa pelas características e vantagens do *built to suit*, inclusive aquelas advindas da própria Lei do Inquilinato, após as modificações trazidas pela Lei nº 12.744/2012.

<sup>99</sup> RUBINIAK. **A prática das operações de BTS**. 2019. p. 44-45.

<sup>100</sup> CILLI. **Empreendimentos do tipo build-to-suit: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência**. 2004. p. 15. Ainda sobre a importância do consultor jurídico: "Tendo em vista que as etapas de um processo de *built to suit* são formalizadas por documentos e que o contrato de *built to suit* tem as suas particularidades em relação a um contrato convencional de locação, recomenda-se que as partes, especialmente o empreendedor e a contratante, contratem um consultor jurídico para auxiliá-las e defenderem seus interesses" (BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 37).

<sup>101</sup> CILLI. **Empreendimentos do tipo build-to-suit: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência**. 2004. p. 14.

<sup>102</sup> Segundo Fabio Cilli, o *built to suit* “tem origem na necessidade específica de um usuário em ocupar um determinado tipo de imóvel, com ou sem características peculiares de localização, e o seu desejo e/ou necessidade de locação” (CILLI. **Empreendimentos do tipo build-to-suit: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência**. 2004. p. 7).

No *built to suit*, a contratante opta por um imóvel sob encomenda – ou seja, com requisitos específicos que dificilmente seriam encontrados no mercado – e transfere os riscos de aquisição, construção e/ou reforma substancial do bem escolhido ao empreendedor, que fica responsável por realizar grandes investimentos para entregar o imóvel adaptado conforme especificações pré-determinadas<sup>103</sup>. Dessa maneira, a contratante passa a ter à disposição um imóvel plenamente adequado às atividades que serão nele desenvolvidas, sem que para tanto tenha que imobilizar capital com a compra ou execução de obras<sup>104</sup>. Isso garante maior liquidez e libera recursos para serem investidos em seu negócio principal<sup>105</sup>.

É verdade que essa mesma operação poderia ser contratada no formato de uma locação tradicional, responsabilizando-se o locador (empreendedor) por entregar o imóvel ao locatário (contratante) apenas após a conclusão das adaptações exigidas. Contudo, a escolha pelo contrato tradicional desequilibraria o negócio jurídico, porquanto o locador (empreendedor) seria submetido a inúmeros riscos advindos das normas de aplicação obrigatórias insertas na Lei do Inquilinato, a começar pela possibilidade de devolução do imóvel a qualquer tempo pela locatária (contratante), mediante pagamento de simples multa contratual proporcional<sup>106</sup>, a qual,

---

<sup>103</sup> RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistêmica entre o contrato *Built-to-Suit* e a Lei de Locações. **Revista Direito & Justiça**, v. 41, p. 174-181, jul./dez. 2015. Disponível em: <http://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/viewFile/21430/13328>. Acesso em: 25 jan. 2022. p. 175.

<sup>104</sup> CAMINHA, Lucas; ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. Construídos (e financiados) para servir: um estudo empírico sobre a estrutura de contratos build-to-suit e sua interpretação jurisprudencial no Brasil. **Revista Electrónica de Direito**, v. 20, n. 3, p. 35-62, out. 2019. Disponível em: [https://cije.up.pt/client/files/0000000001/3-artigo-lucas-caminha-alexandre-alves\\_1212.pdf](https://cije.up.pt/client/files/0000000001/3-artigo-lucas-caminha-alexandre-alves_1212.pdf). Acesso em: 23 ago. 2021. p. 41. E, da mesma maneira que ocorre na locação convencional, como regra-geral, os pagamentos apenas têm início com a efetiva ocupação do imóvel pela contratante e perduram durante toda a vigência do contrato, *vide*: GOMES; ANDERS. **Estruturação de contratos de locação Built to Suit com investimento significativo do locatário**. 2019. p. 183.

<sup>105</sup> Esse também é o raciocínio de muitas empresas do setor de varejo que preferem o *built to suit* à aquisição de imóveis, *vide*: “*The reason these retailers prefer to lease rather than to own a building is simple: retailers want to capture and maintain market share. This requires them to enter new markets and to retain present markets by building new stores. In addition to the cost of acquiring the land and constructing the building each new store requires considerable investment in inventory, furniture and fixtures. Because retailers do not have unlimited financial resources, they let others undertake the land acquisition and construction. This enables a retailer to open more stores*” (ETTER, David G.; ETTER, Wayne E. Built to suit single-tenant retail construction. **The Real Estate Center Journal**, n. 1168, 1997. Disponível em: <https://assets.recenter.tamu.edu/documents/articles/1168.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2022. p. 1).

<sup>106</sup> *Vide*: “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

independentemente dos investimentos realizados pelo locador (empreendedor), não poderia ser elevada, sob risco de redução pela via judicial<sup>107</sup>. Ao optar pelo *built to suit*, as partes atraem a incidência do artigo 54-A, § 2º, da Lei do Inquilinato, o qual permite convencionar cláusula penal até o limite da soma dos valores das contrapartidas vencidas previstas em contrato<sup>108</sup>. Por conseguinte, caso fixado o valor máximo autorizado por lei, ainda que houvesse a denúncia antecipada pela contratante, o empreendedor preservaria o direito de receber integralmente o acordado: as eventuais parcelas vencidas, a título de contrapartida financeira pela efetiva exploração do imóvel customizado; e as parcelas vencidas, a título de multa pela ruptura do vínculo contratual<sup>109</sup>.

Essa distinção legislativa em torno da cláusula penal guarda relação com a composição da contrapartida financeira do *built to suit*. Enquanto, na locação, o aluguel é estabelecido para remunerar a cessão do uso e fruição do imóvel, no *built to suit* o valor da contrapartida financeira é superior, pois compreende, a um só tempo, a remuneração pela exploração da edificação e/ou terreno cedido, pelo capital investido e pelos riscos assumidos<sup>110</sup>. Em razão disso, a ruptura prematura

---

sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012)” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**.1991).

<sup>107</sup> RODRIGUES. **A incompatibilidade sistêmica entre o contrato *Built-to-Suit* e a Lei de Locações**. 2015. p. 175.

<sup>108</sup> “[...] § 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. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991).

<sup>109</sup> Diante da exceção contida nos artigos 4º, caput, e 54-A, § 2º, da Lei do Inquilinato, a cláusula penal prevista em contrato *built to suit* até o limite legal não pode sofrer redução pela via judicial, sendo inaplicável o artigo 413 do Código Civil, como apregoa Luiz Antonio Scavone Junior: “[...] a Lei 12.744/2012 estabelece de forma cristalina que o limite da multa por devolução antecipada nos contratos de locação por encomenda seja a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. [...] Esta multa não é automática e depende de pacto mas, se pactuada for, entendo que é irredutível em razão do necessário equilíbrio do contrato não se aplicando o art. 413 do Código Civil, que determina a redução equitativa por excesso.” (SCAVONE JUNIOR. **A Lei 12.744/2012 e o Contrato “built-to-suit” - “locação por encomenda”**. [s.d.]). Não há falar em minoração, primeiro, porque o valor máximo para a cláusula penal está expressamente previsto na lei, e, segundo, porque há redução proporcional com o passar do tempo, considerando que o teto da multa consiste na totalidade das parcelas vencidas, conforme posição já manifestada em: BUFULIN, Augusto Passamani; BALESTREIRO FILHO, Marcos Alberto. **O contrato *built to suit* e a sua incompatibilidade com disciplinas essenciais da Lei do Inquilinato**. Revista dos Tribunais, v. 1019, ano 109, p. 179-195. São Paulo: RT, set. 2020. Ressalva-se, no entanto, a existência de posicionamentos divergentes, vide: ARAUJO. **Contratos *Built to Suit*: qualificação e regime jurídico**. 2015. p. 116; BENEMOND. **Contratos *Built to Suit***. 2015. p. 114; GOMIDE. **Contratos *built to suit*: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 2017. p. 171.

<sup>110</sup> GASPARETTO. **Contratos *built to suit*: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro**. 2009. p. 59. Conforme assinala Juliana Rubiniak, “[...] A contraprestação devida pela parte contratante envolve a totalidade das funções e obrigações

do pacto, pela contratante, ocasionaria severos prejuízos ao empreendedor, que dilui todos os seus vultosos investimentos e lucros esperados nas parcelas periódicas que serão pagas no decorrer da relação contratual. Esse é o mesmo motivo pelo qual a vigência por tempo indeterminado, de que trata o artigo 56, parágrafo único, da Lei do Inquilinato<sup>111</sup>, pode acarretar desequilíbrio em desfavor da contratante, dado que, a partir do fim do prazo estipulado em contrato, os valores despendidos pelo empreendedor na aquisição, construção e/ou reforma substancial já estão pagos, não justificando contrapartidas superiores ao aluguel comercial.

Portanto, o legislador optou por estabelecer, no artigo 54-A, caput, da Lei do Inquilinato, que as operações *built to suit* serão sempre por prazo determinado<sup>112</sup>. Transcorrido o prazo contratual, as partes terão as opções de: (i) dar como encerrada a relação comercial; (ii) manter a relação comercial, transformando-a de *built to suit* para uma relação de locação não residencial<sup>113</sup>, hipótese em que será facultado ao locatário pleitear a adequação da contrapartida ao preço de simples aluguel, de forma a remunerar apenas a cessão para uso e fruição do bem; ou (iii) pactuar nova aquisição, construção e/ou reforma substancial, circunstância que conduzirá a um novo contrato *built to suit*, a justificar a contrapartida financeira superior ao mero aluguel<sup>114-115</sup>.

---

contratadas, [...] de forma totalmente indissociável, podendo as partes ajustarem as regras que lhe parecerem convenientes e necessárias à garantir a satisfação de seus interesses na contratação, com plena autonomia” (RUBINIAK. **A prática das operações de BTS**. 2019. p. 44).

<sup>111</sup> “[...] Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991).

<sup>112</sup> Além de ter expressa previsão legal, na prática, a vigência por prazo determinado é uma característica inerente ao *built to suit*: primeiro, porque a segurança quanto ao tempo certo de duração do contrato é um dos elementos essenciais buscados tanto pela contratante quanto pelo empreendedor nessa modalidade contratual; segundo, porque a forma de composição da contraprestação paga pela contratante exige a fixação de prazo contratual; e, terceiro, porque, decorrido o prazo contratual e permanecendo a contratante no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do empreendedor, o negócio jurídico será transmudado de *built to suit* para uma relação de locação não residencial por prazo indeterminado, na esteira do artigo 56, parágrafo único, da Lei do Inquilinato.

<sup>113</sup> O que poderá ocorrer mediante renovação contratual ou pela mera permanência da contratante no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do empreendedor, *vide* nota de rodapé anterior.

<sup>114</sup> Alessandro Hirata e João Manoel Meneguesso Tartaglia trilham o mesmo caminho: “[...] se o prazo contratual longínquo visa a remunerar o investimento feito, bem como auferir lucro ao investidor, findo o prazo contratual e mantida a remuneração paga pelo usuário, o empreendedor estará diante de um duplo ressarcimento pela construção ou reforma significativa. Ainda, só haverá renovação contratual nos moldes e com a finalidade do instituto *built to suit*, quando, ao término do primeiro prazo contratual, as partes em comum acordo consentirem e o investidor realizar reforma significativa no imóvel. Caso não haja a reforma, as partes estarão diante uma locação para fins comerciais, devendo ser reduzida drasticamente a remuneração mensal paga ao investidor, estando as partes submetidas

Outra característica interessante a ser destacada em relação ao prazo é que ele costuma ser longo. Na doutrina, fala-se em vigência de até 20 anos, mas não se define o período mínimo e máximo de duração<sup>116</sup>. Alguns fatores que explicam essa característica do *built to suit* são os altos valores investidos pelo empreendedor e o desejo da contratante de não imobilizar capital. Para satisfazer a ambos, a vigência do contrato precisa ser extensa o bastante para alcançar uma contrapartida periódica que não onere excessivamente a contratante, ao mesmo tempo em que garanta lucro ao empreendedor, como explica Paula Moura Francesconi de Lemos Pereira<sup>117</sup>:

Essa relação contratual, em regra, é longa e pretende, por um lado, garantir o lucro ao empreendedor, o retorno do investimento, a remuneração pelo uso do imóvel e, por outro, permitir ao contratante, também chamado de ocupante, o desenvolvimento de sua atividade sem imobilizar seu capital e em conformidade com suas necessidades [...]

E, também, Bruno Maglione Nascimento<sup>118</sup>:

No *built to suit* o locador assume o risco de adequar o imóvel para o locatário, mediante prévia aquisição do terreno, construção ou substancial reforma, e a única maneira de recuperar o investimento será através de um contrato longo – prazo médio de 15 a 20 anos –, exatamente para permitir que o locador consiga não apenas recuperar o que investiu, mas também lucrar com a operação.

---

a aplicação da Lei de Locações” (HIRATA; TARTAGLIA. **Built to Suit**: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. 2018. p. 147).

<sup>115</sup> Como ressalva Ana Paula Miralles de Araujo: “[...] A depender do interesse das partes, o contrato poderá prever a outorga de compra do imóvel ao ocupante, ao término do prazo de ocupação contratado” (ARAUJO. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 18). Todavia, ainda nesse caso, ultrapassado o prazo de vigência, haveria a extinção do contrato *built to suit*, que não foge à regra da temporalidade apontada por Humberto Theodoro Júnior: “Ao contrário dos direitos reais, que tendem à perpetuidade, os direitos obrigacionais gerados pelo contrato caracterizam-se pela temporalidade. Não há contrato eterno. O vínculo contratual é, por natureza, passageiro e deve desaparecer, naturalmente, tão logo o devedor cumpra a prestação prometida ao credor”. *Vide*: THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e seus princípios**. Rio de Janeiro: Aide, 1993. p. 131.

<sup>116</sup> Não há consenso sobre o prazo determinado mais comum. Há quem sustente ser de 6 a 10 anos, outros, até 30 anos, mas a maior parte da doutrina consultada aponta para prazos que costumam alcançar entre 10 e 20 anos de vigência. *Vide*: ARAUJO. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 18; GONÇALVES; SIQUEIRA; MICHELETTO. **Os contratos de locação na modalidade “built to suit” e a cooperação entre os agentes econômicos**. 2019. p. 285; MAZZEI; VEIGA. **A “locação” na modalidade ‘built to suit’**: breves comentários sobre os pontos principais. 2014; VALENÇA. **Built to suit** - operação de crédito imobiliário estruturada. 2005.

<sup>117</sup> PEREIRA. **Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos “built to suit”**. 2015. p. 91.

<sup>118</sup> NASCIMENTO, Bruno Maglione. **O built to suit e a eficácia relativa da cláusula de vigência**. 2020. 90 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Escola de Direito de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2020. Disponível em: <https://hdl.handle.net/10438/30010>. Acesso em: 5 fev. 2022. p. 17.



Em adição, deve-se lembrar do próprio anseio das partes por estabelecer uma relação de longo prazo, tanto para assegurar renda recorrente ao empreendedor quanto para salvaguardar a posse do imóvel, por muitos anos, à contratante. Ou seja, o *built to suit* confere estabilidade e segurança aos interesses jurídicos envolvidos no negócio, o qual oferece, ainda, outros atrativos, como: (a) oportunidade de obter ganhos superiores ao aluguel convencional; (b) investimento considerado de baixo risco e sem conotação especulativa, no qual a procura da contratante antecede a oferta do imóvel adaptado no mercado; (c) possibilidade de o empreendedor apurar o fluxo de caixa esperado por longo prazo e de a contratante contabilizar a contrapartida financeira como despesa operacional; (d) múltiplas formas de financiar a operação, com autorização legal, até mesmo, para emitir recebíveis<sup>119</sup>; (e) maior liberdade negocial, devido à prevalência das condições livremente pactuadas e à autorização legal para convencionar a renúncia ao direito de revisão do valor da contrapartida financeira, durante o prazo de vigência do contrato, previstas no artigo 54-A, caput e § 1º, da Lei do Inquilinato<sup>120</sup>.

Tais vantagens operacionais evidenciam que a decisão por firmar ou não o contrato *built to suit* é estratégica, tomada por sujeitos que desenvolvem atividade mercantil, o que significa dizer que essa modalidade contratual é essencialmente empresarial<sup>121</sup>.

---

<sup>119</sup> RODRIGUES. **A incompatibilidade sistêmica entre o contrato *Built-to-Suit* e a Lei de Locações**. 2015. p. 175; BENEMOND. **Contratos *Built to Suit***. 2015. p. 22-23; CILLI. **Empreendimentos do tipo build-to-suit: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência**. 2004. p. 9; CAMINHA; ALVES. **Construídos (e financiados) para servir: um estudo empírico sobre a estrutura de contratos build-to-suit e sua interpretação jurisprudencial no Brasil**. 2019. p. 41-42.

<sup>120</sup> “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. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012) § 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991).

<sup>121</sup> RODRIGUES. **A incompatibilidade sistêmica entre o contrato *Built-to-Suit* e a Lei de Locações**. 2015. p. 175; BUFULIN; BALESTREIRO FILHO. **O contrato *built to suit* e a sua incompatibilidade com disciplinas essenciais da Lei do Inquilinato**. 2020. p. 189. Ou, como afirma Otávio Luiz Rodrigues Junior, destinada “para agentes econômicos privilegiados”, vide: RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz. **Análise comparativista dos contratos *built to suit***. Consultor Jurídico, São Paulo, 10 abr. 2013. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2013-abr-10/direito-comparado-analise-comparativista-contratos-built-to-suit>. Acesso em: 10 set. 2020..

### 3 CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO JURÍDICA

#### 3.1 CLASSIFICAÇÃO GERAL DOS CONTRATOS *BUILT TO SUIT*

Todos os autores que se dedicam ao estudo dos contratos registram e desenvolvem a matéria de sua classificação, ainda que ora mais ora menos detidamente<sup>122</sup>. Essa observação – na prática, uma verdadeira advertência – ajuda a entender a importância de classificar os contratos examinados<sup>123</sup>, muito bem explicada na lição de Sílvio de Salvo Venosa<sup>124</sup>, segundo o qual a classificação dos contratos é questão propedêutica e não possui utilidade meramente teórica, pois, a depender da modalidade contratual, “há distintas consequências, com variadas formas de interpretação e enfoque da posição das partes e do objeto contratado”. O *built to suit* não foge a essa regra, razão pela qual classificá-lo é imprescindível para possibilitar ao intérprete a plena identificação da sua disciplina legal<sup>125-126</sup>.

À luz da doutrina de Waldirio Bulgarelli<sup>127</sup>, entende-se que classificar os contratos significa partir da conformação tipológica isolada de cada contrato para agrupá-los de acordo com os elementos comuns que apresentam. Neste trabalho, como a doutrina consagra diversas classificações, conforme distintos critérios, serão utilizadas, como bússola, aquelas elencadas em obra clássica de Orlando Gomes<sup>128</sup>, para quem os contratos são: (a) bilaterais e unilaterais; (b) onerosos e gratuitos; (c) consensuais e reais; (d) solenes e não-solenes; (e) principais e acessórios; (f)

<sup>122</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: contratos. 22. ed. rev. e atual. por Caitlin Mulholland. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. 3. p. 53.

<sup>123</sup> BULGARELLI, Waldirio. **Contratos mercantis**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2001. p. 80.

<sup>124</sup> Conforme o autor: “[...] Classificar o contrato é uma premissa inicial para atingir sua natureza jurídica, e, conseqüentemente, seus efeitos, assim como a classificação de todo e qualquer negócio jurídico tem essa finalidade”. Vide: VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. v. 3. p. 37.

<sup>125</sup> TEPEDINO, Gustavo. Esboço de uma classificação funcional dos atos jurídicos. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 1, p. 8-37, jul./set. 2014. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/129/125>. Acesso em: 25 fev. 2022. p. 28.

<sup>126</sup> Antônio Junqueira Azevedo diz que “[...] ao estabelecermos a classificação dos elementos do negócio jurídico, precisamos ter uma noção clara sobre a que negócio nos estamos referindo: se à categoria abstrata final, se a alguma categoria intermediária, ou se ao negócio particular” (AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio jurídico**: existência, validade e eficácia. 4. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 32). No presente trabalho, o negócio a ser classificado (contrato *built to suit*) se encontra na categoria intermediária na escala de abstração do referido autor, pois não se refere a negócio jurídico individualizado (categoria abstrata inicial) ou ao negócio jurídico (categoria abstrata final).

<sup>127</sup> BULGARELLI. **Contratos mercantis**. 2001. p. 80.

<sup>128</sup> GOMES. **Contratos**. 1995. p. 70.

instantâneos e de duração; (g) de execução imediata e de execução diferida; (h) típicos e atípicos; (i) pessoais ou impessoais; (j) civis e mercantis; (k) individuais e coletivos; (l) causais e abstratos.

Sob a ótica de seus efeitos<sup>129</sup>, não é difícil constatar que os contratos *built to suit* consistem em pactos bilaterais (ou sinalagmáticos), porque geram obrigações a ambas as partes, tornando-as reciprocamente credoras e devedoras uma da outra<sup>130</sup>. A título de exemplo, se, por um lado, a contratante deve indicar os pré-requisitos para a aquisição, construção e/ou reforma substancial, de outro, o empreendedor fica obrigado a entregar o imóvel conforme especificações previamente apontadas. Já quanto ao seu objeto, é nítida a onerosidade do contrato, na medida em que ambas as partes experimentam sacrifício e vantagem patrimonial<sup>131</sup>, afinal, o empreendedor cede a posse do imóvel e é remunerado por isso, enquanto a contratante efetua os pagamentos acordados, mas é recompensada com a exploração do bem sob medida – característica da qual também se extrai a comutatividade dos pactos *built to suit*, uma vez que os sacrifícios e as vantagens são subjetivamente equivalentes e há certeza quanto às prestações<sup>132</sup>.

---

<sup>129</sup> A ressalva se deve ao fato de que, sob o aspecto da formação, “[...] todo contrato é negócio jurídico bilateral, já que a sua constituição requer a declaração de vontade das pessoas que dele participam de uma e de outra parte” (PEREIRA. **Instituições de direito civil**: contratos. 2018. p. 59-60). Na mesma direção: “[...] Assim, na formação, todo contrato é negócio jurídico bilateral, mas, nos efeitos, tanto pode ser bilateral como pode ser unilateral. Não se deve confundir, portanto, a bilateralidade da obrigação contratual com a bilateralidade do consentimento” (GOMES. **Contratos**. 1995. p. 71).

<sup>130</sup> “Bilaterais são os contratos que geram obrigações para ambos os contratantes, como a compra e venda, a locação, o contrato de transporte etc. Essas obrigações são recíprocas, sendo por isso denominados sinalagmáticos, da palavra grega sinalagma, que significa reciprocidade de prestações” (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 6. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 3. p. 69). Atento à atipicidade mista dos contratos *built to suit*, que será explorada no tópico 3.2.3, é preciso ressaltar que, na prática, nada obsta que as partes formulem contrato plurilateral, quando, então, haverá mais de duas manifestações de vontade, em “um feixe de obrigações entrelaçadas e não uma oposição pura e simples de um grupo de contratantes perante o outro” (VENOSA. **Direito Civil**: contratos. 2017. p. 52).

<sup>131</sup> “É fundamental que se mencione a distinção existente entre onerosidade e bilateralidade. Esta leva em conta a eficácia geradora de obrigações para ambas as partes do negócio jurídico, ao passo que aquela se baseia na idéia de eventual sacrifício que a parte deve suportar para usufruir da vantagem proporcionada pelo contrato” *Vide*: BITTAR FILHO, Carlos Alberto. A classificação dos contratos no Direito brasileiro vigente. **Revista de Informação Legislativa**, a. 39, n. 154, abr./jun. 2002. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/767>. Acesso em: 27 fev. 2022. p. 9.

<sup>132</sup> Como explica Flávio Tartuce, quanto aos riscos que envolvem a prestação, os contratos onerosos se dividem em comutativos e aleatórios. *Vide*: TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3. p. 23. Nos comutativos (ou pré-estimados), as partes se obrigam a dar ou a fazer algo considerado equivalente àquilo que recebem como contrapartida, enquanto, nos aleatórios, a prestação depende

Tal como as locações convencionais, os contratos *built to suit* dependem apenas do acordo de vontades das partes para se formar, classificando-se, portanto, como consensuais e não-solenes<sup>133</sup>. Apesar disso, nada impede que sejam transformados em contratos formais, por vontade das partes, subordinando-se às regras negociadas, o que, ainda assim, não teria o condão de convertê-los, como tipo, em contratos solenes<sup>134</sup>. Da mesma maneira, cabe salientar que o fato de serem habitualmente celebrados pela forma escrita, em razão da complexidade de suas disposições e da eventual necessidade de se produzirem provas em situações de conflito<sup>135</sup>, também não os transforma em contratos solenes, porque a forma de manifestação da vontade permanece livre, considerando a inexistência de prescrição em lei. Ademais, sobre os contratos *built to suit* instrumentalizados apenas para fins probatórios, válida é a leitura da doutrina de Caio Mário da Silva Pereira<sup>136</sup> acerca das diferenças entre as formalidades exigidas *ad probationem* e *ad solemnitatem*:

Cumpra, entretanto, distinguir as formalidades exigidas *ad probationem* das que o são *ad solemnitatem*. As primeiras não fazem o contrato *formal*, mas impõem-se como técnica probatória. Assim, quando a lei diz que as obrigações de valor superior ao décuplo do maior salário mínimo vigente no País (art. 227, do Código Civil – vale aqui a mesma observação *supra* sobre a constitucionalidade desta regra quanto ao indexador) não se provam exclusivamente por testemunhas mas requerem um começo de prova escrita, estatui uma formalidade *ad probationem*, porque, se o credor não pode provar a obrigação sem a exibição de um escrito qualquer, nem por isto deixa de prevalecer a *solutio*, espontânea, nem deixa de ter validade a confissão do devedor como suprimento da prova escrita. O mesmo não ocorre se a formalidade é instituída *ad solemnitatem*, porque aí é a validade da declaração de vontade que está em jogo. Se não revestir aquela forma determinada, o ato não prevalece.

No que concerne à independência dos contratos, são classificados como principais, porquanto a validade dos ajustes *built to suit* não está condicionada a de outro negócio jurídico<sup>137</sup>. Todavia, a depender do grau de complexidade do projeto a ser

---

de um evento causal insuscetível de estimação prévia e dotado de uma extensão incerta, como registrado em: DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 34. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. v. 3. p. 100-101.

<sup>133</sup> PEREIRA. **Instituições de direito civil**: contratos. 2018. p. 55.

<sup>134</sup> Nesse sentido, leciona Orlando Gomes: “Nada obsta a que um contrato se torne formal pela vontade das partes. Evidentemente, não se converterá, como tipo, em contrato solene, mas se subordinará às regras que o regulam. A inobservância da solenidade convencionalizada determina, também, nesse caso, a invalidade do contrato” (GOMES. **Contratos**. 1995. p. 71).

<sup>135</sup> GOMES. **Contratos built to suit**: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 41.

<sup>136</sup> PEREIRA. **Instituições de direito civil**: contratos. 2018. p. 56-57.

<sup>137</sup> TARTUCE. **Direito Civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 2017. p. 36; DINIZ. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 2018. p. 118.

executado pelo empreendedor, o *built to suit* pode ser coligado<sup>138</sup> com contratos de financiamento (por meio de securitização, alienação fiduciária etc.), de organização ou de colaboração empresarial (sob a forma de uma sociedade de propósito específico, *joint venture*, consórcio etc.), de seguro e, até mesmo, com subcontratações relacionadas à construção do imóvel sob medida<sup>139</sup>. Nessas circunstâncias, indispensável será a observância dos Enunciados 421 e 621 do Conselho da Justiça Federal, os quais balizam a interpretação dos contratos coligados, quando recomendam ao intérprete que adote os critérios hermenêuticos do Código Civil (em especial os dos artigos 112 e 113) e examine o conjunto das cláusulas contratuais, de forma a privilegiar a finalidade negocial comum<sup>140</sup>.

As características dos contratos *built to suit*, quanto ao prazo de duração e a forma de remuneração, pontuadas no segundo capítulo, tornam manifesta a sua classificação enquanto contratos de duração, “seja porque as prestações se repetem periodicamente, se dividem necessariamente no tempo, ou se executam continuamente”<sup>141</sup>. Afastam-se, assim, as classificações de contratos de execução imediata e de execução diferida, já que ambas são de execução única, em contraposição aos contratos de duração<sup>142</sup>. E, prosseguindo nas classificações, a leitura do tópico 2.5 também revela tratar-se de contratos: pessoais (ou *intuitu personae*), pois sob o empreendedor recai a obrigação de fazer, que consiste na

---

<sup>138</sup> O contrato coligado constitui uma pluralidade, em que vários contratos se encontram interligados e relacionados entre si, em uma relação de dependência, formando um negócio jurídico complexo, embora cada instrumento conserve a sua individualidade própria, como visto em: GONÇALVES. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 2009. p. 93.

<sup>139</sup> CARMO. **Contratos de Construção de Grandes Obras**. 2019. p. 204.

<sup>140</sup> BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 421**. V Jornada de Direito Civil. Brasília, 2011. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/261>. Acesso em: 27 fev. 2022; BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 621**. VIII Jornada de Direito Civil. Brasília, 2018. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1201>. Acesso em: 27 fev. 2022.

<sup>141</sup> GOMES. **Contratos**. 1995. p. 79-81.

<sup>142</sup> Na doutrina de Orlando Gomes, os contratos de execução instantânea também podem ser chamados de contratos de execução única, porque seriam caracterizados por serem executados de uma vez, em um só momento, seja ele imediatamente após a conclusão do negócio jurídico (contratos de execução imediata) ou em data futura (contratos de execução diferida), *vide*: GOMES. **Contratos**. 1995. p. 81. Contudo, é preciso ressaltar a existência de corrente doutrinária que formula classificação distinta quanto ao momento de cumprimento do contrato, identificando os contratos como instantâneos (ou de execução imediata), de execução diferida e de execução continuada (ou trato sucessivo). Ou seja, nesta classificação, os contratos instantâneos seriam sinônimos de contratos de execução imediata, inexistindo, dessa forma, a subdivisão em contratos de execução imediata e de execução diferida, como exposto em: TARTUCE. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 2017. p. 39-40.

adaptação de imóvel para atender às necessidades específicas da contratante<sup>143</sup>; mercantis (ou, melhor dizendo, empresariais), porque, no recorte metodológico deste trabalho, as partes são comerciantes ou empresas que celebram o *built to suit* em contexto empresarial<sup>144</sup>; e individuais, na medida em que formados pelo consentimento de pessoas, cujos anseios são individualmente considerados<sup>145</sup>.

Quanto à classificação entre contratos causais e abstratos, a interpretação a *contrario sensu* da definição de negócio abstrato, de Antônio Junqueira de Azevedo<sup>146</sup>, conduz à conclusão de que os negócios causais são aqueles cujos efeitos jurídicos, bem como a validade dependem das causas que os justificam, as quais podem residir em fato logicamente anterior ao negócio (causa pressuposta) ou em fato futuro ao qual tende o acordo (causa final). Nos contratos *built to suit*, a causa encontra previsão legal no artigo 54-A da Lei do Inquilinato e consiste na futura cessão para uso e fruição de imóvel adquirido, construído e/ou substancialmente reformado, a gosto da contratante, mediante contrapartida financeira que remunere os investimentos levados a cabo pelo empreendedor. À vista disso, classificam-se como contratos causais<sup>147</sup>.

---

<sup>143</sup> MOREIRA, Camila Ramos. **Built to suit**: particularidades e a Lei 12.744/2012. Revista de Direito Imobiliário, v. 78. São Paulo: RT Online, jan./jun. 2015. Oportunamente, registra-se que a possibilidade de subcontratação, prevista no caput do artigo 54-A da Lei do Inquilinato, não desnatura o caráter personalíssimo dos contratos *built to suit*, pois, ainda assim, o empreendedor é o responsável direto pela obrigação de fazer, devendo ele gerenciar todas as etapas da operação imobiliária, até a efetiva entrega do imóvel sob medida à contratante.

<sup>144</sup> “[...] existem contratos que são tipicamente de direito mercantil, melhor dizendo, de direito empresarial, enquanto outros são de direito civil. O critério mais seguro, embora não absoluto, para distingui-los é por meio do exame das partes, ou ao menos de uma das partes que os integra. Quando ao menos uma das partes é comerciante ou empresa, o contrato pertence ao direito comercial, hoje mais propriamente denominado direito empresarial” (VENOSA. **Direito Civil**: contratos. 2017. p. 77).

<sup>145</sup> PEREIRA. **Instituições de direito civil**: contratos. 2018. p. 63. A propósito, apesar de constar das classificações de Orlando Gomes, o autor entendia equivocada a classificação, porque, para ele, os contratos coletivos não possuiriam propriamente natureza contratual, mas, sim, de acordos normativos, *vide*: GOMES. **Contratos**. 1995. p. 83-84. Entretanto, a doutrina em geral tem aceitado a classificação, como registrado em: GONÇALVES. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 2009. p. 82.

<sup>146</sup> “O negócio abstrato pode ser definido como aquele cujos efeitos jurídicos se produzem independentemente de causa; ele tem, portanto, causa, mas sua causa é juridicamente irrelevante para a validade ou a eficácia [...]” (AZEVEDO. **Negócio jurídico**: existência, validade e eficácia. 2002. p. 141).

<sup>147</sup> Outros exemplos de negócios com causa final: “[...] a troca, que se destina a dar fundamento para que duas coisas mudem juridicamente de mão; o mandato, que se destina a dar poderes de representação de uma pessoa a outra; a compra e venda, a sociedade e uma boa parte dos contratos. Também o casamento é negócio jurídico com causa final, já que se destina a constituir a família legítima (finalidade incompletamente expressa em seu próprio objeto)” (AZEVEDO. **Negócio jurídico**: existência, validade e eficácia. 2002. p. 148).

Por fim, a respeito da tipicidade ou atipicidade dos contratos *built to suit*, classificação<sup>148</sup> que suscita as maiores polêmicas em relação a essa modalidade contratual, seu exame exige uma abordagem aprofundada, em separado, razão por que será objeto do próximo tópico.

### 3.2 A POLÊMICA (A)TIPICIDADE APÓS A ENTRADA EM VIGOR DA LEI Nº 12.744/2012

No direito contemporâneo, ao mesmo tempo em que a própria noção de contratos nominados foi transformada<sup>149</sup>, a liberdade de celebrar contratos atípicos passou a ser compreendida como uma das expressões da liberdade de contratar e, por conseguinte, da própria autonomia privada<sup>150</sup>, havendo expressa autorização legal quanto à estipulação de contratos atípicos no direito positivo brasileiro<sup>151</sup>. Dessa sorte, antes de enquadrar ou excluir os contratos *built to suit* na moldura dos contratos típicos, cabe apresentar os conceitos e as classificações doutrinárias sobre o tema.

#### 3.2.1 Contratos típicos

---

<sup>148</sup> Como já ressaltado, as classificações inseridas na obra de Orlando Gomes referenciada à nota de rodapé 128 guiaram a pesquisa quanto às classificações dos contratos *built to suit*. Todavia, é importante registrar que, para alguns doutrinadores, a questão relativa à tipicidade ou atipicidade do contrato se situa no tema da qualificação dos contratos. Nesse sentido anotam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald: “As classificações resultam das repartições de contratos feitas com base em critérios que se relacionam com a ocorrência ou a verificação de certas características ou qualidades. O critério divide a totalidade dos contratos em suas classes, a uma das quais o contrato deverá pertencer, consoante tenha esta ou aquela característica. [...] A seu turno, a qualificação também é um juízo atributivo contratual, porém distinto, constituindo processo de correspondência do contrato a um tipo” (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito dos contratos**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p. 411).

<sup>149</sup> Sobre a antiga noção de contratos nominados do Direito Romano, ver: ALVES, José Carlos Moreira. **Direito romano**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. v. 2. p. 108-110; AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**: curso de direito civil. São Paulo: Atlas, 2002. p. 122-124; LORENZETTI, Ricardo Luis. **Tratado de los contratos**. Buenos Aires: Rubinzal - Culzoni, 1999. t. 1. p. 16.

<sup>150</sup> GOMES, Orlando. **Novos temas de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 80-82. Como lembra Emílio Betti: “A iniciativa privada manifesta-se não só pela aspiração de obter determinados escopos práticos, mas também pelo desejo de criar meios correspondentes” (BETTI, Emílio. **Teoria geral do negócio jurídico**. Campinas: LZN, 2003. t. 1, p. 64).

<sup>151</sup> “Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 17 mar. 2022).

A utilização dos termos contratos nominados e inominados como sinônimos de contratos típicos e atípicos pode provocar interpretações equivocadas, pois, no direito romano, nominados ou inominados eram os contratos que estavam dentro ou fora dos quadros legais estabelecidos, de modo que a existência de nome peculiar não era elemento decisivo para a distinção<sup>152</sup>. Ao estudar essa classificação romana, Álvaro Villaça Azevedo<sup>153</sup> já alertava para uma possível confusão etimológica, eis que o contrato poderia ter nome, mas não ser nominado, daí porque apontava ser preferível a referência a contratos típicos e atípicos<sup>154</sup>, opção encampada pelo legislador no artigo 425 do Código Civil de 2002. Atualmente, a construção doutrinária e a escolha legislativa levaram boa parte da doutrina a compreender os contratos nominados e inominados em sentido diverso ao que originou essa classificação, agrupando, dessa maneira, os contratos que possuem designação própria na lei (*nomen iuris*)<sup>155</sup>.

Aos contratos que encontram modelo ou tratamento legal, foi destinado o agrupamento dos contratos típicos, os quais são definidos por Caio Mário da Silva Pereira<sup>156</sup> e Orlando Gomes<sup>157</sup> como aqueles que têm as suas regras disciplinares deduzidas de maneira precisa (ou específica) na legislação. Arnoldo Wald<sup>158</sup> os identifica como aqueles que têm estrutura legalmente definida e regulamentação, em seus principais aspectos, por textos legais, conceito muito similar ao de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenthal<sup>159</sup>, os quais entendem os contratos típicos como modelos consagrados na lei, regulamentados de modo tendencialmente completo, ou pelo menos suficiente, de sorte que o exercício de subsunção de um

<sup>152</sup> GOMES. **Contratos**. 1995. p. 103.

<sup>153</sup> AZEVEDO. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**: curso de direito civil. 2002. p. 60. No mesmo sentido: “Os contratos típicos também são chamados nominados, e os atípicos, inominados; mas como essas expressões podem induzir a equívoco, porque tiveram significado diverso no Direito Romano, é preferível adotar a outra terminologia, de procedência alemã” (GOMES. **Contratos**. 1995. p. 81).

<sup>154</sup> Críticas de igual teor também eram vistas na doutrina estrangeira, vide: “*La tradición jurídica ha impuesto nombre a los contratos; sin embargo, pensamos que esta forma de agrupación ha pasado a segundo plano, pues es preferible hablar de ‘estructuras tipos’*” (GHERSI, Carlos Alberto. **Contratos civiles y comerciales**. 3. ed. Buenos Aires: Astrea, 1994. t. 1. p. 287).

<sup>155</sup> A exemplo de: PEREIRA. **Instituições de direito civil**: contratos. 2018. p. 53-54; FARIAS; ROSENVALD. **Direito dos contratos**. 2011. p. 413; TARTUCE. **Direito Civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 2017. p. 24-25.

<sup>156</sup> PEREIRA. **Instituições de direito civil**: contratos. 2018. p. 54.

<sup>157</sup> GOMES. **Contratos**. 1995. p. 103.

<sup>158</sup> WALD, Arnoldo. **Obrigações e contratos**. 16. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 234.

<sup>159</sup> FARIAS; ROSENVALD. **Direito dos contratos**. 2011. p. 412-413.



contrato ao tipo legal faria emergir a sua disciplina integral. Um pouco diferente é a definição de Flávio Tartuce<sup>160</sup>, porquanto confere menor ênfase à completude da legislação, ao definir os contratos típicos como aqueles que têm um tratamento legal mínimo, distanciando-se da perseguição por uma regulamentação completa.

Então, na doutrina moderna, há consenso, no sentido de que, para ser classificado como contrato típico, não basta ter um nome no sistema legal<sup>161</sup>. É preciso que a modalidade contratual seja regulamentada<sup>162</sup>. O grande problema reside na identificação de quais seriam as regulamentações mínimas ou suficientes sobre as quais fala a doutrina, dificuldade esta que parece ser explicada pelo fato de os moldes legais permitirem certa flexibilidade<sup>163</sup>, tornando difícil a tarefa de determinar, com segurança, onde começa e acaba o tipo<sup>164</sup>. O parâmetro pensado por Pedro Pais Vasconcelos<sup>165</sup> auxilia o operador do direito, nesse sentido, ao estabelecer que

[...] para que se possa dizer que o contrato é legalmente típico, é necessário que a regulação legal corresponda, pelo menos aproximadamente, ao tipo social e seja suficientemente completa para dar às partes a disciplina básica do contrato.

Para quem não enxerga a tipicidade contratual como um fenômeno ligado unicamente ao ordenamento positivo<sup>166</sup>, admitindo-se uma tipicidade legal, referida a contratos disciplinados na lei, e outra social, a qual contempla normas jurídicas que regulam contratos com fonte nos usos e costumes, como faz Ricardo Luis Lorenzetti<sup>167</sup>, ainda assim seria aplicado o parâmetro acima para verificar se se está diante de um contrato atípico ou socialmente típico. Isto é, a caracterização do contrato enquanto socialmente típico também exigirá a existência de um modelo de

<sup>160</sup> TARTUCE. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 2017. p. 25.

<sup>161</sup> VENOSA. **Direito Civil: contratos**. 2017. p. 65-66.

<sup>162</sup> Como são os seguintes contratos típicos: “[...] a compra e venda, a troca, a doação, a locação, o empréstimo, o mandato, a edição e representação dramática, a gestão de negócios, o depósito, a sociedade, a parceria rural, a constituição de renda, o seguro, o jogo, a aposta e a fiança, dentre outros” (RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 17. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 78).

<sup>163</sup> ABREU FILHO, José. **O negócio jurídico e sua teoria geral**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 81.

<sup>164</sup> VASCONCELOS, Pedro Pais. **Contratos atípicos**. Coimbra: Almedina, 1995. p. 25.

<sup>165</sup> VASCONCELOS. **Contratos atípicos**. 1995. p. 210.

<sup>166</sup> Por exemplo em: “*Sostenemos que el concepto de tipicidad está ligado a la ‘ordenación normativa’ únicamente, lo que no imposibilita el surgimiento de nuevas situaciones que la costumbre afiance y luego el legislador convierta en tipicidad*” (GHERSI. **Contratos civiles y comerciales**. 1994. p. 398).

<sup>167</sup> Vide: “*La evolución jurídica permitió percibir que no sólo la ley es fuente de Derecho, sino también la costumbre. De allí que pueda señalarse que hay una tipicidad legal, referida a contratos disciplinados en la ley, y otra social que contempla normas jurídicas que regulan contratos con fuente en la costumbre, que justifican la denominada tipicidad social*” (LORENZETTI. **Tratado de los contratos**. 1999. p. 16-17).

disciplina que seja, ao menos, tendencialmente completo, embora proveniente da prática e dos costumes<sup>168</sup>. Quando ocorrem situações como essas, o comum é que a reiteração dessa forma de contrato force o legislador a regulamentá-lo<sup>169</sup>, positivando o tipo social e a sua disciplina legal.

### 3.2.2 Contratos atípicos

Na doutrina, o conceito de contrato atípico se dá por exclusão ao que seriam os contratos típicos<sup>170</sup>. Portanto, se os contratos típicos são aqueles que apresentam uma disciplina legal satisfatória, os contratos atípicos consistem naqueles que não são objeto de regulamentação suficientemente completa para que os contratantes identifiquem a disciplina básica do contrato<sup>171</sup>. Em exercício de imaginação, é difícil criar um contrato que não apresente traços dos tipos já reconhecidos na lei ou na prática<sup>172</sup>, mas, além de serem formados da fusão de elementos próprios de outros contratos, observadas as normas gerais do Código Civil, nada impede que os contratos atípicos sejam formados de elementos originais, conforme ensina Orlando Gomes<sup>173</sup>:

[...] Ordenados a atender interesses não disciplinados especificamente na lei, os contratos atípicos caracterizam-se pela originalidade, constituindo-se, não raro, pela modificação de elemento característico de contrato típico, sob forma que o desfigura, dando lugar a um tipo novo. Outras vezes, pela eliminação de elementos secundários de um contrato típico. Por fim, interesses novos, oriundos da crescente complexidade da vida econômica, reclamam disciplina uniforme que as próprias partes estabelecem livremente, sem terem padrão para observar.

A possibilidade de criação de novos contratos se torna mais visível quando se entende que a tipificação é fruto de um determinado momento histórico. Ao mesmo tempo em que contratos típicos caem em desuso, no passar dos anos<sup>174</sup>, contratos atípicos podem emergir de transformações econômicas e obter o reconhecimento de

<sup>168</sup> VASCONCELOS. **Contratos atípicos**. 1995. p. 211.

<sup>169</sup> VENOSA. **Direito Civil: contratos**. 2017. p. 66.

<sup>170</sup> A título exemplificativo: “[...] tipicidade significa presença, e atipicidade ausência de tratamento legislativo específico” (AZEVEDO. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos: curso de direito civil**. 2002. p. 60).

<sup>171</sup> Entende-se por satisfatória ou suficientemente completa a regulamentação legal que atende aos parâmetros apontados na citação direta de nota de rodapé 165.

<sup>172</sup> VASCONCELOS. **Contratos atípicos**. 1995. p. 212.

<sup>173</sup> GOMES. **Novos temas de direito civil**. 1983. p. 103.

<sup>174</sup> “[...] Exemplo de tal fenômeno, entre nós, ocorre com o contrato de constituição de renda, inteiramente olvidado, por força da inflação monetária” (RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: dos contratos e das declarações unilaterais**. 30. ed. atual. São Paulo, Saraiva: 2004. v. 3. p. 37).

que as operações às quais correspondem são socialmente úteis e merecedoras de tipos legais<sup>175</sup>. Daí se afirmar que, “geralmente, a atividade empresarial precede a norma”<sup>176</sup>. De todo modo, são raras as vezes em que se constata o aparecimento de contratos atípicos completamente diferentes dos tipos legais, denominados pela doutrina de contratos atípicos propriamente ditos ou puros<sup>177</sup>. Mais comum é deparar-se com espécies de contratos atípicos mistos, que são aqueles nos quais estão presentes, e se combinam, elementos próprios<sup>178</sup> de “dois ou mais contratos típicos, dois ou mais contratos atípicos, ou, ainda, simultaneamente, as duas categorias mencionadas”<sup>179</sup>, desfigurando o modelo legal, ao formar um novo negócio jurídico contratual complexo, indivisível e uno<sup>180</sup>, o qual, advertem Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>181</sup>, não se confunde com o produto da união ou coligação contratual:

Na união, ou coligação de contratos, os negócios jurídicos apenas se acumulam – atam-se por um certo nexos –, porém não se misturam ou confundem, pois cada qual preserva as suas particularidades. Há combinação de contratos completos. No contrato misto, pelo contrário, há a fusão, em um só negócio, de elementos contratuais distintos que, além de perderem a sua autonomia no esquema negocial unitário derivado, fazem simultaneamente parte do conteúdo deste.

Na classificação de Enneccerus, Kipp e Wolff<sup>182</sup>, os contratos atípicos mistos dividem-se em três classes: na primeira, dos contratos gêmeos (ou contratos combinados), há pluralidade de prestações típicas de vários contratos que se misturam, mas uma única contraprestação, como é o caso do contrato de hospedagem com alimentação inclusa; na segunda, do contrato atípico misto *stricto*

<sup>175</sup> VENOSA. **Direito Civil: contratos**. 2017. p. 66; ROPPO, Enzo. **O contrato**. Coimbra: Almedina, 2009. p. 134. Sobre o surgimento e o abandono de espécies contratuais, cabe a seguinte lição de Francesco Carnelutti: “O direito tem assim a sua vida. Já de começo notei que viver não significa senão ter em si a causa de modificação. E pois que isto acontece também no direito e só a esse acontecer se reduz o problema do seu princípio e fim, não é metáfora alguma falar da vida, de nascimento e de morte da instituição e dos institutos” (CARNELUTTI, Francesco. **Teoria geral do Direito**. São Paulo: Lejus, 1999. p. 316).

<sup>176</sup> GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 46.

<sup>177</sup> FARIAS; ROSENVALD. **Direito dos contratos**. 2011. p. 415; GOMES. **Novos temas de direito civil**. 1983. p. 103.

<sup>178</sup> VENOSA. **Direito Civil: contratos**. 2017. p. 66; ROPPO. **O contrato**. 2009. p. 136.

<sup>179</sup> AZEVEDO. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**: curso de direito civil. 2002. p. 61.

<sup>180</sup> PEREIRA. **Instituições de direito civil: contratos**. 2018. p. 55; AZEVEDO. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**: curso de direito civil. 2002. p. 61; DINIZ. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 2018. p. 114.

<sup>181</sup> FARIAS; ROSENVALD. **Direito dos contratos**. 2011. p. 420.

<sup>182</sup> ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. **Tratado de Derecho Civil**. Barcelona: Bosch, 1935. t. 2, v. 2. p. 7-10. Essas classificações também foram encampadas e explicadas em: GOMES. **Contratos**. 1995. p. 105-106.

*sensu*, há a presença de elemento que representa contrato de tipo diverso, como é o caso do *negotium mixtum cum donatione* – salientando Orlando Gomes<sup>183</sup> tratar-se de contrato simulado, motivo pelo qual alguns autores não o consideram contrato misto; e, na terceira, dos contratos dúplices, o conteúdo total do contrato se enquadra em dois tipos diferentes, a exemplo de uma compra e venda paga com prestação de serviço.

### 3.2.3 Contratos *built to suit* e a sua natureza atípica mista

A controvérsia em torno da classificação dos contratos *built to suit*, quanto à sua tipicidade, ganha corpo com a entrada em vigor da Lei nº 12.744/2012, responsável por conferir nova redação ao caput do artigo 4º e incluir o artigo 54-A na Lei do Inquilinato, modificações que levaram parcela importante da doutrina a defender a tipicidade dessa modalidade contratual. Para investigar a polémica com balizas um pouco mais objetivas, já foi dito, adotar-se-ão os parâmetros de Pedro Pais Vasconcelos<sup>184</sup>, no propósito de responder: (i) se a regulamentação específica existente corresponde ou ao menos se aproxima ao tipo social dos contratos *built to suit*; e (ii) se ela é suficientemente completa para entregar às partes contratantes a disciplina básica do contrato.

De uma forma geral, antes do advento da Lei nº 12.744/2012, os contratos *built to suit* eram enxergados como aqueles nos quais a parte contratada se obrigava a comprar e construir ou reformar um imóvel com especificações técnicas pré-determinadas e a ceder a posse para exploração econômica pela contratante, por prazo determinado, mediante contrapartida financeira que remunerasse os valores investidos e a exploração do imóvel<sup>185</sup>. Ou seja, um contrato indivisível que envolvia prestações típicas de locação, empreitada, compra e venda<sup>186</sup> e, talvez, até de outros contratos, a depender da criatividade das partes. Não há dúvidas de que essa operação imobiliária foi albergada pelo artigo 54-A da Lei do Inquilinato, o qual descreve um contrato em que o locador (parte contratada) procede à prévia

---

<sup>183</sup> GOMES. **Novos temas de direito civil**. 1983. p. 105.

<sup>184</sup> VASCONCELOS. **Contratos atípicos**. 1995. p. 210.

<sup>185</sup> *Vide* tópico 2.2.

<sup>186</sup> GOMIDE. **Contratos built to suit**. aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 62.

aquisição, construção ou reforma substancial do imóvel especificado pelo pretendente à locação (parte contratante), a fim de que seja a este locado por prazo determinado<sup>187</sup>. É fato, porém, que o referido dispositivo se restringe aos contratos relacionados a imóveis urbanos<sup>188</sup>, enquanto o tipo social do *built to suit* não encontra tal fronteira; também é verdade que o tipo legal foi além dos contratos *built to suit*, ao contemplar operações sob encomenda nas quais se exige a mera aquisição de imóvel previamente identificado pela contratante, sem a contratação de obra de engenharia civil<sup>189</sup>. Nada obstante, não se pode negar que a regulação específica existente corresponde ou, ao menos, aproxima-se do tipo social dos contratos *built to suit*.

Sobre a disciplina básica da modalidade contratual, a simples inserção dos contratos *built to suit* na Lei do Inquilinato atrairia, em tese: (a) a possibilidade de devolução do imóvel pela contratante, mediante pagamento de multa proporcional ao tempo de cumprimento do contrato, com maiores riscos de redução em razão de excessividade (art. 4º)<sup>190</sup>; (b) a vigência do contrato *built to suit* na hipótese de alienação do imóvel, desde que o contrato fosse por prazo determinado, contivesse cláusula nesse sentido e estivesse averbado junto à matrícula do imóvel (art. 8º); (c) a limitação para que haja a cessão do contrato, sublocação e comodato do imóvel, condicionada ao consentimento prévio e por escrito do empreendedor (art. 13); (d) o direito à ação revisional após três anos de vigência do contrato (art. 19); (e) a proibição à cobrança antecipada de aluguéis (art. 20); (f) a necessidade de observância de todos os deveres insertos nos artigos 22 e 23; (g) a preferência da contratante na aquisição do imóvel sob medida e a não permissão para que seja

---

<sup>187</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991; SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 2022.

<sup>188</sup> Nem tampouco abrange aqueles nos quais as partes optam pela concessão do direito real de superfície em detrimento dos elementos típicos da locação.

<sup>189</sup> *Vide* tópico 2.2.

<sup>190</sup> A título de exemplo, redução de multa fixada no valor dos aluguéis vincendos: “LOCAÇÃO COMERCIAL. CONTRATO POR TEMPO DETERMINADO. Imóvel desocupado pelo locatário dois meses após o início do contrato. Multa por rescisão antecipada, correspondente aos locativos vincendos. Cláusula abusiva. Redução do valor da multa para evitar o enriquecimento indevido do locador. Arbitramento com base no art. 6º da Lei nº 9.099/95. Recurso parcialmente provido” (RIO GRANDE DO SUL (Estado). Tribunal de Justiça. **Recurso Inominado 2233-57.2012.8.21.9000**. Relatora Desembargadora Vivian Cristina Angonese Spengler. Tucunduva, 18 jul. 2012. Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/novo/busca/?return=proc&client=wp\\_index](https://www.tjrs.jus.br/novo/busca/?return=proc&client=wp_index). Acesso em: 22 mar. 2022).

convencionada a renúncia antecipada desse direito<sup>191</sup> (art. 27); (h) a vedação à estipulação de mais de uma modalidade de garantia contratual (art. 37, parágrafo único); (i) a nulidade de pleno direito de cláusulas que contrariem as regras de ordem pública previstas no diploma locatício (art. 45); (j) o direito à renovação compulsória quando preenchidas as exigências do artigo 51; (k) a vigência por prazo indeterminado se, findo o prazo ajustado, a contratante permanecer no imóvel por mais de trinta dias (art. 56, parágrafo único); (l) as disposições procedimentais previstas no Título II (arts. 58 ao 75), notadamente quanto às ações de despejo, de consignação de aluguel e acessórios, revisional e renovatória<sup>192</sup>. Enfim, a regulamentação completa idealizada originariamente para os contratos de locação não residencial de imóvel urbano.

Entretanto, a denúncia antecipada pela contratante – com o pagamento de, por exemplo, três aluguéis reduzidos proporcionalmente ao tempo de cumprimento do contrato – inviabilizaria a própria operação *built to suit*, tendo em vista o risco de prejuízo acarretado ao empreendedor, o qual, antes de entregar o imóvel para uso e fruição da contratante, executa pesados investimentos na aquisição e/ou adaptação do bem, recuperável somente com longos anos de vigência contratual. A mesma situação ocorreria se permitida fosse a revisão dos aluguéis nos moldes do artigo 19 da Lei do Inquilinato<sup>193</sup>, afinal de contas, o cumprimento integral das obrigações, durante o prazo ajustado, é condição essencial dos contratos *built to suit*, e isso se traduz pela garantia da manutenção dos valores devidos no curso do contrato e pela cláusula penal para as hipóteses de desocupação antecipada do imóvel<sup>194</sup>.

Essas duas contingências práticas, que a mera inclusão dos contratos *built to suit* na Lei do Inquilinato ocasionaria, foram observadas pelo legislador. Assim, na Lei nº 12.744/2012, foi prevista a alteração do artigo 4º da Lei do Inquilinato para

---

<sup>191</sup> “[...] A renúncia ao direito de preferência firmada quando da contratação da locação é nula, nos termos do art. 45 da Lei 8.245/91, já que a renúncia antecipada visa elidir um dos objetivos fundamentais da lei” (SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 0139043-31.2009.8.26.0100**. Relator Desembargador Gilberto Leme. São Paulo, 11 fev. 2014. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=7355370&cdForo=0>. Acesso em: 22 mar. 2022).

<sup>192</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

<sup>193</sup> Hipótese que será mais a fundo explorada no capítulo seguinte, na investigação sobre a compatibilidade do procedimento da ação revisional com os contratos *built to suit*.

<sup>194</sup> GOMES. **Contratos *built to suit***: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 106-110.

excepcionar os contratos *built to suit* da regra geral acerca da denúncia imotivada, além de haver sido inserida, no parágrafo segundo do novo artigo 54-A, a obrigatoriedade de pagamento da multa convencionada, em caso de denúncia antecipada pela contratante, com limite correspondente à soma dos valores dos aluguéis vincendos. Quanto à possibilidade de revisão do valor das contraprestações pactuadas, o referido artigo de lei também regulamentou o tema, em seu parágrafo primeiro, facultando a renúncia desse direito.

Afora tais matérias, as demais questões não são respondidas pela legislação específica de modo satisfatório, a ponto de se permitir que as partes contratem por referência<sup>195</sup>. O próprio legislador reconhece e tenta solucionar isso, ao prever que, nos contratos descritos no caput do artigo 54-A, “prevalecerão as condições livremente pactuadas”<sup>196</sup>. Contudo, no afã de mitigar o dirigismo contratual da Lei do Inquilinato, de todo inadequado às relações interempresariais<sup>197</sup>, a previsão gerou mais dúvidas que certezas. Considerando os valores investidos pelo empreendedor, é lícito às partes acordarem a antecipação de aluguéis, no intuito de evitar a utilização de recursos de terceiros e, por conseguinte, tornar a operação mais barata? Ou, ainda, poderia ser estipulada dupla garantia para minimizar riscos ao empreendedor antes do início do fluxo regular de pagamentos pela contratante? A esse respeito, Fernanda Henneberg Benemond<sup>198</sup> entende que sim, isto é, que a norma cogente, prescrita no artigo 37, parágrafo único, da Lei do Inquilinato deve ser relativizada nos contratos *built to suit*, por tratar-se de contrato paritário, empresarial e com vultosos investimentos por parte do empreendedor – argumento igualmente aplicável ao primeiro questionamento.

Também geram controvérsias a rígida repartição de deveres dos artigos 22 e 23 da Lei do Inquilinato. A responsabilidade por vícios ou defeitos anteriores à ocupação do imóvel pela contratante será sempre do empreendedor ou há hipótese em que pode recair sobre a futura ocupante (como nos casos em que o vício está em projeto

---

<sup>195</sup> BENEMOND. *Contratos Built to Suit*. 2015. p. 90.

<sup>196</sup> BRASIL. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*. 1991.

<sup>197</sup> “Nos contratos empresariais, o dirigismo contratual deve ser mitigado, tendo em vista a simetria natural das relações interempresariais” (BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 21**. I Jornada de Direito Comercial. Brasília, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/46>. Acesso em: 5 mar. 2022).

<sup>198</sup> BENEMOND. *Contratos Built to Suit*. 2015. p. 136-137.

fornecido pela própria contratante)? Se o imóvel sob medida é bem específico e não possui utilidade a nenhuma outra contratante, as despesas extraordinárias realmente devem ser arcadas pelo empreendedor ou poderiam ser transferidas à contratante? Em um contrato empresarial tão flexível, não é viável e nem tampouco há razão para imobilizar as partes nesses quesitos<sup>199</sup>.

No que se refere à vigência por prazo indeterminado, já foi visto, no tópico 2.5, que o artigo 54-A, caput, da Lei do Inquilinato e questões de ordem prática inviabilizam a vigência sem tempo certo, restando às partes, ao término do prazo determinado, encerrar o negócio jurídico, transformá-lo em uma locação não residencial ou pactuar novo *built to suit*, a justificar a contrapartida superior ao preço médio do aluguel praticado. Na opinião de Alessandro Hirata e João Manoel Meneguesso Tartaglia<sup>200</sup>, esse mesmo raciocínio seria aplicável para afastar o direito à renovação compulsória, porque, se a contraprestação também recompõe ao empreendedor os valores desembolsados com a aquisição, construção e/ou reforma substancial, a prorrogação do contrato levaria ao duplo ressarcimento de algo já quitado ao fim do prazo determinado. Ademais, a despeito de o legislador ter facultado a renúncia do direito à revisão dos aluguéis, silenciando em parte as polêmicas, nesse ponto, as peculiaridades da forma de remuneração do empreendedor, nos contratos *built to suit*, levantam dúvidas se esse direito seria até mesmo compatível com a modalidade contratual. Sílvio de Salvo Venosa<sup>201</sup> pensa que não:

Em função das múltiplas características que envolvem uma locação *built-to-suit*, afigura-se incompatível a aplicação de certas disposições presentes na Lei de Locações, em especial no que tange à possibilidade de ingresso pela Locatária de ação revisional de aluguel após três anos de vigência do contrato, como permite em geral a lei inquilinária, sob pena de configurar-se um desequilíbrio na relação. O aluguel em locações *built-to-suit*, como exposto, não visa apenas a remunerar o uso do imóvel, mas também amortizar os investimentos efetuados para a concretização do negócio.

---

<sup>199</sup> Sobre o tema, Fernanda Henneberg Benemond adota posicionamento contrário ao deste trabalho, ao afirmar que: “[...] além de não haver qualquer ressalva no inciso X do artigo 22 da Lei de Locação admitindo o repasse das despesas extraordinárias, o empreendedor, quando proprietário do imóvel, será sempre beneficiado pelo valor gasto a título de despesa extraordinária” (BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 134).

<sup>200</sup> HIRATA; TARTAGLIA. **Built to Suit**: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. 2018. p. 152.

<sup>201</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 25 mar. 2022.



E, na mesma linha, segue Daniel Cardoso Gomes<sup>202</sup>:

[...] independentemente de previsão contratual, a não aplicação da regra do art. 19 da Lei nº 8.245/91 é algo inerente aos contratos *built to suit*. Está na essência dessa modalidade de contratação, constituindo um dos pilares necessários para o seu regular desenvolvimento, visto que garante o equilíbrio contratual (nessa espécie de contrato) entre prestação *versus* contraprestação.

Ainda que diante de tantos elementos fundamentais sobre os quais precisam as partes clausular para viabilizar a operação *built to suit* – incluindo, aqui, aspectos da compra e venda e da empreitada –, parte da doutrina classifica essa modalidade contratual como típica. Luiz Antonio Scavone Junior<sup>203</sup> entende, desde sempre, tratar-se de contrato típico de locação, pois, na interpretação do autor, o fato de o imóvel ter sido edificado sob encomenda não desnaturaria o contrato de locação, submetido à lei especial por força do artigo 45 da Lei nº 8.245/1991, que veda as cláusulas que afastem os objetivos da lei. Otavio Luiz Rodrigues Junior<sup>204</sup> diz que a atipicidade era corretamente defendida antes da Lei nº 12.744/2012, porém a inclusão dos contratos *built to suit* na Lei do Inquilinato, mesmo que de maneira imperfeita, não mais permitiria qualificá-los como espécies atípicas. Essa é a corrente doutrinária que aparenta ter mais adeptos dentre aqueles que defendem a existência de contrato-tipo, como Bruno Maglione Nascimento<sup>205</sup>, Daniel Cardoso Gomes<sup>206</sup> e Paula Miralles de Araujo<sup>207</sup>. Por fim, existe também uma posição minoritária, defendida por Flavia Meira de Castro e Paula Rasslan<sup>208</sup>, segundo a qual os contratos *built to suit* são atípicos, em regra, mas, quando há cláusula específica prevendo que os investimentos feitos pelo empreendedor serão amortizados em período inferior ao prazo de vigência do contrato, a partir dessa amortização o negócio jurídico passaria a ter caráter típico.

<sup>202</sup> GOMES. **Contratos *built to suit***. novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 120.

<sup>203</sup> SCAVONE JUNIOR. **A Lei 12.744/2012 e o Contrato “built-to-suit”** - “locação por encomenda”. [s.d.].

<sup>204</sup> RODRIGUES JUNIOR. **Análise comparativista dos contratos *built to suit***. 2013.

<sup>205</sup> NASCIMENTO. **O *built to suit* e a eficácia relativa da cláusula de vigência**. 2020. p. 28.

<sup>206</sup> GOMES. **Contratos *built to suit***. novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 50-52.

<sup>207</sup> ARAUJO. **Contratos *Built to Suit***: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 72.

<sup>208</sup> CASTRO, Flavia Meira de; RASSLAN, Paula. Aplicação da Lei de Locação aos Contratos de *Built to Suit*. In: RUBINIÁK, Juliana (Org.). **Operações de *Built to Suit***: a prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 213-239. p. 227.

A doutrina majoritária se posiciona pela atipicidade dos contratos *built to suit*, ou seja, pela inexistência de regulamentação suficientemente completa para entregar às partes contratantes a disciplina básica do contrato. Essa é a inteligência manifestada por Sílvio de Salvo Venosa<sup>209</sup>, Rodrigo Mazzei e Nina Côrtes da Veiga<sup>210</sup>, Oksandro Osdival Gonçalves, Felipe de Poli de Siqueira e Francieli Micheletto<sup>211</sup>, Alessandro Hirata e João Manoel Meneguesso Tartaglia<sup>212</sup>. Na mesma trilha, seguiram Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>213</sup>, ao exemplificarem como a locação típica poderia ser convolada em negócio jurídico atípico:

Ilustrativamente, é a locação contrato típico. Todavia, pode-se elaborar uma cláusula em caráter *intuitu personae* da figura do locatário, convolvando o negócio jurídico em atípico. Esta alteração é imprescindível na edificação *built to suit* (por encomenda), em que a construção é especialmente encomendada para atender as necessidades do locatário. Trata-se de demanda recente no mercado imobiliário, decorrente da rejeição de empresários pela opção de imobilização de recursos destinados a atividade econômica. Se não houvesse a cláusula personalíssima, a Lei do Inquilinato seria aplicada em sua totalidade e o locador se submeteria a uma resilição unilateral antecipada pelo inquilino, sacrificando todo o investimento econômico realizado. Com a cláusula *intuitu personae*, torna-se possível a prefixação de ressarcimento relativo às despesas efetivadas com a edificação. Destarte, garante-se que o locatário observe na integralidade o prazo da locação ou que, ao menos, transcorra prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos (parágrafo único, art. 473, CC).

A atipicidade é compartilhada por outros autores, os quais, como resultado da Lei nº 12.744/2012, aprofundam a classificação para enquadrar os contratos *built to suit* como atípicos mistos. A esse respeito, aduz Fernanda Henneberg Benemond<sup>214</sup>:

[...] Atípico, pois ainda não existe regulamentação específica razoavelmente completa para o tipo contratual, de tal modo que seja possível contratar por referência, sem que as partes tenham de clausular o fundamental do contrato. Além disso, a regulamentação existente para o tipo contratual não traz a segurança jurídica necessária às partes na decisão de casos controvertidos. Misto, por apresentar elementos típicos de empreitada e locação, porém sem haja [sic] a combinação completa desses tipos contratuais. No *built to suit*, forma-se, em nossa opinião, uma nova espécie contratual, caracterizada pela contratação única, complexa e indivisível.

<sup>209</sup> VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática. 2021.

<sup>210</sup> MAZZEI; VEIGA. **A “locação” na modalidade ‘built to suit’**: breves comentários sobre os pontos principais. 2014.

<sup>211</sup> GONÇALVES; SIQUEIRA; MICHELETTO. **Os contratos de locação na modalidade “built to suit” e a cooperação entre os agentes econômicos**. 2019. p. 282.

<sup>212</sup> HIRATA; TARTAGLIA. **Built to Suit**: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. 2018. p. 149.

<sup>213</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: contratos. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 425.

<sup>214</sup> BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 156.

De igual modo, explana Alexandre Junqueira Gomide<sup>215</sup>:

[...] a considerar a união de diversas prestações contratuais, o contrato *built to suit*, embora referido na Lei do Inquilinato, não pode ser qualificado como hipótese de contrato locativo, mas um contrato atípico misto. Uma vez que o *built to suit* é um contrato firmado já com alguma frequência no Brasil, também podemos classificá-lo como contrato socialmente típico (o que não retira o seu caráter de atipicidade).

E Camila Ramos Moreira<sup>216</sup>:

Na medida em que a operação *built to suit* tem como elementos fundamentais a construção sob encomenda e a subsequente locação em condições diferenciadas, insere, ao mesmo tempo e num único instrumento contratual, um misto de elementos de institutos jurídicos típicos (contrato de empreitada e contrato de locação) que pode ainda ser modelado e acompanhado de particularidades decorrentes de fatores comerciais e negociais. Portanto, não há como negar a sua atipicidade e, a partir do momento em que se reconhece esse misto de elementos oriundos do contrato de empreitada e do contrato de locação na operação, podendo ainda envolver particularidades vinculadas a outros institutos jurídicos típicos como o contrato de corretagem, tampouco há como afastar da sua interpretação a influência de algumas regras estabelecidas pelo legislador para esses contratos típicos, especialmente por força de aplicação analógica.

Isso significa mais do que simplesmente dizer que o contrato de *built to suit* é atípico e, conseqüentemente, desprovido de disciplina jurídica própria. Isso significa que se trata de contrato atípico misto [...]

Na jurisprudência posterior à edição da Lei nº 12.744/2012, a maior parte dos acórdãos sobre o tema ainda classificam o *built to suit* como modalidade de contrato atípico, a exemplo do acórdão cuja ementa segue abaixo reproduzida:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. PRELIMINARES. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA E INOVAÇÃO RECURSAL. REJEIÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL NA MODALIDADE BUILT TO SUIT. APLICAÇÃO DA LEI Nº 8.245/1991. CABIMENTO. ABANDONO DO IMÓVEL PELA LOCATÁRIA ANTES DO PRAZO PREVISTO PARA O TÉRMINO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA LOCATÁRIA. RECONHECIMENTO. COBRANÇA DA MULTA CONTRATUALMENTE AJUSTADA E DOS LOCATIVOS VENCIDOS. CABIMENTO. EXCESSO NÃO VERIFICADO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. I. O atual CPC não reproduziu a regra prevista no art. 295, V, do CPC/1973, a qual impunha o indeferimento da petição inicial por inadequação da via eleita, pois faculta a interpretação da pretensão formulada para adequá-la ao procedimento necessário ao julgamento da lide. II. Se os temas insertos nas razões recursais já foram discutidos no curso do processo, afastada está a inovação recursal. III. Para que seja deferida a rescisão contratual, com a formalização do despejo, e condenado o locatário ao pagamento de encargos locatícios atrasados e não prescritos, basta a prova do inadimplemento. IV. Comprovado que as partes entabularam contrato locatício atípico de longo prazo, no modelo conhecido como *built to suit*, pelo qual a locadora edifica no imóvel às suas expensas para atender os

<sup>215</sup> GOMIDE. *Contratos built to suit*. aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 69.

<sup>216</sup> MOREIRA. *Built to suit*. particularidades e a Lei 12.744/2012. 2015.

interesses específicos do locatário, evidenciado está o descumprimento contratual, quando este abandona o imóvel antes do prazo ajustado e deixa de adimplir locativos e encargos. V. Descumprindo o contrato, impõe-se a procedência dos pedidos de rescisão da locação, de pagamento da dívida e da multa expressamente prevista, consoante inteligência do art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, com redação dada pela Lei nº 12.744/2012. V. Não se verifica excesso no cálculo da locatária se realizado em conformidade com os termos da avença. VI. Recurso conhecido e não provido. (TJMG; APCV 0026350-84.2016.8.13.0112; Campo Belo; Décima Câmara Cível; Rel. Des. Vicente de Oliveira Silva; Julg. 04/02/2020; DJEMG 14/02/2020)<sup>217</sup>

Nesta pesquisa, encampa-se o entendimento majoritário de que, mesmo após o advento da Lei nº 12.744/2012, os contratos *built to suit* não devem ser classificados (ou qualificados) como de natureza típica, pois, malgrado o artigo 54-A da Lei do Inquilinato se aproxime do tipo social, é de todo evidente que o diploma locatício não oferece às partes um arquétipo básico suficientemente adequado<sup>218</sup> e completo do contrato que permita a contratação por referência (e nem poderia, já que questões relacionadas aos contratos de compra e venda e de empreitada extrapolam os limites normativos da lei inquilinária), além de seu âmbito de aplicação ser restrito às locações não residenciais de imóveis urbanos, estabelecendo uma fronteira que inexistente nas operações *built to suit*. Em acréscimo, não se pode esquecer da distinção moderna em torno da classificação dos contratos nominados ou

<sup>217</sup> MINAS GERAIS (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 0026350-84.2016.8.13.0112**. Relator: Desembargador Vicente de Oliveira Silva. Belo Horizonte, 4 fev. 2020. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=0026350-84.2016.8.13.0112&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>. Acesso em: 16 jun. 2022. Na mesma direção, exemplificativamente: SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 2188288-97.2020.8.26.0000**. Relator Desembargador Carlos Dias Motta. São Paulo, 26 nov. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14186578&cdForo=0>. Acesso em: 16 jun. 2022; PARANÁ (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 0052738-12.2021.8.16.0000**. Relatora Desembargadora Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues da Costa. Curitiba, 9 fev. 2022. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000018728971/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0052738-12.2021.8.16.0000>. Acesso em: 16 jun. 2022.; SANTA CATARINA (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 0116378-74.2015.8.24.0000**. Relator Desembargador Gilberto Gomes de Oliveira. Florianópolis, 1º nov. 2016. Disponível em: [https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/integra.do?rowid=AABAg7AADA AH0qpAAL&tipo=acordao\\_5&nuprocesso=0116378-74.2015.8.24.0000&cdprocesso=&arq=pdf](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/integra.do?rowid=AABAg7AADA AH0qpAAL&tipo=acordao_5&nuprocesso=0116378-74.2015.8.24.0000&cdprocesso=&arq=pdf). Acesso em: 16 jun. 2022.

<sup>218</sup> Sobre a inadequação, há autores que defendem a tipicidade dos contratos *built to suit*, mas a necessidade de relativizar ou negar aplicação de normas de ordem pública previstas na Lei do Inquilinato. Exemplo disso é a defesa, a um só tempo, da tipicidade e do não cabimento do direito de revisão, retratada às notas de rodapé 206 e 202, respectivamente. Entretanto, como ressalva Gabriela Wallau Rodrigues, considerado o *built to suit* como contrato típico, a salvaguarda da liberdade contratual prevista no caput do artigo 54-A da Lei do Inquilinato não teria o condão de afastar as normas cogentes aplicáveis aos contratos de locação, por força do artigo 45. Dessa sorte, tem-se que, ou se defende a atipicidade (ainda que mista) dos contratos *built to suit* para justificar a não aplicação ou a flexibilização de dispositivos do diploma locatício, ou se sustenta a tipicidade e a consequente subsunção às normas cogentes presentes na legislação inquilinária. Vide: RODRIGUES. **A incompatibilidade sistêmica entre o contrato *Built-to-Suit* e a Lei de Locações**. 2015. p. 178.

inominados e típicos ou atípicos. Quer dizer, não é porque a lei atribui nome (*nomen iuris*) ou se refere ao *built to suit* como contrato de locação, que a natureza jurídica dessa modalidade contratual passa a ser de contrato típico, porquanto tipicidade é classificação que remonta à existência concomitante de tipo legal e legislação específica suficiente<sup>219</sup>. No limite, o que se tem no artigo 54-A da Lei do Inquilinato é um contrato indevidamente denominado pelo legislador de locação<sup>220</sup>.

Também se conclui que os contratos *built to suit* são atípicos mistos, porque consistem em nova espécie contratual originada a partir da fusão primordialmente dos contratos típicos de compra e venda, locação e empreitada, sem prejuízo da utilização de elementos originais ou próprios de outros contratos-tipo<sup>221</sup>. Indo além, pode-se afirmar que os contratos abarcados pelo artigo 54-A da Lei do Inquilinato serão sempre resultados de, no mínimo, dois dos três mencionados contratos típicos: neste formato mais simples, o empreendedor poderá comprar o imóvel sob medida e cedê-lo à contratante para uso e fruição por prazo determinado (compra e venda e locação); ou, quando já detiver a propriedade ou a posse do imóvel, construir ou reformar substancialmente sob medida e cedê-lo à contratante para uso

<sup>219</sup> Também por esse motivo, recomenda-se a não utilização dos termos locador, locatário e aluguel nos contratos *built to suit*, mas, ainda que as partes assim o façam, as denominações não terão o condão de alterar a natureza material do contrato, *vide*: VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática. 2021.

<sup>220</sup> Sem adentrar no mérito quanto à correta classificação dos contratos de *shopping center*, que estão fora do escopo deste trabalho, cabe registrar que crítica similar é feita por Maria Helena Diniz ao comentar o artigo 54 da Lei do Inquilinato, *vide*: “[...] O contrato de shopping center é, por tais razões, um contrato atípico; [...] Locação não é, mas pela atual lei eorria naria, com o escopo de resolver certos problemas, ante a omissão legislativa, ficou estabelecido que cairá sob sua égide, em certos casos” (DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991. 5. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 233-234). E assim também já se pronunciou o Superior Tribunal de Justiça com relação aos contratos de *shopping center*: “Neste contrato atípico, falsamente chamado de contrato de locação, o traço marcante é a forma de remuneração, o chamado aluguel percentual pois, em vez de pagar quantia fixa, o lojista entrega parte do valor do seu faturamento, sobre a qual já incide a COFINS. O aspecto mais interessante do shopping center e que o distingue como contrato atípico, é o propósito principal: relação associativa entre empreendedor e lojistas, que põem em prática um plano estratégico que mistura produtos e serviços, com vista a um fim comum: rentabilidade pela venda de mercadorias, da qual participam ambos” (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 178.908/CE**. Relatora Ministra Eliana Calmon. Brasília, 12 set. 2000. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=199800451315&dt\\_publicacao=11/12/2000](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=199800451315&dt_publicacao=11/12/2000). Acesso em: 23 mar. 2022). Por fim, anota-se também que essa alusão aos contratos de *shopping center* como argumento de reforço na defesa da atipicidade dos contratos *built to suit* é explorada em: GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 69-80.

<sup>221</sup> Ou seja, enquanto contrato atípico misto, o *built to suit* “no se trata de una pluralidad de contratos unidos entre sí, sino de un contrato unitario, pero cuyos elementos esenciales de hecho están regulados, en todo o en parte, por disposiciones relativas a diversas especies típicas de contrato” (ENNECCERUS; KIPP; WOLFF. **Tratado de Derecho Civil**. 1935. p. 7).

e fruição por prazo determinado (empreitada e locação). Mesmo nesses exemplos simplórios, observa-se por parte do empreendedor uma pluralidade de prestações típicas de contratos que se misturam, mas, em regra, uma única e indivisível contraprestação por parte da contratante, a qual deverá ser suficiente para remunerar todas as prestações contempladas no pacto celebrado. Logo, na subdivisão de Enneccerus, Kipp e Wolff<sup>222</sup>, classificam-se como contratos atípicos mistos gêmeos.

Portanto, identificada a classificação quanto à tipicidade dos contratos *built to suit*, o passo seguinte é explorar a consequência dessa classificação, ou seja, a disciplina jurídica aplicável.

### 3.3 DISCIPLINA JURÍDICA APLICÁVEL

Longe de encerrar as polêmicas no tocante à disciplina jurídica aplicável aos contratos *built to suit*, ao inseri-los no artigo 54-A da Lei do Inquilinato, o legislador despertou as mesmas dúvidas de quando alojou os contratos de *shopping center* no diploma locatício<sup>223</sup>. Nesse cenário, cabe ao operador do direito guardar em mente a natureza jurídica atípica mista dos contratos *built to suit* para, a partir dessa premissa, identificar o arcabouço normativo que lhes é aplicável. Uma árdua tarefa que pode ser iniciada com o estudo das quatro principais teorias sobre o tema, assim elencadas na obra de Pontes de Miranda<sup>224</sup>: a) a teoria da absorção; b) a teoria da combinação; c) a teoria da analogia; e d) a teoria da relação interna.

Na teoria da absorção, o intérprete deve identificar as prestações, o objeto e a finalidade do instrumento entabulado e aplicar as normas que correspondem ao tipo que as contempla, porque este absorveria toda a relação jurídica<sup>225</sup>. Então, a tarefa do intérprete seria descobrir o tipo principal do negócio jurídico e, uma vez descoberto, aplicar as regras específicas do contrato-tipo, o qual absorveria todos os

---

<sup>222</sup> ENNECCERUS; KIPP; WOLFF. **Tratado de Derecho Civil**. 1935. p. 7-10.

<sup>223</sup> GOMIDE. **Contratos built to suit**. aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 96; nota de rodapé 214.

<sup>224</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. 2. ed. Campinas: Bookseller, 2001. t. 3. p. 218-220.

<sup>225</sup> LORENZETTI. **Tratado de los contratos**. 1999. p. 30; VENOSA. **Direito Civil: contratos**. 2017. p. 67.

outros<sup>226</sup>. Essa teoria se equivoca, ao pressupor que, em todo contrato atípico misto, há a predominância de um elemento e que este elemento sempre terá paradigma legal<sup>227</sup>. Engano similar ocorre na teoria da combinação, a qual, em uma tentativa de manter a tipicidade dos negócios jurídicos, como se não pudessem ser rompidos, preconiza que, a cada obrigação, se aplicam as regras do contrato-tipo que lhe corresponda<sup>228</sup>. A tarefa do intérprete, neste caso, seria a de decompor o contrato e isolar os tipos que o originaram, ignorando que a nova espécie contratual também pode ser resultado de elementos atípicos, bem como que o contrato atípico misto forma uma unidade indivisível, de forma que o isolamento dos seus elementos particulares e respectivos efeitos jurídicos não pode ser feito sem prejuízo da estrutura contratual como um todo<sup>229</sup>.

Diferente é a teoria da analogia, que desloca o problema da disciplina jurídica aplicável para o plano da interpretação, impondo ao intérprete a tarefa de aplicar, ao contrato atípico, as normas gerais e, por analogia, as regras do contrato típico de que mais se aproxima<sup>230</sup>. Daí porque, nos dizeres de Pontes de Miranda<sup>231</sup>, a teoria da analogia foi uma “tentativa de síntese entre a tese da prevalência dos tipos ou modelos jurídicos (teoria da absorção) e a antítese da autonomia de vontade (princípio da livre estruturação)”. Conquanto seja a única a contemplar os contratos atípicos *stricto sensu*, o critério da aplicação analógica é insuficiente, por não

<sup>226</sup> MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. 2001. p. 218.

<sup>227</sup> GOMES. **Contratos**. 1995. p. 106-107. Em sentido diverso: “Não me parece seriamente contestável a possibilidade de se proceder, em muitos casos, a uma apreciação do valor respectivo das várias prestações, consoante a natureza objetiva do contrato, isto é, consoante a representação que dêle faz a consciência social no tempo e no lugar da estipulação.” (ASCARELLI, Tullio. **Contrato misto, negócio indireto, negotium mixtum cum donatione**. Doutrinas essenciais obrigações e contratos, v. 3, p. 437-453. São Paulo: RT Online, 2011).

<sup>228</sup> MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. 2001. p. 219; LORENZETTI. **Tratado de los contratos**. 1999. p. 31. Segundo Francisco de Godoy Bueno, “[...] tanto a absorção como a combinação refutam a ideia da novidade absoluta do contrato atípico, o que, de certa forma, contraria o princípio da atipicidade e da liberdade das partes em fixar um regulamento contratual diferente daqueles estabelecidos pelo legislador” (BUENO, Francisco de Godoy. **Contratos agrários agroindustriais: análise à luz da teoria dos contratos atípicos**. São Paulo: Almedina, 2017. p. 120).

<sup>229</sup> GOMES. **Contratos**. 1995. p. 106.

<sup>230</sup> MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. 2001. p. 219; GOMES. **Contratos**. 1995. p. 107; LORENZETTI. **Tratado de los contratos**. 1999. p. 30-31. Parece ter sido essa a teoria adotada por Caio Mário da Silva Pereira, *vide*: “A celebração de um contrato atípico exige-lhes o cuidado de descenderem a minúcias extremas, porque na sua disciplina legal falta a sua regulamentação específica. Na solução das controvérsias que surgirem, o julgador ou intérprete terá de invocar, em suprimento do conteúdo das cláusulas próprias, os princípios legais relativos ao contrato típico mais próximo, e isto nem sempre é fácil, porque a ocupação de zona grisea, entre mais de um, sugere às vezes aproximações várias, nenhuma das quais dotada de pura nitidez” (PEREIRA. **Instituições de direito civil: contratos**. 2018. p. 54-55).

<sup>231</sup> MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. 2001. p. 219.

oferecer respostas a todos os contratos atípicos<sup>232</sup>, visto que nem sempre a busca em princípios de outros contratos-tipo dará o sentido exato da intenção das partes<sup>233</sup>. Para alguns desses negócios jurídicos, somente as regras gerais que devem ser invocadas<sup>234</sup>.

Já na teoria da relação interna, as regras aplicáveis dependem da subespécie contratual, ou do caso, de modo que se resolve o impasse ora pela absorção, ora pela combinação, ora pela acumulação, ora pela analogia, o que justifica a afirmativa de que essa seria, na verdade, uma não teoria<sup>235</sup>. Talvez seja ela resultado da percepção, de quase todos os autores, de que as três teorias anteriores não são suficientes para concluir, em definitivo, qual a disciplina legal aplicável aos contratos atípicos mistos<sup>236</sup>. Nesse sentido, Orlando Gomes<sup>237</sup> não menciona a teoria da relação interna dentre as principais sobre o tema, mas sugere uma solução eclética “pela qual devem ser empregados os métodos da combinação, da absorção ou da aplicação analógica, conforme a espécie a ser regulada”<sup>238</sup> – algo que, em certa medida, assemelha-se à teoria em questão. Sílvio de Salvo Venosa<sup>239</sup> aduz que os contratos atípicos devem ser interpretados “de acordo com a intenção das partes e os princípios gerais que regem os negócios jurídicos e os contratos em particular”. Álvaro Villaça Azevedo<sup>240</sup> sustenta que, “nas contratações atípicas mistas, valem todas as cláusulas que não contrariem os bons costumes, os princípios gerais de direito e as normas de ordem pública”; enquanto Humberto Theodoro Júnior e Adriana Mandim Theodoro de Mello<sup>241</sup> afirmam que

<sup>232</sup> GOMES. **Contratos**. 1995. p. 107.

<sup>233</sup> VENOSA. **Direito Civil: contratos**. 2017. p. 67.

<sup>234</sup> MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. 2001. p. 219. Álvaro Villaça Azevedo vai além, propondo a inaplicabilidade da teoria da analogia aos contratos atípicos, conforme caput do artigo 6º do seu esboço de regulamentação, cuja redação é a seguinte: “Não são aplicáveis, ainda que por analogia, as normas que regulam especificamente os contratos típicos, mesmo que figurem, parcialmente, nas contratações atípicas mistas”, *vide*: AZEVEDO. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos: curso de direito civil**. 2002. p. 196.

<sup>235</sup> MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. 2001. p. 220.

<sup>236</sup> LORENZETTI. **Tratado de los contratos**. 1999. p. 31.

<sup>237</sup> GOMES. **Contratos**. 1995. p. 106-107.

<sup>238</sup> FRANCESCHINI, José Ignácio Gonzaga. **Contratos inominados, mistos e negócio indireto**. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos, v. 3, p. 237-258. São Paulo: RT Online, jun. 2011.

<sup>239</sup> VENOSA. **Direito Civil: contratos**. 2017. p. 67.

<sup>240</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Contrato atípico misto e indivisibilidade de suas prestações**. Revista dos Tribunais, v. 778, p. 115-134. São Paulo: RT Online, ago. 2000.

<sup>241</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto; MELLO, Adriana Mandim Theodoro de. **Contratos de colaboração empresarial**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986834/>. Acesso em: 28 mar. 2022.



[...] o que deve orientar a análise do contrato, quando ausente regra específica sobre a questão, são os princípios gerais do direito das obrigações e especialmente os princípios gerais da teoria dos contratos, mormente quando o tema for daqueles em que as regras do contrato donde o atípico extraiu algum elemento não se prestarem para a aplicação imediata à nova figura negocial ou se apresentarem, elas próprias, como lacunosas diante daquilo que se criou justamente pela configuração própria do contrato atípico ou misto.

A partir dessas colocações complementares, entende-se que os contratos *built to suit* estão submetidos: (i) por serem disposições específicas criadas pelo legislador, aos artigos 4º, caput, e 54-A da Lei do Inquilinato<sup>242</sup>; (ii) às condições livremente pactuadas pelas partes e às disposições procedimentais do diploma locatício, por força da própria natureza jurídica atípica mista do contrato, além da ressalva expressa contida no caput do artigo 54-A da Lei do Inquilinato; (iii) às normas e aos princípios gerais estabelecidos no Código Civil e na Lei nº 13.874/2019, que instituiu a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica<sup>243</sup>; (iv) aos usos, costumes e práticas dos negócios jurídicos *built to suit*; e (v) de maneira excepcional, à aplicação, por analogia, de normas referentes aos contratos cujos elementos típicos se fizerem presentes no caso concreto, como os contratos de locação de imóveis urbanos, regidos pela indigitada lei especial, e os contratos de compra e venda, locação e empreitada, regidos pelo Código Civil<sup>244</sup>.

Para a aplicação de todas essas fontes reguladoras, as partes poderão, livremente, pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos, conforme artigo 113, § 2º, do Código Civil, incluído pela Lei nº 13.874/2019<sup>245</sup>. Caso não exerçam esse direito, ainda assim a observância às

<sup>242</sup> Exceto quando o contrato *built to suit* não contiver elementos típicos da locação, optando, por exemplo, pela concessão do direito real de superfície. Em casos como tais, o contrato estará fora do âmbito de incidência do diploma locatício.

<sup>243</sup> BRASIL. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Brasília, 2019. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm). Acesso em: 29 mar. 2022. A relevância da Declaração de Direitos de Liberdade Econômica nos contratos *built to suit* também é destacada em: AMATUZZI, Bruno. Questões controversas, novas tendências e fronteiras das operações de *Built to Suit*. In: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de Built to Suit: a prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 280-281.

<sup>244</sup> A disciplina jurídica apresentada encontra inspiração no esquema proposto por Alexandre Junqueira Gomide em: GOMIDE. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 2017. p. 98.

<sup>245</sup> Esse dispositivo prestigia a autodisciplina dos contratos e possibilita aos contratantes tornar mais simples a identificação da disciplina jurídica aplicável ao pacto *built to suit* firmado. Nesse ponto, a Lei nº 13.874/2019 caminhou na direção dos ensinamentos de Orlando Gomes quanto aos contratos atípicos, quando afirma que: “[...] Regras particulares são necessárias. Como não estão previstas especialmente na lei, cabe ao juiz procurá-las, utilizando-se de um dos métodos propostos pela

normas da Lei nº 13.874/2019 é fundamental, tanto para que sejam aplicadas as novas redações e dispositivos inseridos no Código Civil (especialmente, os artigos 113<sup>246</sup>, 421<sup>247</sup> e 421-A<sup>248</sup>), que acentuaram os princípios da autonomia privada e da força obrigatória dos contratos<sup>249</sup>, quanto para fazer valer o disposto no artigo 1º, § 2º, daquela Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, interpretando-se em benefício “da liberdade econômica, da boa-fé e do respeito aos contratos, aos investimentos e à propriedade todas as normas de ordenação pública sobre atividades econômicas privadas”<sup>250</sup>. Inclusive, é sob essa perspectiva que deve ser lido o artigo 45 da Lei do Inquilinato, o qual, nos contratos de locação, torna nulas de pleno direito as cláusulas que visem a elidir os objetivos da lei inquilinária. Sendo os contratos *built to suit* nova espécie contratual atípica mista, independente e autônoma em relação a qualquer outra espécie típica, a interpretação que melhor se amolda à natureza jurídica contratual e à liberdade econômica é a de que, como

---

doutrina. Via de regra, a tarefa é facilitada pelas próprias partes. O problema simplifica-se, com efeito, pelo emprego correntio do princípio de autodisciplina dos contratos. Os estipulantes de um contrato atípico costumam regular mais explicitamente seus efeitos, porque sabem que inexistem regras supletivas de sua vontade” (GOMES. **Contratos**. 1995. p. 107).

<sup>246</sup> “Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração. § 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)–I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) –I - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) I–I - corresponder à boa-fé; –V - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)–V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) § 2º As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 2002).

<sup>247</sup> “Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019) Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 2002).

<sup>248</sup> “Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)–I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) –I - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) I–I - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 2002).

<sup>249</sup> “[...] o princípio da autonomia privada constitui a tradução, numa fórmula enobrecida pelo recurso a termos e conceitos da teoria geral do direito, daquele princípio da ‘liberdade contratual’ – princípio ideológico, mas ao mesmo tempo, princípio de real organização das relações sociais – [...] essencial a qualquer ordenamento capitalista e a qualquer sistema de mercado livre.” (ROPPO. **O contrato**. 2009. p. 132). Desse princípio “[...] decorre naturalmente o princípio da força obrigatória daquilo que o consenso dos contratantes estipulou” (THEODORO JÚNIOR. **O contrato e seus princípios**. 1993. p. 25).

<sup>250</sup> BRASIL. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. 2019.

regra, prevalecem as condições livremente pactuadas, exceto as cláusulas que afastem o direito à renovação ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto<sup>251</sup>.

Traçado um panorama dos contratos *built to suit* no capítulo 2 e, agora, no capítulo 3, identificada a disciplina jurídica aplicável, passa-se à análise acerca da sua compatibilidade com os procedimentos da Lei do Inquilinato, tema central deste trabalho.

---

<sup>251</sup> Como o artigo 45 já constava do texto original da Lei nº 8.245/1991, essa interpretação também se faz à luz do caput do artigo 54-A, introduzido posteriormente pela Lei nº 12.744/2012. Inclusive, é válido registrar que há quem defenda a completa inaplicabilidade do artigo 45 da Lei do Inquilinato aos contratos *built to suit*, a ver: “Atente-se que, embora o art. 45 da Lei do Inquilinato determine a nulidade da cláusula contratual que afaste o direito à renovação, porque violaria norma de ordem pública, no âmbito do contrato *built to suit*, tal como defendido, não se aplicam as disposições da Lei 8.245/1991, à exceção dos procedimentos, nos termos do art. 54-A. O art. 45, portanto, não é aplicável aos contratos *built to suit*, mas apenas aos contratos de locação de imóvel urbano” (GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 124).

#### 4 ANÁLISE ACERCA DA COMPATIBILIDADE DAS AÇÕES LOCATÍCIAS COM OS CONTRATOS BUILT TO SUIT

A doutrina ensina que a construção do procedimento deve levar em conta a natureza e as idiossincrasias do objeto do processo a que servirá<sup>252</sup>. E o legislador parece ter observado essa lição, ao regular os contratos de locação de imóveis urbanos, porque, embora tenha optado pelo procedimento comum como regra nas ações locatícias, ora previu especialidades para ajustá-lo às relações jurídico-materiais tuteladas, ora excepcionou o rito padrão para estabelecer um procedimento próprio, como no caso da ação de despejo por falta de pagamento e da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação<sup>253</sup>. Contudo, mesmo que a lei inquilinária tenha passado por modificações ao longo dos anos, é evidente que o legislador jamais conseguiu (e nem conseguirá) esgotar todas as imprevisíveis especificidades que as relações jurídicas e os conflitos podem assumir<sup>254</sup>, ainda mais quando estes advêm de uma modalidade contratual repleta de singularidades e para a qual a Lei do Inquilinato não foi originariamente pensada, como o *built to suit*.

Levando isso em consideração, parcela dos autores que estudam os contratos *built to suit* defende a inaplicabilidade de determinados aspectos procedimentais da Lei do Inquilinato a essa modalidade contratual, sob o argumento de que seriam

---

<sup>252</sup> DIDIER JR., Fredie. **Sobre dois importantes, e esquecidos, princípios do processo: adequação e adaptabilidade do procedimento.** Academia Brasileira de Direito Processual Civil, [s.d.]. Disponível em: [http://www.abdpc.org.br/abdpc/artigos/Fredie%20Didier\\_3\\_-%20formatado.pdf](http://www.abdpc.org.br/abdpc/artigos/Fredie%20Didier_3_-%20formatado.pdf). Acesso em: 11 jul. 2022. Afinal, como leciona Adroaldo Furtado Fabrício, ao discorrer sobre a autonomia do direito processual: “Autonomia não é antinomia. Os campos, ramos ou departamentos em que se distribui a ciência jurídica não são estanques e incomunicáveis; ao contrário, interpenetram-se e mutuamente se influenciam” (FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. **Justificação teórica dos procedimentos especiais.** Academia Brasileira de Direito Processual Civil, abr. 1994. Disponível em: [http://www.abdpc.org.br/abdpc/artigos/Adroaldo%20Furtado%20Fabr%C3%ADcio\(3\)formatado.pdf](http://www.abdpc.org.br/abdpc/artigos/Adroaldo%20Furtado%20Fabr%C3%ADcio(3)formatado.pdf). Acesso em: 11 jul. 2022. p. 9).

<sup>253</sup> A título de exemplo: “Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** 1991). Sobre a existência de ação de despejo cuja tramitação se dá no procedimento especial: “As ações de despejo podem ter rito ordinário ou especial, sendo que no âmbito desse último situam-se as ações de despejo por falta de pagamento” (ZARIF, Cláudio Cintra; FERNANDES, Luís Eduardo Simardi; MELLO, Rogerio Licastro Torres de. **Ações locatícias.** São Paulo: Método, 2010. p. 53). Cabe, ainda, salientar que a ação de consignação em pagamento também está inserida no rol dos procedimentos especiais no Código de Processo Civil de 2015, conforme artigo 539 e seguintes (BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Brasília, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm). Acesso em: 14 jul. 2022).

<sup>254</sup> DIDIER JR., Fredie; CABRAL, Antonio do Passo; CUNHA, Leonardo Carneiro da. **Por uma nova teoria dos procedimentos especiais:** dos procedimentos às técnicas. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 88-89.

inadequados às relações jurídico-materiais travadas nessas operações. O tema é de suma importância porque, como leciona Fredie Didier Jr.<sup>255</sup>, “um procedimento inadequado ao direito material pode importar verdadeira negação da tutela jurisdicional”. E, na prática, a submissão dos contratos *built to suit* à procedimentos incompatíveis pode resultar, até mesmo, na sua inutilização, devido aos riscos atrelados à insegurança jurídica. Contudo, a opção legislativa foi clara: o artigo 54-A, caput, da Lei do Inquilinato estipulou a prevalência das disposições procedimentais do diploma locatício nos negócios jurídicos que se enquadram nas operações descritas no caput do referido dispositivo.

A adequação dos caminhos ofertados pela Lei do Inquilinato para debelar as crises jurídicas ou de direitos subjetivos materiais controvertidos entre as partes, nos contratos *built to suit*, é o objeto de estudo do presente capítulo<sup>256</sup>, o qual tem por escopo investigar a compatibilidade das ações locatícias com os contratos *built to suit* e, eventualmente, propor uma interpretação do texto legal que respeite a manifesta opção legislativa, reconhecendo as formas previstas no diploma locatício enquanto exigências legais pré-estabelecidas que respondam a uma necessidade de ordem, certeza e eficiência<sup>257</sup>, sem perder de vista as peculiaridades do negócio jurídico estudado.

#### 4.1 AÇÕES DE DESPEJO

Seja qual for o fundamento do término da locação de imóvel urbano regida pela Lei nº 8.245/1991, “a ação de despejo é o meio legal de que lança mão o locador para dissolver o contrato e obter a restituição do imóvel locado, com a desocupação do mesmo”<sup>258</sup>, conforme prescrito no artigo 5º, caput, da Lei do Inquilinato<sup>259</sup>. A única

<sup>255</sup> DIDIER JR. **Sobre dois importantes, e esquecidos, princípios do processo**: adequação e adaptabilidade do procedimento. [s.d.].

<sup>256</sup> DINAMARCO, Cândido Rangel; BADARÓ, Gustavo Henrique Righi Ivahy; LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho. **Teoria geral do Processo**. 32. ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2020. p. 33.

<sup>257</sup> LIEBMAN, Enrico Tullio. **Manual de direito processual civil**. 3. ed. Tradução e notas de Cândido Rangel Dinamarco. São Paulo: Malheiros, 2005. v. 1. p. 290.

<sup>258</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da ação de despejo**. Rio de Janeiro: Forense, 1994. p. 9.

<sup>259</sup> “Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**). 1991). Aqui, o legislador praticamente repetiu a redação do artigo 4º, § 1º, da Lei nº 6.649/1979, *vide*: “Art. 4º [...] § 1º - Seja qual for o fundamento do término da relação de locação, a ação do locador para reaver o prédio

exceção se dá quando a locação termina em decorrência de desapropriação do bem locado, hipótese na qual a extinção da relação locatícia será consequência natural da expropriação do bem, com a imissão do expropriante na posse do imóvel<sup>260</sup>. Portanto, para fins de identificação do instrumento processual próprio para retomar o imóvel urbano locado, não importa se a locação foi desfeita por mútuo acordo, prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento de aluguel e demais encargos ou qualquer outro motivo previsto no diploma locatício<sup>261</sup>. Caso o locatário permaneça no imóvel, o locador deverá lançar mão da ação de despejo para reaver o bem dado em locação<sup>262</sup>.

Na grande maioria dos casos, não se exige do autor da ação de despejo prova do domínio ou do direito sobre o imóvel: basta que se prove a locação<sup>263</sup>. Disso, também se evidencia que a ação está calcada em direito contratual e, não, em direito real<sup>264</sup>, daí porque é classificada como ação pessoal<sup>265</sup>. Proposta a demanda, tramitará no rito do procedimento comum do Código de Processo Civil (o qual não encontra mais a subdivisão em ordinário e sumário), com as modificações previstas na legislação inquilinatória, a começar por aquelas inseridas nos incisos do artigo 58,

---

alugado é a de despejo” (BRASIL. **Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979**. Brasília, 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1970-1979/L6649impresao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1970-1979/L6649impresao.htm). Acesso em: 21 jul. 2022).

<sup>260</sup> “Art. 5º [...] Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a imissão do expropriante na posse do imóvel” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991); ZARIF; FERNANDES; MELLO. **Ações locatícias**. 2010. p. 51.

<sup>261</sup> SANTOS, Gildo dos. **Locação e despejo**: comentários à lei 8.245/91. 7. ed. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 93. As inúmeras hipóteses que autorizam a propositura da ação de despejo em locação não residencial são elencadas em: SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 2022.

<sup>262</sup> DINIZ. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991. 1999. p. 50.

<sup>263</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado das Ações**. Campinas: Bookseller, 1999. t. 7. p. 324. A lei estabelece as seguintes exceções: “Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado” (BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. 2015). E a doutrina também indica o artigo 8º, o qual prevê a possibilidade de o adquirente denunciar o contrato, *vide*: SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 2022.

<sup>264</sup> “O direito real consiste no poder jurídico da pessoa sobre a coisa, oponível a terceiros, tal é o conceito formulado pela Escola Clássica. Entendem os doutores que a integram que o que caracteriza o direito real é o poder imediato e direto sobre a coisa, sem a intermediação de outro sujeito” (BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 4).

<sup>265</sup> “A ação de despejo tem como finalidade precípua a rescisão da locação com a conseqüente devolução do imóvel ao locador ou proprietário. É assim, preponderantemente, uma ação pessoal, porque calcada em vínculo contratual e não em direito real. Tem natureza constitutiva, produzindo a sentença que acolhe efeitos *ex nunc*; vale dizer, desconstitui o vínculo a partir da sentença que a acolhe” (FUX, Luiz. **Locações**: processo e procedimento. 5. ed. rev. e atual. Niterói: Impetus, 2008. p. 41).

quais sejam: tramitação do processo durante as férias forenses (inciso I)<sup>266</sup>; competência do foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato (inciso II); valor da causa correspondente a doze meses de aluguel (inciso III); possibilidade de citação, intimação ou notificação, mediante correspondência com aviso de recebimento, telex ou fac-símile, desde que haja autorização em contrato (inciso IV)<sup>267</sup>; e atribuição somente de efeito devolutivo aos recursos interpostos contra as sentenças (inciso V)<sup>268</sup>.

O artigo 59, § 1º, do diploma locatício também insere especialidades no rito padrão, ao prever hipóteses específicas nas quais poderá ser concedida medida liminar para desocupação do imóvel, em até quinze dias, desde que prestada caução no valor equivalente a três meses do aluguel pactuado<sup>269</sup>. Dentre essas hipóteses, descritas nos incisos do referido dispositivo, destacam-se as seguintes, porquanto pertinentes aos contratos *built to suit*: i) descumprimento do mútuo acordo, celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento; ii) morte do locatário, sem deixar sucessor legítimo na locação,

<sup>266</sup> Dispositivo que caiu em desuso com o artigo 220 do Código de Processo Civil de 2015, o qual impõe a suspensão do curso do prazo processual nos dias compreendidos entre 20 de dezembro e 20 de janeiro (BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. 2015).

<sup>267</sup> A jurisprudência também vem se inclinando pela desnecessidade de previsão contratual para que haja a citação mediante aviso de recebimento, diante das regras previstas no Código de Processo Civil de 2015. A título de exemplo, veja-se: “EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. LOCAÇÃO. Ausência de contradição, omissão, obscuridade ou erro material. Necessidade de autorização no contrato de locação para realização de citação por via postal, prevista no inciso IV do artigo 58 da Lei nº 8.245/1991, encontra-se superada, pois a sistemática do CPC/2015 determina que, em regra, a citação seja feita pelo correio. Sopesando o princípio da efetividade do processo e a peculiaridade da situação fática, notadamente o endereçamento da carta citatória para o imóvel objeto da locação não residencial e o seu recebimento por terceiro que se encontrava no local e não fez qualquer oposição à assinatura do respectivo AR, mostra-se razoável considerar válida a citação do locatário réu. Inexistência de omissão quanto às pretensões de abatimento de valores pagos e de fixação de verba honorária. Questões suscitadas nestes embargos declaratórios foram suficientemente analisadas pelo V. Acórdão. Verdadeira pretensão de modificação do julgado. Inviabilidade. Caráter infringente evidenciado. Embargos de declaração rejeitados” (SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Embargos de Declaração 1083688-67.2019.8.26.0100**. Relator Desembargador Carlos Dias Motta. São Paulo, 23 set. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13989522&cdForo=0>. Acesso em: 22 jul. 2022).

<sup>268</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

<sup>269</sup> “[...] A natureza dessa liminar, de natureza cautelar evidente, aproxima-se das liminares concedidas nas ações possessórias. Aqui, como lá, antecipa-se o resultado final da contenda, em prol da celeridade da prestação jurisdicional [...] A caução exigida é medida de contracautela e serve para garantir eventual ressarcimento de dano” (VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada: doutrina e prática**. 2021); “A locução conjuntiva ‘desde que’ significa que efetivada a prestação da caução, poderá o juiz expedir o mandado liminar. Antes, não poderá fazê-lo” (PACHECO, José da Silva. **Tratado das locações, ações de despejo e outras**. 11. ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. p. 305).

permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei; iii) permanência do sublocatário no imóvel, quando extinta a locação; v) havendo a necessidade de se produzirem reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; vi) término do prazo notificatório de trinta dias, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; vii) término do prazo da locação comercial, tendo sido ajuizada a demanda em até trinta dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada<sup>270</sup>; viii) não pagamento de aluguel e acessórios da locação, no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das modalidades de garantia previstas na lei inquilinária, por não ter sido contratada ou, em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo<sup>271</sup>.

No caso da ação de despejo proposta com fundamento na falta de pagamento, tantas são as alterações procedimentais que se verificam, “que se pode, sem medo de errar, concluir que nessa modalidade o procedimento é especial”<sup>272</sup>. A primeira delas reside na possibilidade de cumulação do pedido de rescisão do contrato com a cobrança dos aluguéis e acessórios inadimplidos, prevista no artigo 62, inciso I, da Lei do Inquilinato. Até mesmo por essa peculiaridade, exige-se, na petição inicial, a apresentação do cálculo discriminado do valor do débito, nele computados os aluguéis e acessórios da locação vencidos, as multas ou penalidades contratuais eventualmente aplicáveis, os juros de mora, as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se não houver disposição diversa em contrato<sup>273</sup>. Outra singularidade é o direito, franqueado ao locatário e ao fiador, de purgar a mora, por meio do pagamento do débito atualizado,

---

<sup>270</sup> Nesse caso, cuida-se da ação de despejo por denúncia vazia, cabível quando expirado o prazo do contrato, desde que não estejam presentes as condições previstas no artigo 51 da Lei do Inquilinato, *vide*: SOUZA. **Da ação de despejo**. 1994. p. 257.

<sup>271</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991. Também nesse sentido, discorre Fernanda Henneberg Benemond, observando ainda que não há óbice para “[...] que a ação de despejo seja lastreada em mais de um fundamento. O pedido é um só, mas os fundamentos podem ser vários”, *vide*: BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 130. Cabe lembrar que a Lei de Locações é de 1991, ou seja, anterior à generalização das providências liminares no processo civil de conhecimento, a qual veio a ocorrer com o advento da Lei nº 8.952/1994, que inseriu a figura da tutela antecipada no artigo 272 do Código de Processo Civil de 1973, *vide*: ZARIF; FERNANDES; MELLO. **Ações locais**. 2010. p. 54-55.

<sup>272</sup> FUX. **Locações: processo e procedimento**. 2008. p. 98.

<sup>273</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.



no prazo de quinze dias, contado da citação<sup>274</sup>. Ao assim proceder, embora haja o reconhecimento da procedência do pedido, evita-se a rescisão da locação<sup>275</sup>.

Caso não tenha havido a desocupação do imóvel por decisão liminar, julgada procedente a demanda autoral, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária e o valor da caução para o caso de execução provisória<sup>276</sup>. A lei, no entanto, fixa prazos distintos para a desocupação em algumas situações específicas. O prazo será: de quinze dias, se entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses, ou se o despejo houver sido decretado com fundamento no artigo 9º; de seis meses a um ano, coincidindo com o período de férias escolares, se no imóvel estiver instalado estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público; de um ano, quando se tratar de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como de locais ocupados por entidades religiosas devidamente registradas, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do artigo 9º ou no inciso II do artigo 53, exceto no caso em que, entre a citação e a sentença de primeira instância, houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses<sup>277</sup>.

Ainda que levando em consideração as peculiaridades dos procedimentos das ações de despejo, a jurisprudência parece ser uníssona quanto à aplicabilidade

---

<sup>274</sup> “Art. 62. [...] II – o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos: (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009) a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação; b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis; c) os juros de mora; d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991).

<sup>275</sup> FUX. **Locações**: processo e procedimento. 2008. p. 103-104.

<sup>276</sup> “No que tange ao pedido de despejo, concorda a doutrina que a ação é executiva lato sensu, já que a executividade do comando que decreta a desocupação do imóvel é fase do procedimento e não um processo subsequente. Daí se conclui que, nas ações de despejo não se verifica a actio iudicati, ou seja, um procedimento autônomo para o cumprimento da sentença, que se fará imediatamente, após a intimação de réu para que desocupe o imóvel no prazo concedido” (SOUZA. **Da ação de despejo**. 1994. p. 257).

<sup>277</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

dessas ações locatícias aos contratos *built to suit*<sup>278</sup>. E a doutrina caminha no mesmo sentido, com Luiz Antonio Scavone Junior<sup>279</sup> ensinando que

[...] a ação de despejo é igualmente aplicável ao contrato de locação por encomenda, tanto em decorrência de infração contratual quanto ao final do prazo estabelecido, neste caso se não for a hipótese de ação renovatória, o que se afirma nos termos do art. 5º da Lei 8.245/1991, que está assim redigido: “seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo”.

Mesmo dentre aqueles autores que consideram o *built to suit* como modalidade contratual atípica mista, prevalece a plena aplicabilidade das ações de despejo a essas operações, como exemplifica a seguinte passagem de Fernanda Henneberg Benemond<sup>280</sup>:

Em relação à aplicação ao *built to suit* das regras relativas à ação de despejo estabelecidas na Lei de Locação, não vislumbramos qualquer impedimento ou ressalva a ser feita. A nosso ver, não há motivos para se afastar as disposições da Lei de Locação no que diz respeito à ação de despejo do contrato *built to suit*. Tais normas devem ser aplicadas a este tipo contratual, podendo, assim, o empreendedor buscar a extinção do vínculo contratual e a desocupação do imóvel, em caso de falta de pagamento da remuneração devida pela contratante ou em caso de permanência no imóvel após o término do prazo do contratual [sic], por exemplo.

Portanto, como regra, se o contrato *built to suit* for pactuado com a roupagem do artigo 54-A da Lei do Inquilinato, resta às partes e ao operador do direito respeitar a opção legislativa e interpretar os procedimentos das ações de despejo em conformidade com as características dos contratos *built to suit*. Assim faz Paula Miralles de Araujo<sup>281</sup> quando, interpretando a ação de despejo por falta de pagamento (art. 62, incisos I e II), afirma “que o valor devido a título de aluguéis e pendente de pagamento – que incluem o valor da remuneração dos investimentos do empreendedor – poderá ser objeto de cobrança”, somado aos encargos moratórios que tiverem sido pactuados. Com razão a autora, porque, como visto

<sup>278</sup> MINAS GERAIS (Estado). **Apelação Cível 0026350-84.2016.8.13.0112**. 2020; SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 1001598-69.2015.8.26.0220**. Relator Desembargador Gilberto Leme. São Paulo, 29 out. 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11975102&cdForo=0>. Acesso em: 25 jul. 2022.

<sup>279</sup> SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 2022. Também nessa linha: CASTRO; RASSLAN. **Aplicação da Lei de Locação aos Contratos de Built to Suit**. 2019. p. 224; ARAUJO. **Contratos Built to Suit: qualificação e regime jurídico**. 2015. p. 118-119.

<sup>280</sup> BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 131. Na mesma direção: “Como já mencionado, o texto legal não admite que as partes renunciem ao direito de propositura da ação de despejo. Ademais, a jurisprudência, no âmbito dos contratos de shopping center, também determina que as ações de despejo devem ser aplicáveis” (GOMIDE. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 2017. p. 129).

<sup>281</sup> ARAUJO. **Contratos Built to Suit: qualificação e regime jurídico**. 2015. p. 119.

neste trabalho, o “aluguel” do *built to suit* é composto por uma pluralidade de prestações típicas de contratos que se misturam e formam uma única contraprestação. Aliás, ainda quando as partes optam por especificar, em contrato, os valores a serem pagos, pela contratante, por investimentos realizados na aquisição, construção e/ou reforma substancial, há julgado entendendo possível a cobrança destas contraprestações, caracterizando-as como encargos locatícios<sup>282</sup>.

A peculiar composição da contrapartida percebida pelo empreendedor no *built to suit* também leva Alexandre Junqueira Gomide<sup>283</sup> a indagar se, nas hipóteses de despejo liminar, dispostas no artigo 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, o empreendedor deve prestar caução pela remuneração mensal ajustada ou se pode requerer a medida, realizando o pagamento do valor decorrente apenas da cessão de uso e fruição do imóvel encomendado. Ao que parece, o autor compartilha do entendimento de que os investimentos feitos pelo empreendedor são enquadrados como encargos locatícios, pois sustenta que, caso o contrato tenha separado os valores de cada prestação (isto é, os valores pagos a título de “aluguel” e de recomposição dos valores investidos pelo empreendedor), a caução a ser prestada poderia perfazer o valor da remuneração correspondente apenas à cessão de uso e fruição; de outra sorte, não havendo distinção no contrato, o empreendedor poderia pleitear a redução da caução, desde que apresentasse ao juiz da causa um critério técnico apto a demonstrar o valor individualizado das prestações<sup>284</sup>.

Todavia, essa interpretação atrai alguns riscos ao equilíbrio contratual. O principal deles é que, compreendendo-se os investimentos realizados como encargos locatícios, distinguindo-os do que seria a contraprestação relativa ao aluguel, a consequência será a redução do limite da multa autorizada por lei, em prejuízo ao empreendedor, pois o artigo 54-A, § 2º, da Lei do Inquilinato somente autoriza que a

---

<sup>282</sup> SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 1062960-78.2014.8.26.0100**. Relator Desembargador Flavio Abramovici. São Paulo, 24 out. 2016. Disponível: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=12564560&cdForo=0>. Acesso em: 25 jul. 2022.

<sup>283</sup> Mister ressaltar que o autor admite a aplicabilidade das ações de despejo aos contratos *built to suit*, mas, como o empreendedor realiza pesados investimentos, sustenta que a exigência de caução para a concessão de medida liminar seria incongruente com a lógica dessas operações. O melhor, segundo ele, seria que as partes tivessem liberdade para consentir como seria a retomada do imóvel em caso de violação contratual. *Vide*: GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 130.

<sup>284</sup> GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 130.

cláusula penal seja fixada até o montante correspondente à “soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação”<sup>285</sup>. Decerto, a multa diferenciada que possibilitou o legislador no indigitado dispositivo não busca guarnecer o empreendedor apenas com relação à parcela paga a título de cessão de uso e fruição, mas, também, quanto ao montante investido, sendo elemento essencial na preservação da segurança jurídica e do equilíbrio nos contratos *built to suit*, como visto no tópico 2.5. Noutro lado, o valor da caução para ressarcimento dos danos da contratante, em caso de improcedência da ação de despejo<sup>286</sup>, também seria reduzido, em troca de pouco ou nenhum benefício prático ao autor da demanda, pois, se o intuito é de obter a medida liminar prevista no artigo 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, na grande maioria dos casos, o pleito de redução da caução contra previsão legal expressa, possivelmente, retardaria ou colocaria em risco a concessão da liminar. Sendo assim, salvo expressa previsão contratual em sentido contrário, mesmo quando as partes detalham os valores que serão pagos pelos investimentos, para fins dos artigos 54-A, § 2º; 58, III; 59, § 1º; 62, incisos I e II; e 64, caput, da Lei do Inquilinato, entende-se que esses valores formam uma única contraprestação, denominada na lei como “aluguel”.

Diante disso, a conclusão que se alcança é a de que não existem incompatibilidades entre os procedimentos das ações de despejo e as relações jurídico-materiais estabelecidas nos contratos *built to suit* abarcados pelo artigo 54-A, caput, da Lei do Inquilinato<sup>287</sup>. Entretanto, é válido pontuar que as controvérsias relacionadas às operações *built to suit* são, com frequência, dirimidas em Tribunais Arbitrais, o que afasta a apreciação do Poder Judiciário e, por consequência, a necessidade de atendimento de disposições procedimentais específicas<sup>288</sup>. Ademais, há que se ter em mente também que, se aquele que detém o imóvel não estiver ligado ao

---

<sup>285</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

<sup>286</sup> Considerando ser essa a finalidade da caução, diferente do posicionamento exposto na nota de rodapé 283, entende-se que não há incongruência de sua exigência com a lógica dos contratos *built to suit*, ainda que o empreendedor realize pesados investimentos. Todavia, concorda-se com a ideia de que melhor seria que as partes tivessem liberdade de pactuar a forma de retomada do imóvel.

<sup>287</sup> Exceto aquelas inteiramente inaplicáveis, como, por exemplo, o despejo devido ao término de locação por temporada ou rescisão do contrato de trabalho (art. 59, § 1º, II e III, da Lei do Inquilinato).

<sup>288</sup> ARAUJO. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 119; GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 130.

senhorio por vínculo locatício, incabível será o despejo, ensejando-se a reintegração de posse<sup>289</sup>.

#### 4.2 AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

O contrato de locação cria, para o locatário, a obrigação de adimplir o aluguel e seus respectivos acessórios, de modo que o não pagamento desses encargos importa em violação contratual e dá causa à rescisão da locação<sup>290</sup>. Pela ótica do locador, o contrato de locação também pode dar ensejo, por exemplo, à aplicação de multa por descumprimento do contrato, e o seu não pagamento atrai a incidência dos encargos moratórios<sup>291</sup>. Por isso, locador e locatário, quando devedores, têm o direito subjetivo de pagar e obter quitação<sup>292</sup>, livrando-se da situação de sujeição que a obrigação encerra<sup>293</sup>. A dificuldade, em que se acha o devedor, de cumprir com a prestação acordada é que confere a ele a faculdade de realizar a consignação, expediente de facilitação do adimplemento<sup>294</sup>, que o legislador, expressamente, considerou como pagamento e forma de extinção da obrigação no artigo 334 do Código Civil<sup>295</sup>.

<sup>289</sup> DINIZ. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991. 1999. p. 51. A ressalva é importante porque as operações *built to suit* podem ser ancoradas em diferentes estruturas contratuais. Uma delas, já foi dito, é o contrato no qual as partes optam pela concessão do direito real de superfície, em detrimento da locação, hipótese em que o negócio jurídico estará fora do âmbito de aplicação do diploma locatício (e de suas disposições procedimentais, como as ações de despejo).

<sup>290</sup> BARBI, Celso Agrícola. **Ação de consignação em pagamento e renovatória na nova Lei do Inquilinato**. Revista dos Tribunais, v. 676, p. 7-13. São Paulo: RT Online, fev. 1992.

<sup>291</sup> FUX. **Locações**: processo e procedimento. 2008. p. 113. *Vide*: “Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 2002).

<sup>292</sup> MARMITT, Arnaldo. **Consignação em pagamento**. Rio de Janeiro: Aide, 1990. p. 7-8.

<sup>293</sup> Com relação à legitimidade ativa do locador, destaca-se o seguinte excerto: “[...] não se justifica que as obrigações consignadas pelo locador tenham uma disciplina diversa daquelas consignadas pelo locatário. Assim, não há que se distinguir entre a consignação do aluguel pelo locatário e a consignação que o mesmo queira fazer da multa pela ruptura do contrato por prazo determinado. Em ambos os casos, estamos diante de obrigações derivadas da locação” (FUX. **Locações**: processo e procedimento. 2008. p. 113-115).

<sup>294</sup> MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. t. 24. p. 273.

<sup>295</sup> “Art. 334. Considera-se pagamento, e extingue a obrigação, o depósito judicial ou em estabelecimento bancário da coisa devida, nos casos e forma legais” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 2002). Também assim fazia o Código Civil de 1916: “Art. 972. Considera-se pagamento, e extingue a obrigação o depósito judicial da coisa devida, nos casos e forma legais” (BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Rio de Janeiro, 1916. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm). Acesso em: 30 jul. 2022).

Embora já houvesse procedimento especial estipulado no Código de Processo Civil de 1973 para as ações de consignação em pagamento (art. 927 ao 984), o legislador houve por bem estabelecer regras procedimentais próprias na legislação inquilinária. Com efeito, nas obrigações oriundas de contratos de locação de imóveis urbanos, no exercício desse direito subjetivo, o devedor<sup>296</sup> deve observar as normas insculpidas no artigo 67 da Lei nº 8.245/1991, as quais regem a intitulada ação de consignação de aluguel e acessórios da locação, identificada por Maria Helena Diniz<sup>297</sup> como um procedimento especial de jurisdição contenciosa que equivale ao pagamento da dívida locatícia, desde que observadas as formas legais. Quando proposta, admitida a petição inicial, a relação em linha reta do direito privado, estabelecida entre o devedor e o credor, será excepcionalmente servida pela relação angular de direito público<sup>298</sup>. Portanto, há que se entender a consignação como medida excepcional, afinal, em regra, o adimplemento se dá tal como previsto em contrato, não podendo se admitir a existência de uma cláusula implícita de adimplir diretamente ou consignado<sup>299</sup>.

Apesar de regular o procedimento, a Lei nº 8.245/1991 não disciplinou as hipóteses de cabimento da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação<sup>300</sup>. Logo, para identificar quando é cabível o exercício do direito inserto no artigo 67 da Lei do

---

<sup>296</sup> Mais comum é que o autor da demanda seja o devedor. No entanto, segundo lição de Sílvio de Salvo Venosa, como a consignação em pagamento nada mais é do que modalidade de pagamento, também se admite, no polo ativo, qualquer terceiro, interessado ou não, desde que atendidas as regras gerais subjetivas do pagamento (arts. 304 a 307 do Código Civil; antigos arts. 930 a 932), *vide*: VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática. 2021.

<sup>297</sup> DINIZ. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991. 1999. p. 274.

<sup>298</sup> MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. 2012. p. 340.

<sup>299</sup> MIRANDA. **Tratado de Direito Privado**. 2012. p. 273. Na mesma direção: “É irrecusável o direito do devedor em pagar a dívida ou cumprir a obrigação, mas só pode recorrer ao depósito judicial nos casos estritamente previstos em lei. A ação de consignação em pagamento é um processo especial, de âmbito restrito” (BAPTISTA, Joaquim de Almeida. **Código das locações urbanas**. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1993. t. 3. p. 1.249).

<sup>300</sup> Assim explica Sílvio de Salvo Venosa: “[...] a consignação em pagamento recebe fundamentos do direito material e do direito processual. Nesta lei inquilinária, não se discriminam as hipóteses em que se torna possível a consignação. São elas fundamentadas no direito material. Desse modo, na locação também se torna possível a consignatória em todas as hipóteses descritas no Código Civil [...]” (VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática. 2021). Também nessa linha: “[...] não se deve deduzir que se trate de matéria só pertinente ao direito processual e estranha ao Código Civil, como ao tempo da discussão deste foi defendido. O direito civil estabelece em que consiste, menciona os casos em que tem lugar, e define o poder liberatório ou extintivo da obrigação, que é o seu efeito. O direito processual civil desenvolve as regras procedimentais a serem seguidas, a partir do momento em que o devedor ingressa em juízo” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: teoria geral das obrigações. 30. ed. rev. e atual. por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. 2. p. 202).

Inquilinato, é preciso olhar para o artigo 335 do Código Civil, o qual prescreve que a consignação tem lugar se: i) o credor não puder ou recusar receber o pagamento ou dar quitação na devida forma, sem justa causa; ii) o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos; iii) o credor for incapaz de receber, for desconhecido, declarado ausente ou residir em lugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil; iv) ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento; v) pender litígio sobre o objeto do pagamento<sup>301</sup>. Vale, ainda, acrescentar que, inobstante o artigo 67 da Lei de Locação não faça nenhuma referência à possibilidade de utilização desse instrumento processual para outro fim, que não o de cumprimento da obrigação de pagar quantia, o Superior Tribunal de Justiça admite o manejo da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação para a devolução do próprio imóvel, representada pela entrega das chaves<sup>302</sup>.

Com relação ao procedimento, além das disposições gerais do artigo 58 da Lei do Inquilinato, o legislador determinou que o autor observe, na petição inicial, os requisitos exigidos no procedimento comum, somados à obrigação de especificar os aluguéis e acessórios da locação, com a indicação pormenorizada dos respectivos valores. Além disso, o depósito judicial da importância discriminada deve ser realizado no prazo de vinte e quatro horas, “a contar da intimação do autor, para ciência do despacho ordenatório da citação, sob pena de extinção do feito”<sup>303</sup>. Quanto às eventuais parcelas vincendas, exige-se que o autor promova os depósitos nos respectivos vencimentos. Uma vez citado, se o credor optar por não oferecer defesa<sup>304</sup>, a demanda será julgada procedente, com a condenação do revel ao

<sup>301</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 2002.

<sup>302</sup> ZARIF; FERNANDES; MELLO. **Ações locatícias**. 2010. p. 119-120; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial 1.617.757/PR**. Relator Ministro Moura Ribeiro. Brasília, 22 out. 2018. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201601993047&dt\\_publicacao=25/10/2018](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201601993047&dt_publicacao=25/10/2018). Acesso em: 30 jul. 2022. O tema já foi controverso, vide: “A ação ora disciplinada não se presta para a consignação das chaves, simbolizando a entrega do imóvel objeto da locação. O inciso I, acima, menciona expressamente ‘consignação de aluguéis e acessórios da locação’. Trata-se, portanto, de ação de consignação em pagamento para exoneração de dívida em dinheiro [...]” (CORRÊA, Orlando de Assis. **Consignação em pagamento**. Porto Alegre: Síntese, 1997. p. 111).

<sup>303</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato comentada**: artigo por artigo. 8. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 310.

<sup>304</sup> A Lei do Inquilinato é silente em relação ao prazo de contestação. Por esse motivo, aplicam-se, nesse ponto, as regras do procedimento comum, insertas no artigo 335 do Código de Processo Civil. Na prática, o réu é citado para oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da juntada aos autos do mandado de citação ou do aviso de recebimento. Vide: GRANADO, Daniel

pagamento das custas e honorários sucumbenciais no importe de vinte por cento do valor dos depósitos. Caso exerça o direito de se defender, no que concerne à matéria de fato, apenas poderá arguir, em contestação, a ausência de recusa ou mora em receber a quantia devida, a existência de justo motivo para a recusa, não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento ou não ter sido o depósito integral<sup>305</sup>. Acrescido a isso, poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança do valor objeto da consignatória ou da diferença entre a quantia devida e o depósito inicial<sup>306</sup>, sendo importante salientar que o Superior Tribunal de Justiça já decidiu, sob a sistemática dos recursos repetitivos (tema 967), que, em ação consignatória, “a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional”<sup>307</sup>.

Nesse procedimento, não há nada que sugira a incompatibilidade da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação com os contratos *built to suit* – os quais, caso não estivessem sujeitos ao artigo 67 da Lei do Inquilinato, fatalmente se submeteriam ao procedimento especial da ação de consignação em pagamento, previsto no artigo 539 e seguintes do Código de Processo Civil. Na verdade, em um contrato tão complexo, com múltiplas prestações que formam uma única contraprestação, envolvendo aspectos de compra e venda, empreitada e locação, a ação de consignação de aluguel e acessórios da locação se mostra uma importante

---

Willian. Comentários ao artigo 67. In: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022.

<sup>305</sup> Quando houver a alegação de depósito parcial, o réu poderá levantar, a qualquer momento, o montante incontroverso, consoante faculta o artigo 67, parágrafo único, da Lei do Inquilinato; e o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Nesta hipótese, havendo a complementação da diferença, serão declaradas quitadas as obrigações, elidindo a rescisão do contrato, mas o autor-reconvindo responderá pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos, em observância ao artigo 67, VII, do diploma locatício.

<sup>306</sup> Nos termos do artigo 67, VIII, da Lei do Inquilinato, caso haja essa cumulação de pedidos na reconvenção, sendo ambos julgados procedentes, a execução dos valores somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel.

<sup>307</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.108.058/DF**. Relator Ministro Lázaro Guimarães. Brasília, 10 out. 2018. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200802774162&dt\\_publicacao=23/10/2018](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200802774162&dt_publicacao=23/10/2018). Acesso em: 1º ago. 2022.



ferramenta processual para exonerar o devedor do vínculo obrigacional<sup>308</sup> e afastar os efeitos da mora, diante de uma eventual dificuldade em realizar o pagamento na forma como acordado (inclusive, para fins de depósito judicial da multa convencionada em caso de denúncia antecipada). Talvez por esse motivo, a doutrina que se dedica aos estudos dos contratos *built to suit* nem sequer se aprofunda no exame do tema, cingindo-se a apontar a plena aplicabilidade da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação às operações descritas no artigo 54-A da Lei do Inquilinato<sup>309</sup>.

No entanto, além de ressaltar a possibilidade de que o contrato contenha cláusula compromissória ou que o negócio jurídico seja entabulado em formato não submetido à legislação inquilinatória<sup>310</sup>, outra importante observação a ser feita é que a ação de consignação de aluguel e acessórios da locação pode ser utilizada de forma mais ampla nos contratos *built to suit*. Afirma-se isso porque, como não se pode consignar prestação vedada pela lei e o diploma locatício prevê inúmeras restrições, o contrato padrão de locação comercial de imóvel urbano não autoriza, por exemplo, o depósito em juízo de quantia superior a três meses de aluguel, a título de caução, como alertou Luiz Fux<sup>311</sup>, ao discorrer sobre a possibilidade jurídica do pedido da ação de consignação de aluguel e acessórios da locação, na vigência do Código Buzaid:

Haverá o cumprimento desse requisito de admissibilidade da ação de consignação toda vez que não se pretenda consignar prestação vedada pela lei. Assim, a *consignação de luvas* é de ser indeferida por impossibilidade jurídica do pedido, com a rejeição liminar da inicial (art. 267, VI, do CPC). Não pode o locatário pretender depositar em juízo um ano de aluguel para fazer face à garantia do contrato locatício (art. 38, § 2º, da lei).

<sup>308</sup> COSTA, Rosalina Moitta Pinto da. **O manejo da ação de consignação em pagamento como defesa heterotópica e os diversos contextos com a execução**. Revista dos Tribunais, v. 1035, p. 303-322. São Paulo: RT Online, jan. 2022.

<sup>309</sup> ARAUJO. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 118-119; CASTRO; RASSLAN. **Aplicação da Lei de Locação aos Contratos de Built to Suit**. 2019. p. 224; GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 129; SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 2022.

<sup>310</sup> Caso não haja vínculo locatício, cabível será a ação de consignação em pagamento, prevista no Código de Processo Civil.

<sup>311</sup> FUX. **Locações**: processo e procedimento. 2008. p. 120-121. Importante registrar que a jurisprudência pátria compreende ser lícita a cobrança de luvas no início do contrato. À guisa de exemplo, a consignação de luvas em locação de espaço em *shopping center*, pelo rito do artigo 67 da Lei do Inquilinato, pode ser vista em: ESPÍRITO SANTO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 0014986-58.2018.8.08.0024**. Relator Desembargador Substituto Luiz Guilherme Rizzo. Disponível em: [http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta\\_jurisprudencia/temp\\_pdf\\_jurisp/14673758112.pdf?CFID=235803939&CFTOKEN=36581286](http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_jurisprudencia/temp_pdf_jurisp/14673758112.pdf?CFID=235803939&CFTOKEN=36581286). Acesso em: 1º ago. 2022.

Diversas dessas restrições – como a proibição à cobrança antecipada de aluguéis – não são aplicáveis aos contratos *built to suit* regidos pelo artigo 54-A da Lei do Inquilinato, considerando tratar-se de contrato atípico misto, no qual prevalecem as condições livremente pactuadas pelas partes<sup>312</sup>. À vista disso, se presentes quaisquer das hipóteses do artigo 335 do Código Civil, as obrigações não vedadas pela disciplina jurídica aplicável poderão ser adimplidas mediante depósito judicial em ação de consignação de aluguel e acessórios da locação, porquanto não se identificam incongruências entre essas operações imobiliárias e o rito previsto no artigo 67 da Lei do Inquilinato.

#### 4.3 AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Certas circunstâncias socioeconômicas, como a depreciação da moeda ou a valorização do imóvel, podem conduzir à ruptura da relação de equivalência entre a prestação e a contraprestação estabelecidas no contrato de locação<sup>313</sup>, ainda que o contrato estipule índice de reajuste anual do aluguel<sup>314</sup>. Ciente disso, no artigo 18 da Lei nº 8.245/1991, o legislador permitiu às partes contratantes “fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste”<sup>315</sup>. Ou seja, o legislador inseriu no referido artigo aquele que seria o plano ideal, a conduta desejada, isto é, a revisão ou o reajuste do aluguel em mútuo consenso por locador e locatário<sup>316</sup>. Excepcionalmente, para as ocasiões em que esse acordo não se revelou possível, houve a instituição de um regime único para a

<sup>312</sup> Salvo, evidentemente, se as partes assim pactuarem.

<sup>313</sup> DINIZ. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991. 1999. p. 93-94.

<sup>314</sup> Periodicidade inferior esbarraria no artigo 28, § 1º, da Lei nº 9.069/1995 e no artigo 2º, § 1º, da Lei nº 10.192/2001, os quais proíbem, sob pena de nulidade, a pactuação de cláusula de correção monetária ou de reajuste de periodicidade inferior a um ano, *vide*: BRASIL. **Lei nº 9.069, de 29 de junho de 1995**. Brasília, 1995. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9069.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9069.htm). Acesso em: 5 ago. 2022; BRASIL. **Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001**. Brasília, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10192.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10192.htm). Acesso em: 5 ago. 2022.

<sup>315</sup> Em linha com o artigo 17, o qual prescreve ser “[...] livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo”, *vide*: BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

<sup>316</sup> Segundo Nagib Slaibi Filho, o reajuste é caracterizado pela alteração do valor locatício na vigência do contrato, nas épocas legais ou contratuais, enquanto a revisão consiste na fixação de “[...] um novo valor da locação, independentemente do reajuste, visando adequar a remuneração ao valor de mercado” (SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentário à nova lei do inquilinato**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 150).

revisão judicial do aluguel, afinal, quer seja a locação comercial ou residencial, o objetivo do autor da demanda será o mesmo: ajustar o aluguel ao preço de mercado<sup>317</sup>.

Os aspectos materiais desse regime estão previstos no artigo 19 da Lei do Inquilinato, o qual estabelece o direito do locador e do locatário<sup>318</sup> pedirem a revisão judicial do aluguel quando, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado<sup>319</sup>, o valor estiver em descompasso com o preço praticado no mercado e as partes não consentirem quanto à fixação de um novo locativo<sup>320-321</sup>. Também se entende acobertado pelo referido dispositivo o direito de pleitear a revisão da periodicidade de reajuste e do índice utilizado<sup>322</sup>, porquanto refletem diretamente no valor do aluguel. Nessas ocasiões, a ação revisional de aluguel será o instrumento jurídico-processual adequado para provocar o Poder Judiciário, em busca da justa remuneração e da retomada do equilíbrio contratual<sup>323-324</sup>, que pode se dar com a majoração ou minoração do locativo.

<sup>317</sup> LISBOA, Celson Anicet. **A nova lei de locações sob o enfoque processual**. Rio de Janeiro: Forense, 1992. p. 85; PACHECO. **Tratado das locações, ações de despejo e outras**. 2000. p. 657.

<sup>318</sup> Confere-se o mesmo direito ao sublocador e ao sublocatário, *vide*: SANTOS. **Locação e despejo: comentários à lei 8.245/91**. 2011. p. 537.

<sup>319</sup> Com relação ao acordo de que trata a lei, encampa-se a lição de Joaquim de Almeida Baptista, segundo o qual: “O acordo que fala a lei é aquele que, de fato, revê as condições da locação e não simplesmente reajusta preço [...]” (BAPTISTA, Joaquim de Almeida. **Código das locações urbanas**. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1993. t. 1. p. 298). Em sentido contrário: “Qualquer acordo, mesmo que não tenha elevado o aluguel ao preço de mercado, interrompe o prazo para a ação revisional” (SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 2022).

<sup>320</sup> Quando se utiliza como referência o preço de mercado, evidencia-se que a ideia do legislador não foi determinar a simples aplicação do índice de reajuste contratual, pois, se assim fosse, a correção do valor do aluguel se faria por simples cálculo do contador, conforme observa Arnoldo Wald, ao discorrer sobre o Decreto nº 24.150/1934 e o Decreto-Lei nº 4/1966, *vide*: WALD, Arnoldo. Arbitramento judicial em locação comercial. **Revista de Processo**, v. 5, p. 226-239. São Paulo: RT Online, jan./mar. 1977.

<sup>321</sup> Sylvio Capanema de Souza rechaça a exigência de se provar o fracasso das tentativas de acordo para se revisar o aluguel, pois, segundo ele, o simples fato do ajuizamento da demanda faria presumir que foram inúteis as negociações amigáveis, *vide*: SOUZA. **A Lei do Inquilinato comentada: artigo por artigo**. 2012. p. 99-100.

<sup>322</sup> ZARIF; FERNANDES; MELLO. **Ações locatícias**. 2010. p. 149. Em sintonia com o disposto no artigo 69, § 1º, da Lei do Inquilinato cuja redação é a seguinte: “Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991).

<sup>323</sup> KARPAT, Ladislau. **Locação em geral e aluguéis em shopping centers**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000. p. 83-84.

<sup>324</sup> Ressalvados os casos em que se estiver na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente, situações nas quais o artigo 68, § 1º, da Lei do Inquilinato prescreve não ser cabível a ação revisional. *Vide*: BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

As disposições procedimentais são aquelas previstas nos artigos 68 a 70 da Lei do Inquilinato, complementadas pelas disposições gerais insertas no artigo 58<sup>325</sup>, que são comuns às ações locatícias. Sendo assim, o rito será o do procedimento comum, com as seguintes alterações<sup>326</sup>: i) a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida<sup>327</sup>; ii) ao designar a audiência de conciliação, se houver pedido e elementos suficientes, o juiz fixará aluguel provisório<sup>328</sup>, que será devido desde a citação; iii) sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir a revisão do aluguel provisório, hipótese na qual haverá a interrupção do prazo para interposição de recurso contra a decisão que fixou o aluguel provisório; iv) a contestação deverá trazer o valor que o réu entende justo e poderá conter pedido de reconvenção; v) frustrada a tentativa de transação em audiência, o juiz determinará a produção de prova pericial na fase de instrução e designará a audiência de instrução e julgamento, se forem necessárias<sup>329</sup>; vi) caso haja acordo que envolva a desocupação do imóvel, a execução será feita mediante expedição de mandado de despejo<sup>330</sup>.

---

<sup>325</sup> Quanto ao disposto no artigo 58, III, da Lei do Inquilinato: “O valor da causa deve corresponder a 12 meses de aluguel [...] No entanto, deverá se tomar por base para a fixação do valor da causa o valor corrente do aluguel, e não o valor que se pretende seja fixado” (LOTUFO, João Luís Zaratín. Comentários ao artigo 68. In: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022).

<sup>326</sup> Além daquelas previstas nos incisos do artigo 58 da Lei do Inquilinato.

<sup>327</sup> “É requisito essencial da petição inicial da ação revisional a indicação do valor do aluguel cuja fixação é pretendida. Portanto, está incompleta a inicial sem esse requisito, não podendo ser admitida” (VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática. 2021).

<sup>328</sup> O qual, em demanda proposta pelo locador, não poderá exceder 80% (oitenta por cento) do pedido; e, em demanda proposta pelo locatário, não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente, conforme artigo 68, II, “a” e “b”, da Lei do Inquilinato. *Vide*: BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

<sup>329</sup> O artigo 68, IV, da Lei do Inquilinato deve ser interpretado à luz do rito comum do Código de Processo Civil – isto é, com adaptações. Logo, como o termo inicial para a apresentação de defesa se faz na forma do artigo 335 do referido diploma processual (ou seja, não mais na audiência de conciliação), entende-se que não se mostra razoável exigir a apresentação de “contraproposta” na defesa, nem tampouco deverá ser determinada a realização de perícia já na audiência de conciliação, *vide*: SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 2022. Todavia, corrobora-se Sílvio de Salvo Venosa quando afirma que “não basta ao réu impugnar o valor apresentado na inicial. Deve dizer o quanto entende por justo. Se se limitar a não aceitar o valor na contestação, o juiz deverá acolher a pretensão, julgando procedente o pedido” (VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática. 2021).

<sup>330</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

No curso da demanda, o aluguel vigente (provisório ou estipulado em contrato) será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei<sup>331</sup>. E, julgada procedente a ação revisional ou o pedido de reconvenção, o aluguel fixado na sentença retroagirá à data da citação, razão pela qual é possível que, ao final, existam diferenças entre o novo locativo e o valor até então praticado<sup>332</sup>. De acordo com o caput do artigo 69 da legislação inquilinatória, tais diferenças serão corrigidas e exigíveis a partir do trânsito em julgado, devendo ser executadas nos autos da própria ação de revisão. Ou seja, com relação às diferenças de alugueres, o referido dispositivo excepciona a regra geral do artigo 58, V, do diploma locatício, atribuindo efeito suspensivo não só à apelação como aos eventuais recursos extraordinário e especial<sup>333</sup>.

A polêmica em torno da compatibilidade desse procedimento descrito com os contratos *built to suit* remonta ao próprio direito material em si, isto é, a análise sobre a compatibilidade do direito de pedir a revisão judicial da contrapartida após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado. Isso porque, como visto, o objetivo da ação revisional é trazer o valor do aluguel ao preço de mercado, mas a contraprestação paga pela contratante no *built to suit* não corresponde ao valor praticado no mercado de locação de imóveis urbanos. Nas operações descritas no artigo 54-A, caput, da Lei do Inquilinato, a contrapartida ajustada remunera o capital investido pelo empreendedor na aquisição, construção e/ou reforma substancial, além do uso e fruição do imóvel encomendado, razão pela qual é naturalmente superior à média dos aluguéis<sup>334</sup>.

---

<sup>331</sup> Quando há fixação de aluguéis provisórios, a doutrina diverge quanto ao termo inicial para o reajuste: há quem entenda que a periodicidade terá início na data da citação, como é o caso de Luiz Antonio Scavone Junior e Sílvio de Salvo Venosa; e há quem entenda que a periodicidade permanecerá aquela prevista pelas partes ou pela lei, como escrevem Luiz Fux e Joaquim de Almeida Baptista, *vide*: BAPTISTA. **Código das locações urbanas**. 1993. t. 3. p. 1.370; FUX. **Locações: processo e procedimento**. 2008. p. 155; SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 2022; VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada: doutrina e prática**. 2021.

<sup>332</sup> “Refere-se o texto a ‘aluguéis provisórios’, mas a norma tem aplicação mesmo quando não tenham sido arbitrados. Nesse caso, a diferença será apurada entre o valor do aluguel definitivo e os valores dos aluguéis pagos durante o transcorrer da ação revisional” (BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à Lei do Inquilinato**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991, doutrina e jurisprudência do STJ, TACSP, TAMG, TACRJ e TAR, artigo por artigo. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 1997. p. 570).

<sup>333</sup> POPP, Carlyle. **Comentários à nova Lei do Inquilinato**: Lei nº 8.245 de 18.10.1991. 4. ed. rev. ampl. e atual. Curitiba: Juruá, 1996. p. 378; SLAIBI FILHO. **Comentário à nova lei do inquilinato**. 1997. p. 476.

<sup>334</sup> “[...] o *built to suit* não deve ser confundido com a locação. O objetivo do artigo 19 da Lei de Locação é simplesmente adequar o valor da remuneração ao mercado, seja em favor do locador, seja em favor do locatário. Rever o contrato de *built to suit* como se locação fosse conduz a resultado bem diverso. O pagamento devido pela contratante é necessariamente superior àquele devido pelo locatário” (BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 119).

Assim, como explicam Flavio Fernando de Figueiredo e J. William Grava<sup>335</sup>, tendo por objeto um ativo especializado, o *built to suit* possui “uma lógica própria de formação de preço, impedindo a comparação direta com o mercado pela simples ausência de um ativo verdadeiramente comparável”, afinal: i) o custo pode ter sido inevitavelmente superior em função das características específicas do empreendimento; ii) a capacidade de recuperar a parcela do investimento relacionada à especialização do ativo será prejudicada caso seja obrigado a recolocar o imóvel no mercado; iii) o risco intrínseco ao negócio é maior, se comparado à locação tradicional, fazendo jus a uma rentabilidade superior, sem a qual não haverá sentido em investir no *built to suit*. Todos esses elementos fazem com que a referência da contraprestação não seja o valor do imóvel em si e, sim, o valor do investimento realizado, o qual, “diferente do valor venal do imóvel, será invariável no curso da contratação”<sup>336</sup>, sendo esta mais uma razão pela qual não se mostra viável realizar uma comparação direta com os valores do mercado. Desse modo, adverte Cristiano de Souza Zanetti<sup>337</sup> que a revisão da contraprestação do contrato *built to suit*, nos moldes do artigo 19 da Lei do Inquilinato,

[...] a fim de tratá-lo como aluguel e adequá-lo ao padrão de mercado, desconsidera que a prestação devida pelo ocupante também é destinada a remunerar o montante gasto com a construção e, em última análise, priva de sentido o negócio.

Também assim alerta Juliana Rubiniak<sup>338</sup>:

[...] A revisão do valor mensal contratado, de forma que se estabeleça menor valor a ser pago mensalmente, pode descaracterizar a totalidade do contrato e trazer à contratação elemento novo, capaz de inviabilizar seu cumprimento pela parte contratada.

Por certo, não é possível que a amortização e a remuneração do investimento do porte da aquisição, construção e/ou reforma substancial do imóvel, sob encomenda, fiquem sujeitas à oscilação do mercado imobiliário<sup>339</sup>. Pior, é imaginar a

<sup>335</sup> FIGUEIREDO, Flavio Fernando de; GRAVA, J. William. A economia dos empreendimentos *built-to-suit*. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, 14., Salvador, 2007. **Anais eletrônicos...** Disponível em: <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2012/12/A-Economia-dos-Empreendimentos-Built-to-Suit.pdf>. Acesso em: 3 de ago. 2022. p. 6-7.

<sup>336</sup> RODRIGUES. **A incompatibilidade sistêmica entre o contrato *Built-to-Suit* e a Lei de Locações**. 2015. p. 179.

<sup>337</sup> ZANETTI. ***Built to Suit*: qualificação e consequências**. 2011. p. 107.

<sup>338</sup> RUBINIAK. **A prática das operações de BTS**. 2019. p. 55.

<sup>339</sup> VALENÇA. ***Built to suit* - operação de crédito imobiliário estruturada**. 2005.

possibilidade de revisão após três anos do contrato, quando, em alguns casos, a contratante terá acabado de iniciar ou nem sequer terá iniciado a exploração do imóvel e o fluxo de pagamentos ao empreendedor, tendo em vista a complexidade das obras. Em vista disso, do lado da contratante, como os contratos são longos, a revisão da contrapartida acarreta insegurança a respeito dos valores que serão praticados ao longo do contrato, os quais poderão ser majorados em decorrência da valorização imobiliária<sup>340</sup>. Do ponto de vista do empreendedor, a revisão da contrapartida compromete o retorno dos investimentos de acordo com a equação econômica avençada no negócio jurídico<sup>341</sup> e, quando empregado capital de terceiros, pode provocar o descasamento entre a contrapartida recebida e o financiamento a ser pago ou os recebíveis cedidos, caso se tenha optado pela securitização<sup>342</sup>.

Nada obstante o Superior Tribunal de Justiça admitisse a renúncia ao direito de revisão dos aluguéis nas locações comerciais, mesmo antes do advento da Lei nº 12.744/2012<sup>343</sup>, também àquela época já havia quem apontasse que, observadas as características dos contratos *built to suit* e admitido o seu caráter atípico, não se deveria sequer “cogitar da possibilidade, ou não, de renúncia ao direito de revisão contratual à luz da Lei de Locações”<sup>344</sup>, porque o diploma inquilinatício não seria aplicável às operações imobiliárias dessa natureza. E, mesmo com a expressa

---

<sup>340</sup> “Ressalte-se, ainda, que se fosse o valor majorado e pretendendo extinguir o contrato, a rescisão antecipada imporia ao ocupante o pagamento integral da multa pactuada, nos termos do art. 4º da Lei do Inquilinato” (GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 116).

<sup>341</sup> GONÇALVES; SIQUEIRA; MICHELETTO. Os contratos de locação na modalidade “built to suit” e a cooperação entre os agentes econômicos. 2019. p. 291.

<sup>342</sup> ARAUJO. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 72; GABRIEL, Luis André Garrido. Seleção de funding para empreendimentos do tipo Build-To-Suit com base em critérios de risco e retorno. **Revista de Finanças Aplicadas**, p. 1-21, 2014. Disponível em: [http://www.financasaplicadas.net/index.php/financasaplicadas/article/viewFile/171/pdf\\_1](http://www.financasaplicadas.net/index.php/financasaplicadas/article/viewFile/171/pdf_1). Acesso em: 3 ago. 2022. p. 5.

<sup>343</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Recurso Especial 692.703/SP**. Relator Ministro Celso Limongi. Brasília, 18 maio 2010. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200401251530&dt\\_publicacao=07/06/2010](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200401251530&dt_publicacao=07/06/2010). Acesso em: 3 ago. 2022. Ou seja, mantém-se a aplicação da Súmula 357 do Supremo Tribunal Federal, cuja redação é a seguinte: “É lícita a convenção pela qual o locador renuncia, durante a vigência do contrato, à ação revisional do art. 31 do Decreto 24.150, de 20.4.34” (BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula do STF**. Brasília, 1 set. 2017. p. 204. Disponível em: [https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/jurisprudenciaSumula/anexo/Enunciados\\_Sumulas\\_STF\\_1\\_a\\_736\\_Completo.pdf](https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/jurisprudenciaSumula/anexo/Enunciados_Sumulas_STF_1_a_736_Completo.pdf). Acesso em: 13 ago. 2022).

<sup>344</sup> FIGUEIREDO. **Built to suit**. 2012. Em linha similar: “O *build to suit* tem por objetivo trocar a construção em dado imóvel, seguida da cessão de seu uso e fruição, por certo pagamento. A preservação do escopo contratual impede, assim, que o valor da locação seja revisto com arrimo no artigo 19 da Lei nº 8.245/1991” (ZANETTI. **Built to Suit**: qualificação e consequências. 2011. p. 118).

opção legislativa pela prevalência das disposições procedimentais e a faculdade de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis, durante o prazo de vigência do contrato, parcela da doutrina permanece a sustentar a completa inaplicabilidade da ação revisional aos contratos *built to suit*, ainda que o instrumento entabulado seja omissivo nesse ponto, vide os escritos de Fernanda Henneberg Benemond<sup>345</sup>:

[...] o valor da remuneração neste tipo de contrato é, na maioria das vezes, senão sempre, acima do valor de mercado, motivo pelo qual entendemos que a regra do artigo 19 da Lei de Locação não deve ser aplicada ao *built to suit*. Por consequência, não seria também aplicado, em nosso entendimento, o limite temporal de três anos estabelecido em tal artigo para a revisão do *built to suit*.

Outros, diante da faculdade prevista pelo legislador, caminham no sentido de que, para a não sujeição ao artigo 19 da Lei do Inquilinato, as partes deverão excepcionar a regra; caso contrário, estarão sujeitas à ação revisional de aluguéis<sup>346</sup>. São nesta direção os comentários de Sílvio de Salvo Venosa<sup>347</sup> sobre o artigo 54-A do diploma locatício. Segundo o referido autor, como o texto legal permitiu a validade da convenção de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis, no parágrafo primeiro, faz-se necessário que essa renúncia esteja explicitada no contrato<sup>348</sup>. Luiz Antonio Scavone Jr.<sup>349</sup>, para quem os contratos *built to suit* sempre foram submetidos ao diploma locatício, também defende a necessidade de renúncia expressa, ressaltando não vislumbrar maiores preocupações sobre o tema, eis que a jurisprudência já havia pacificado o entendimento segundo o qual o contrato pode estipular a renúncia ao direito de pedir revisão sem afrontar o artigo 45 da Lei nº 8.245/1991.

Independentemente da vertente doutrinária, extrai-se, da literatura sobre o tema, o consenso de que o direito à revisão da contrapartida paga pela contratante representa um grande inconveniente nos contratos *built to suit*, em especial, porque os investimentos do empreendedor não podem ficar à mercê de eventual pedido de

<sup>345</sup> BENEMOND. **Contratos *Built to Suit***. 2015. p. 118. Também pela inaplicabilidade: GOMES. **Contratos *built to suit***: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 120; RODRIGUES. **A incompatibilidade sistêmica entre o contrato *Built-to-Suit* e a Lei de Locações**. 2015. p. 179.

<sup>346</sup> GOMIDE. **Contratos *built to suit***: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 117.

<sup>347</sup> VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática. 2021.

<sup>348</sup> VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática. 2021.

<sup>349</sup> SCAVONE JUNIOR. **A Lei 12.744/2012 e o Contrato “*built-to-suit*”** - “locação por encomenda”. [s.d.].



redução em ação revisional proposta após três anos do contrato<sup>350</sup>. Portanto, não há dúvidas de que a cláusula de renúncia ao direito de revisão consiste em uma adequada e desejável solução para reduzir os riscos inerentes ao *built to suit*<sup>351</sup>. A polêmica gira em torno dos contratos nos quais essa cláusula não se faz presente, já que, de um modo geral, a doutrina se divide em dois grandes grupos: aquele que entende absolutamente incompatível o direito inserto no artigo 19 da Lei do Inquilinato e aquele que o entende inconveniente, porém aplicável, diante da expressa previsão legal que faculta a renúncia ao direito de revisão.

Acontece que, em relação à ação revisional, o artigo 54-A do diploma locatício regulou a matéria de modo suficiente e completo, pois, em seu caput, previu a prevalência das disposições procedimentais, dentre as quais está inserida a ação revisional; e, em seu parágrafo primeiro, franqueou aos contratantes convencionar a renúncia ao direito de revisão da contrapartida durante o prazo de vigência do negócio jurídico<sup>352</sup>. Por consequência, em um contrato empresarial atípico misto, presumidamente paritário e simétrico, como é o caso do *built to suit*, a ausência de cláusula de renúncia ao direito de revisão deve ser interpretada como opção das partes contratantes pela possibilidade de pedir a revisão judicial da contrapartida financeira do *built to suit*, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado<sup>353</sup>. Ou seja, as partes, nessa hipótese, optam por submeter o contrato *built to suit* aos riscos de revisão, por exemplo, pela valorização ou desvalorização do imóvel<sup>354</sup>.

---

<sup>350</sup> Posição adotada até mesmo por Luiz Antonio Scavone Junior, ao comentar o artigo 54-A, § 1º, da Lei do Inquilinato: “[...] a regra vem com razão, tendo em vista que o investimento do locador não pode ficar à mercê de revisão pela redução eventual do valor da locação, tendo em vista que o aluguel remunerará investimento feito exclusivamente para atender as necessidades do locatário. De fato, a iniciativa merece aplauso, posto que, não sendo obrigatória e decorrendo do poder negocial das partes, premia o equilíbrio do contrato ante o investimento feito pelo locador” (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Comentários ao artigo 54-A*. In: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022).

<sup>351</sup> GABRIEL. **Seleção de funding para empreendimentos do Tipo Build-To-Suit com base em critérios de risco e retorno**. 2014. p. 5.

<sup>352</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

<sup>353</sup> Conforme artigo 421-A, caput e inciso II, do Código Civil, incluído pela Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019: “Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: [...] II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada” (BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 2002).

<sup>354</sup> Diferente do que é defendido por Gabriela Wallau Rodrigues, *vide*: “[...] no caso do *built-to-suit*, ainda que haja drástica valorização ou desvalorização do imóvel, pode esta ser tomada, assim como

Em síntese, em prestígio à norma estampada no artigo 54-A, caput, da Lei do Inquilinato e à liberdade contratual, perseguida nos artigos 420, 421-A e 425 do Código Civil e na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, entende-se que o afastamento do direito à revisão da contrapartida do *built to suit* é facultativo e não obrigatório, cabendo às partes acordar a alocação de riscos e os termos em que pretendem realizar o negócio jurídico<sup>355</sup>. Desse modo, na omissão do contrato, aplicam-se o direito de revisão e as respectivas disposições procedimentais contidas na legislação inquilinatória, mas apenas com relação à prestação relativa à cessão de uso e fruição do imóvel encomendado, pois, como dito anteriormente, o valor investido na aquisição, construção e/ou reforma substancial não varia ao sabor do mercado<sup>356</sup>, motivo pelo qual, em regra, a amortização e a remuneração desse capital devem ser levadas a efeito nos exatos termos em que foram pactuadas<sup>357</sup>. Assim como ocorre nos contratos *built to suit* que contam com cláusula de renúncia ou que não estão submetidos à Lei do Inquilinato, a remuneração dos investimentos do empreendedor, nos contratos omissos, somente poderá ser revisada com base nos artigos 317 e 478 a 480 do Código Civil, “desde que comprovada a ocorrência de alteração das circunstâncias, timbrada pelo binômio imprevisão-onerosidade excessiva”<sup>358-359</sup>.

---

nas locações em geral, como base para justificar a revisão judicial dos valores do contrato, aplicando-se o art. 19 da Lei de Locações? Entende-se que não” (RODRIGUES. **A incompatibilidade sistêmica entre o contrato *Built-to-Suit* e a Lei de Locações**. 2015. p. 179).

<sup>355</sup> ROCHA; VERÍSSIMO. **Cláusulas importantes nos contratos de *Built To Suit* sob o ponto de vista da securitização**. 2019. p. 139.

<sup>356</sup> RODRIGUES. **A incompatibilidade sistêmica entre o contrato *Built-to-Suit* e a Lei de Locações**. 2015. p. 179; VALENÇA. ***Built to suit* - operação de crédito imobiliário estruturada**. 2005.

<sup>357</sup> Quando assim decidem contratar, isto é, sem prever a renúncia ao direito de revisão, recomenda-se que seja feita a discriminação dos valores pagos a título de investimento (aquisição, obras etc.) e de cessão de uso e fruição do imóvel encomendado, por facilitar o exercício do direito à revisional e diminuir os riscos de que a revisão adentre também nas quantias despendidas pelo empreendedor na consecução do objeto do contrato.

<sup>358</sup> RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz. **Rejeição de reformas e revisão de contrato *built to suit***. Consultor Jurídico, São Paulo, 24 abr. 2013. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2013-abr-24/direito-comparado-rejeicao-reformas-revisao-contrato-built-to-suit>. Acesso em: 3 ago. 2022. Também aponta a possibilidade de revisão dos contratos com cláusula de renúncia ao direito inserto no artigo 19 da Lei do Inquilinato: ARAUJO. **Contratos *Built to Suit*: qualificação e regime jurídico**. 2015. p. 30; FIGUEIREDO. ***Built to suit***. 2012; GOMIDE. **Contratos *built to suit*: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 2017. p. 193. De igual maneira, mas com fundamento no artigo 317 do Código Civil: BENEMOND. **Contratos *Built to Suit***. 2015. p. 121; FAVACHO. **Comentários ao artigo 54-A**. 2021.

<sup>359</sup> Exemplo disso pode ser extraído da obra de Lie Uema do Carmo, quando aborda as responsabilidades do construtor no modelo de preço fixo, algo que também pode se passar no *built to suit*: “[...] No modelo de preço fixo, cabe ao construtor a responsabilidade de precificar bem, acurada e adequadamente. Todavia, fatores extraordinários e imprevisíveis que venham a romper o sinalagma

### 4.3.1 A jurisprudência na pandemia de Covid-19

O fechamento dos estabelecimentos comerciais, no auge da pandemia de Covid-19, e a disparada do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M)<sup>360</sup> foram particularmente sentidos nos contratos típicos de locação e naqueles disciplinados pelo artigo 54-A da Lei do Inquilinato. Desse modo, apesar de a maior parte dos contratos *built to suit* contarem com cláusula arbitral, é natural que algumas ações revisionais tenham chegado ao Poder Judiciário. Por esse motivo, a fim de identificar as interpretações predominantes sobre o tema, realizou-se uma pesquisa jurisprudencial, no âmbito dos Tribunais de Justiça, com parâmetros pré-determinados de busca<sup>361</sup>, alcançando-se sete acórdãos sobre ações revisionais e contratos regidos pelo artigo 54-A da Lei do Inquilinato, sendo quatro do Tribunal de Justiça de São Paulo e três do Tribunal de Justiça do Paraná.

Na Corte Estadual de São Paulo, observou-se forte resistência à revisão da contraprestação e do índice de reajuste pactuados. Quando proposta a demanda, com fundamento no artigo 19 da Lei do Inquilinato, em contrato com cláusula de renúncia expressa ao direito de locação, não houve dúvidas quanto à confirmação da validade da referida cláusula e do contrato nos termos originariamente avençados<sup>362</sup>. Ainda que admitida a revisão desses contratos, com fundamento nos artigos 317 e 478 a 480 do Código Civil, entendeu-se que a inflação provocada pela pandemia afetou ambas as partes contratantes, bem como que a teoria da imprevisão deve ser interpretada com cautela, devido às peculiaridades da remuneração dos contratos *built to suit*<sup>363</sup>, não podendo conduzir à intervenção no

---

e a comutatividade do preço, repise-se, desde que não sejam resultado da culpa do construtor na fixação do preço, devem ser motivos bastantes para ensejar a revisão do contrato e a modificação do preço ou do prazo ou, em circunstâncias extremas, mesmo a resolução do contrato” (CARMO. **Contratos de Construção de Grandes Obras**. 2019. p. 84).

<sup>360</sup> Em dezembro de 2020, o índice acumulava alta de 23,14% em 12 meses e, entre janeiro e dezembro de 2021, o índice acumulou alta de 17,78%, *vide*: FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **IGP-M sobe 0,87% em dezembro de 2021**. Rio de Janeiro, 29 dez. 2021. Disponível em: <https://portal.fgv.br/noticias/igpm-dezembro-2021>. Acesso em: 12 ago. 2021.

<sup>361</sup> Utilizaram-se os seguintes parâmetros de busca: “*built to suit*” e “pandemia”; “*build to suit*” e “pandemia”; “*built to suit*” e “coronavírus”; “*build to suit*” e “coronavírus”; “art. 54-A” e “pandemia”; “artigo 54-A” e “pandemia”.

<sup>362</sup> SÃO PAULO (Estado). **Agravo de Instrumento 2188288-97.2020.8.26.0000**. 2020.

<sup>363</sup> SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 2240573-33.2021.8.26.0000**. Relatora Desembargadora Rosangela Telles. São Paulo, 20 jan. 2022. Disponível em:

contrato se o empreendedor “também restou afetado pelas alterações de mercado, se não auferiu demasiado lucro da alteração eventualmente havida, ou não se beneficiou excessivamente por qualquer outra forma”<sup>364</sup>. Idêntico raciocínio foi visto em agravo de instrumento no qual se buscava obter a concessão de tutela de urgência para autorizar o depósito judicial de parte da contraprestação mensal pactuada em contrato *sale & leaseback*, aplicando-se, inclusive, o artigo 54-A da Lei do Inquilinato ao caso concreto:

Agravo de instrumento. Ação revisional de Contrato de Locação Atípica. Pedido liminar de depósito judicial de metade da diferença entre o valor de mercado e o atual do aluguel. Artigos 317 e 478 do Código Civil. Art. 54-A da Lei de Locações. Pandemia. Cláusula de renúncia expressa que é contraposta à alegação de onerosidade excessiva, com vantagem indevida. Desequilíbrio contratual, a priori, não comprovado. Situação que não representa perigo de dano imediato. Recurso não provido. Para concessão de tutela de urgência é mister que os pressupostos estejam presentes de imediato. Por ora, não há preponderância das alegações e o perigo de dano, até porque o contrato de locação é atípico (*sale-lease-back*), com cláusula expressa de renúncia à revisão, firmado por empresa de grande porte, com atividades constantes e o Fundo Imobiliário de Investimentos. Sendo o pleito pautado em onerosidade excessiva e vantagem à outra parte, são exigidos maiores subsídios para a concessão de tutela ainda que assecuratória, não bastando o laudo unilateral. (TJSP; Agravo de Instrumento 2188284-60.2020.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2020; Data de Registro: 18/09/2020)<sup>365</sup>

Já na Corte de Justiça do Paraná, embora tenha havido divergência, entre os julgados, quanto à tipicidade dos contratos *built to suit*, a questão relativa ao direito de revisão foi solucionada com base no artigo 54-A, § 1º, da Lei do Inquilinato. Isto é, nos contratos em que não havia cláusula de renúncia, foi mantida a fixação de aluguel provisório, independente do entendimento sobre o caráter típico<sup>366</sup> ou

---

<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15331809&cdForo=0>. Acesso em: 12 ago. 2022.

<sup>364</sup> SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 1006728-08.2020.8.26.0562**. Relator Desembargador Paulo Ayrosa. São Paulo, 6 dez. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14124457&cdForo=0>. Acesso em: 12 ago. 2022.

<sup>365</sup> Ementa de acórdão cujo inteiro teor pode ser acessado em: SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 2188284-60.2020.8.26.0000**. Relator Desembargador Kioitsi Chicuta. São Paulo, 18 set. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13975042&cdForo=0>. Acesso em: 12 ago. 2022.

<sup>366</sup> Neste caso, além de o órgão julgador definir o *built to suit* como uma modalidade de contrato de locação, consignou no acórdão que todo e qualquer contrato pode ser revisto com fundamento no artigo 317 do Código Civil, *vide*: “[...] com o advento da Lei 12.744, de 19 de dezembro de 2012, que alterou a Lei 8.245/91, reconhecendo o contrato *built to suit* como de locação, restou mais clara essa relação, que era tida como atípica, e resta agora enquadrada como uma modalidade de contrato de locação. De qualquer sorte, e independente da modalidade contratual, o nosso ordenamento jurídico

atípico<sup>367</sup> do negócio jurídico. De outra sorte, quando o referido Tribunal de Justiça se deparou com contrato no qual as partes fizeram constar cláusula de renúncia expressa, houve o provimento de agravo de instrumento para reformar decisão que, com fundamento no artigo 317 do Código Civil, havia determinado a substituição do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em acórdão cujas razões de decidir foram sintetizadas no seguinte parágrafo:

Tendo em vista a natureza do contrato, conforme conceitos supracitados, da necessidade de mínima interferência nas relações existentes em decorrência do contrato firmado na modalidade *built to suit*, da previsão contratual acerca da renúncia à revisão do valor do aluguel, com exceção da aplicação de correção monetária (salienta-se novamente que a aplicação e a alteração do índice, são pontos distintos), e da completa inexistência de comprovação da queda do faturamento da parte, o presente recurso merece provimento.<sup>368</sup>

Em uma visão geral sobre esse conjunto de decisões, pode-se observar que, na pandemia de Covid-19, a cláusula de renúncia ao direito de revisão foi fundamental para a preservação da alocação de riscos e dos termos originais dos contratos *built to suit*. Nas demandas propostas com fulcro no artigo 19 da Lei do Inquilinato, a presença da mencionada disposição contratual foi suficiente para afastar pleito autoral de fixação de aluguel provisório, enquanto, nas demandas ajuizadas com espeque nos artigos 317 e 478 a 480 do Código Civil, ainda que admitida a revisão do contrato, a presença da cláusula fez com que o órgão julgador adotasse uma posição mais cautelosa na concessão de tutela provisória e, em um dos casos, no

---

prevê, no artigo 317 do CC, a possibilidade de revisão de contratos quando, em virtude de acontecimentos surpreendentes – como a atual pandemia -, as obrigações contraídas se tornarem desproporcionais ao que se havia projetado no momento da celebração do contrato” (PARANÁ (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 0031907-74.2020.8.16.0000**. Relatora Desembargadora Luciane Bortoleto. Curitiba, 17 mar. 2021. Disponível em: [https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000014013311/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0031907-74.2020.8.16.0000#integra\\_4100000014013311](https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000014013311/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0031907-74.2020.8.16.0000#integra_4100000014013311). Acesso em: 12 ago. 2022).

<sup>367</sup> Fixação de aluguel provisório em contrato *built to suit* classificado como atípico: PARANÁ (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 0058770-67.2020.8.16.0000**. Relator: Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea. Curitiba, 3 mar. 2021. Disponível em: [https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000015396881/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0058770-67.2020.8.16.0000#integra\\_4100000015396881](https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000015396881/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0058770-67.2020.8.16.0000#integra_4100000015396881). Acesso em: 12 ago. 2022.

<sup>368</sup> Em complemento, também é interessante notar, no inteiro teor do acórdão, que o órgão julgador, por enxergar no *built to suit* um contrato atípico, entendeu pela aplicação subsidiária da Lei nº 8.245/1991, *vide*: “É possível verificar que a Lei do Inquilinato poderá ser utilizada de forma subsidiária para resolver o caso concreto, todavia, observando e respeitando sempre a vontade das partes e as cláusulas contratuais estabelecidas, já que se trata de contrato com altos riscos e investimentos, além de sua longa duração” (PARANÁ. **Agravo de Instrumento 0052738-12.2021.8.16.0000**. 2022).

próprio julgamento do mérito<sup>369</sup>. Por fim, importante notar a aplicação do artigo 54-A da Lei do Inquilinato a contrato *sale & leaseback*, sendo esse julgado, acima destacado, mais um indicativo de que o legislador abrangueu, no referido dispositivo, muito mais do que os contratos *built to suit* em sua concepção tradicional.

#### 4.4 AÇÃO RENOVATÓRIA

A renovação amigável da locação destinada ao comércio se realiza por livre convenção das partes, quando há interesse mútuo e consenso sobre os termos dessa renovação<sup>370</sup>, hipótese na qual o instrumento originário será justaposto por um novo contrato<sup>371</sup>. É quando o locatário-comerciante vê a negociação ser frustrada que surge a necessidade de perseguir a renovação pela via judicial<sup>372</sup>, direito que se acha resguardado pelo ordenamento jurídico pátrio desde a Lei de Luvas, como ficou conhecido o Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934<sup>373</sup>, e que representa um instrumento de proteção do fundo de comércio<sup>374</sup>, por impedir que o locador se locuplete com a valorização do fundo de comércio alcançada pelo inquilino<sup>375</sup>. Como ensinou Alfredo Buzaid<sup>376</sup>, na vigência do indigitado ato

<sup>369</sup> O que resultou na improcedência do pleito revisional, confirmada em sede de recurso de apelação, vide: SÃO PAULO (Estado). **Apelação Cível 1006728-08.2020.8.26.0562**. 2020.

<sup>370</sup> FRANCO, J. Nascimento. **Ação renovatória**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 1994. p. 8.

<sup>371</sup> Diferente do que ocorre na prorrogação, em que se tem apenas a prolongação da mesma relação jurídica contratual, inexistindo, portanto, novo contrato, como ensinado em: MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado de direito predial**. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 5. p. 29; DINIZ. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada: Lei n. 8.245, de 18-10-1991**. 1999. p. 207.

<sup>372</sup> ZARIF; FERNANDES; MELLO. **Ações locatícias**. 2010. p. 184.

<sup>373</sup> CALÇAS, Manoel de Queiroz Pereira; SILVA, Ruth Maria Junqueira de Andrade Pereira e. Reflexões sobre os requisitos legais da ação renovatória. **Revista Jurídica - Unicritiba**, v. 2, n. 47, p. 1-14, 2017. Disponível em: <http://revista.unicritiba.edu.br/index.php/RevJur/article/view/2050/1324>. Acesso em: 12 ago. 2022. p. 3; SALLES, José Carlos de Moraes. **Ação renovatória de locação empresarial: locações comerciais, industriais e para sociedades civis com fins lucrativos**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 31.

<sup>374</sup> Sem adentrar na polêmica em torno da correta definição de fundo de comércio, para fins desta pesquisa, adota-se o conceito visto em: "O empresário, pessoa física ou jurídica, no desempenho de sua função econômica visando circulação de bens, faz uso de elementos corpóreos e incorpóreos para o exercício de sua atividade. Referidos elementos têm por escopo facilitar o exercício profissional empresarial com o fito de atrair fregueses para quem o exerce. [...] A tais elementos dá-se o nome de fundo de comércio (do francês *fonds de commerce*) ou azienda (Direito italiano)." (MARTINS, Fran. **Curso de direito comercial: empresa comercial, empresários individuais, microempresas, sociedades comerciais, fundo de comércio**. 30. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 411). De igual modo é feito em: ZARIF; FERNANDES; MELLO. **Ações locatícias**. 2010. p. 187-188. Para aprofundar na polêmica em torno do conceito de fundo de comércio e de estabelecimento comercial, ver: COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Comercial: direito de empresa**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1, p. 157-164.

<sup>375</sup> FUX. **Locações: processo e procedimento**. 2008. p. 161.

normativo, do ponto de vista subjetivo, a esse direito do locatário à renovação corresponde, por parte do locador, uma obrigação de contratar, a qual, porém, não decorre de declaração de vontade livre, espontaneamente assumida no contrato, mas, sim, de obrigação imposta pela lei, a que o locador não pode esquivar-se, senão em certos casos e sob certas condições excepcionadas pelo legislador, de tal modo que, “se o locador se recusa a cumprir a obrigação, o juiz poderá renovar o contrato de locação, *com, sem ou contra* a vontade do locador”.

Essa lição permanece atual. Hoje, contudo, o direito à renovação do contrato de locação destinado ao comércio, à indústria ou às sociedades civis com fim lucrativo se encontra previsto nos artigos 45 e 51 da Lei do Inquilinato, que garantem a renovação, por igual período, desde que o locatário esteja explorando a sua atividade fim, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, e o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado de, no mínimo, cinco anos, período que também poderá ser atingido mediante a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos<sup>377</sup>. A demanda deve ser proposta no prazo decadencial de um ano até seis meses, anteriores à conclusão do prazo de vigência do contrato em vigor<sup>378</sup>. E a legitimidade ativa é do locatário, mas, em determinadas circunstâncias, a lei também assegura o direito à renovação à sociedade instalada no imóvel locado, ao sócio sobrevivente, ao sublocatário e ao cessionário ou sucessor da locação<sup>379-380</sup>.

---

<sup>376</sup> BUZAID, Alfredo. **Da ação renovatória e das demais ações oriundas de contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais**. 3. ed. rev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1988. v. I. p. 205-206.

<sup>377</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

<sup>378</sup> MELLO, Claysson de Moraes. **Processo Civil: procedimentos especiais**. Rio de Janeiro: Processo, 2021. p. 507. Em complemento: “Anota-se que há respeitável entendimento pretoriano no sentido de que o prazo decadencial para o ajuizamento da ação renovatória configura prazo de direito material, por isto, peremptório, razão pela qual, mesmo quando o termo final recaia em sábado, domingo ou feriado, não se aplica o disposto no parágrafo 1º do art. 132 do Código Civil. Por cautela, portanto, o ajuizamento da ação renovatória deve levar em conta a jurisprudência que não admite a prorrogação do termo final do prazo ao primeiro dia útil, evitando-se o perecimento do direito à renovação do contrato de locação empresarial” (CALÇAS; SILVA. **Reflexões sobre os requisitos legais da ação renovatória**. 2017. p. 10-11).

<sup>379</sup> “Art. 51. [...] § 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário. § 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade. § 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991).

As disposições procedimentais específicas foram inseridas nos artigos 71 a 75 da Lei do Inquilinato<sup>381</sup>, iniciando-se pelos requisitos da petição inicial, que deve obedecer às regras do procedimento comum, insertas no artigo 319 do Código de Processo Civil, e ser instruída com a indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação, a indicação de fiador com comprovada idoneidade financeira ou de outra modalidade de garantia idônea, dentre aquelas previstas no artigo 37 do diploma locatício<sup>382</sup>, além da prova: i) de que o eventual fiador apontado na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for; ii) do preenchimento das exigências cumulativas previstas nos incisos do artigo 51 do diploma locatício; iii) do cumprimento do contrato em curso<sup>383</sup>; e iv) quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário<sup>384</sup>.

Citado, o locador terá o prazo de quinze dias para apresentar resposta, na qual poderá deduzir, além das defesas de direito, as matérias de fato elencadas no artigo 72 da Lei do Inquilinato, denominadas “exceções de retomada”<sup>385</sup>. São elas: a) não

---

Como também registrado em: BARBI. **Ação de consignação em pagamento e renovatória na nova Lei do Inquilinato**. 1992.

<sup>380</sup> Sobre a legitimidade passiva: “Não somente ao locador a lei defere a possibilidade de ser réu na ação renovatória. Também podem figurar como réus da referida ação o promitente comprador e o locador usufrutuário ou fideicomissário” (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários ao artigo 51. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022). Também há quem sustente que o locador poderá figurar no polo ativo ou no polo passivo, *vide*: “A presente lei não repete a disposição do art. 26 da Lei de Luvas. Por essa disposição, o locador poderia também promover a ação renovatória, para regular seu dever de prorrogar ou não a locação. Pelo princípio de que a todo direito corresponde uma ação que o assegura, não resta dúvida de que essa pretensão do locador continua passível de ajuizamento” (VENOSA. **Lei do Inquilinato comentada**: doutrina e prática. 2021).

<sup>381</sup> As quais se somam às disposições gerais já mencionadas, estatuídas no artigo 58 da Lei do Inquilinato.

<sup>382</sup> Embora o artigo 71, V, da Lei do Inquilinato faça referência apenas à fiança, nada impede que o autor da demanda proponha outra modalidade de garantia prevista no artigo 37 da Lei do Inquilinato, desde que não represente diminuição. *Vide*: BARROS. **Comentários à Lei do Inquilinato**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991, doutrina e jurisprudência do STJ, TACSP, TAMG, TACRJ e TAR, artigo por artigo. 1997. p. 599.

<sup>383</sup> Incluída, aqui, a prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento incumbia ao locatário (art. 71, III, Lei nº 8.245/1991).

<sup>384</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

<sup>385</sup> NETTO, Antonio Evangelista de Souza; FERRARI, Flávia Jeane; GOEDERT, Daniella Machado Ribeiro. Ponto empresarial, contrato de locação empresarial e ação renovatória. *In*: SÉLLOS-KNOERR, Viviane Coelho; SOUZA NETTO, José Laurindo de; GARCEL, Adriane (Org.). **Coletânea de artigos jurídicos em homenagem ao Professor José Laurindo de Souza Netto**. Curitiba: Clássica, 2020. Disponível em:



preencher o autor os requisitos estabelecidos na lei; b) 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; c) ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores<sup>386</sup>; d) não estar obrigado a renovar a locação, pela ocorrência de um dos fatos descritos nos incisos I e II do artigo 52 do diploma locatício<sup>387-388</sup>. Poderá pleitear, ainda, a fixação de aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido deduzido na contestação, bem como a alteração da periodicidade da correção do aluguel e o seu indexador<sup>389</sup>, o que, de certa forma, evidencia o acerto de Luiz Antonio Scavone Junior<sup>390</sup> quando afirma que, na ação renovatória, “já está contida a revisão do valor do aluguel, posto que o contrato será renovado pelo valor de mercado e não pelo valor do contrato”.

Ao final, isto é, quando houver trânsito em julgado<sup>391</sup>, renovada ou não a locação<sup>392</sup>, as diferenças dos aluguéis vencidos devem ser executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez, exceto se as partes transacionarem, quando as condições de pagamento poderão sofrer alterações<sup>393</sup>. Em caso de procedência,

---

[https://editoraclassica.com.br/uploads/livros/livro\\_stf\\_stj\\_digital\\_final.pdf#page=143](https://editoraclassica.com.br/uploads/livros/livro_stf_stj_digital_final.pdf#page=143). Acesso em: 13 ago. 2022. p. 152-153.

<sup>386</sup> Sobre o que seria uma proposta em melhores condições, permanecem válidos os comentários de Darcy Bessone ao Decreto nº 24.150/1934: “Melhor proposta nem sempre é a que ofereça aluguel mais elevado. A alínea *c* do art. 8.º alude à proposta de terceiro, ‘em condições melhores’. O plural usado pela lei, que, nesse ponto, não falou do aluguel, sugere um cálculo econômico da oferta que pondere todas as vantagens oferecidas por terceiro, podendo-se incluir aí o prazo menor, a atribuição de benfeitorias ao proprietário ao fim da locação [...]” (BESSONE, Darcy. **Renovação de locação**. 2. ed., rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1990. p. 113).

<sup>387</sup> O legislador trouxe ainda algumas exigências específicas que o locador deve atender para arguir as matérias de fato elencadas nos incisos II, III e IV, a ver: “Art. 72 [...] § 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel. § 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida. § 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado” (BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991).

<sup>388</sup> PACHECO. **Tratado das locações, ações de despejo e outras**. 2000. p. 737.

<sup>389</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991; SOUZA. **A Lei do Inquilinato comentada**: artigo por artigo. 2012. p. 377-381.

<sup>390</sup> SCAVONE JUNIOR. **Comentários ao artigo 51**. 2021.

<sup>391</sup> SANTOS. **Locação e despejo**: comentários à lei 8.245/91. 2011. p. 598.

<sup>392</sup> “Negada ou não a renovatória, o réu fará jus ao aluguel provisório, inclusive das diferenças entre estes e aqueles definitivos fixados na sentença de improcedência (até a desocupação) ou procedência” (SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 2022).

<sup>393</sup> Como explica Sylvio Capanema de Souza, não se deve confundir o início de vigência do novo aluguel com a execução das diferenças: “A execução das diferenças só terá início quando transitada

quanto ao prazo de renovação, há corrente defendendo que não pode ser superior a cinco anos; há outra sustentando ser inaceitável fixá-lo em período inferior a cinco anos; e há também quem defenda que “deve ser o mesmo do último contrato escrito em vigor, desconsiderando, para esse fim, a *accessio temporis*”<sup>394</sup>. Apesar da polêmica em sede doutrinária, no recente julgamento do Recurso Especial nº 1.990.552/RS, cujo acórdão fora destacado no Informativo nº 737, de 23 de maio de 2022, o Ministro Relator Raul Araújo fez um vasto apanhado jurisprudencial sobre o tema, concluindo que o Superior Tribunal de Justiça mantém entendimento de longa data no sentido de que o prazo máximo de renovação é de cinco anos, ainda que o prazo da última avença supere esse lapso temporal<sup>395</sup>.

De outro modo, na hipótese de improcedência do pedido de renovação, se houver pedido na contestação<sup>396</sup>, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, o qual conterà o prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, conforme atual redação do artigo 74 da Lei do Inquilinato, conferida pela Lei nº 12.112/2009; se não houver, a locação passará a vigorar por prazo indeterminado, até que haja a denúncia pelo locador, o locatário deixe o imóvel ou haja o despejo por um dos motivos previstos na lei<sup>397</sup>. Ainda nas disposições procedimentais, o legislador previu, no artigo 75, o arbitramento de indenização, a qual fará jus o locatário, se decair do pedido de renovação em consequência de melhor proposta locatícia de terceiro<sup>398</sup>.

---

em julgado a sentença. Já o novo aluguel, fixado na sentença de mérito, terá vigência imediata, ainda que haja recurso de apelação, que não terá efeito suspensivo” (SOUZA. **A Lei do Inquilinato comentada**: artigo por artigo. 2012. p. 384).

<sup>394</sup> ZARIF; FERNANDES; MELLO. **Ações locatícias**. 2010. p. 284.

<sup>395</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.990.552/RS**. Relator Ministro Raul Araújo. Brasília, 17 maio 2022. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201801150204&dt\\_publicacao=26/05/2022](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201801150204&dt_publicacao=26/05/2022). Acesso em: 15 ago. 2022; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo nº 737, de 23 de maio de 2022**. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=%22REsp%22+com+%221990552%22>. Acesso em: 15 ago. 2022.

<sup>396</sup> A renovatória pertence à classe das ações dúplices, “isto é, daquelas ações em que o autor pode se tornar réu, e o réu autor” (PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Brasília: Senado Federal, Superior Tribunal de Justiça, 2004. v. 1. p. 84). Por isso, “tanto autor-locatário quanto réu-locador podem formular pedido acolhível pela sentença” (FUX. **Locações**: processo e procedimento. 2008. p. 162).

<sup>397</sup> SANTOS. **Locação e despejo**: comentários à lei 8.245/91. 2011. p. 601.

<sup>398</sup> DINIZ. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991. 1999. p. 322. O artigo 75 da Lei do Inquilinato dialoga com o artigo 52, § 3º, o qual descreve duas situações nas quais o locatário fará jus à indenização, a ver: “Art. 52. [...] § 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com

Nos contratos *built to suit*, é razoável supor que, na maior parte dos casos, ao final do prazo de vigência do contrato originário, a contratante deseje assegurar, por meio da renovação contratual, a proteção do fundo de comércio por ela desenvolvido no imóvel adquirido, construído e/ou reformado substancialmente para atender às suas atividades comerciais e operacionais<sup>399</sup>. No entanto, antes do surgimento da Lei nº 12.744/2012, o direito à ação renovatória era tema controverso. Para parcela da doutrina que defendia a atipicidade dos contratos *built to suit*, a renovação somente estaria autorizada se prevista pelas partes, hipótese na qual seria regida pelos termos do contrato<sup>400</sup>. Mas, a partir da entrada em vigor do artigo 54-A da Lei do Inquilinato, aparentemente, passou a existir, na doutrina, um consenso em torno da aplicação do procedimento da ação renovatória aos contratos *built to suit*, diga-se, não sem considerações críticas<sup>401-402</sup>.

Uma das primeiras questões sobre a qual a doutrina especializada se debruçou foi a possibilidade de convencionar a renúncia ao direito de renovação, assim como se pode fazer com relação ao direito de revisão dos aluguéis, insculpido no artigo 19 da Lei do Inquilinato. Aqui, outra vez, todos os trabalhos consultados apontam para a nulidade de qualquer cláusula que disponha dessa maneira. Boa parte, indicando como fundamento o artigo 45 da Lei do Inquilinato, segundo o qual o direito à ação renovatória é inafastável pela vontade das partes<sup>403</sup>, mas também há quem entenda que, estritamente com relação à possibilidade de se afastar a ação renovatória, o referido dispositivo é irrelevante, porque, concorde-se ou não, o legislador impôs, no artigo 54-A, a submissão dos contratos *built to suit* aos procedimentos do diploma

---

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 nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991).

<sup>399</sup> ARAUJO. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 119-120.

<sup>400</sup> FIGUEIREDO. **Built to suit**. 2012.

<sup>401</sup> Diz-se “aparentemente” no intuito de ressaltar a possibilidade de que haja autores que se posicionem em sentido contrário. Contudo, faz-se necessário anotar que, embora a doutrina sustente que o *built to suit* não será renovado nos moldes e com a finalidade do contrato originário, na bibliografia pesquisada neste trabalho não foi encontrada a defesa da inaplicabilidade do procedimento da ação renovatória, nem mesmo em autores mais críticos, *vide*: HIRATA; TARTAGLIA. **Built to Suit**: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. 2018. p. 152.

<sup>402</sup> Não foram localizados acórdãos proferidos em ações renovatórias cujas pretensões autorais estivessem amparadas em contratos *built to suit*.

<sup>403</sup> Por exemplo: BENEMOND. **Contratos Built to Suit**. 2015. p. 128-129; PEREIRA. **Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos “built to suit”**. 2015. p. 97; SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 2022.

locatício, com a ressalva quanto à faculdade de renunciar à ação revisional<sup>404-405</sup>. Sobre essa segunda corrente, é verdade que a leitura do artigo 54-A, por si só, já permite concluir que o legislador proibiu a renúncia ao direito à renovação. No entanto, o artigo 45 vai além, porquanto proíbe quaisquer cláusulas que afastem o direito à renovação ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto. Por consequência, admitida a aplicação do artigo 45 da Lei do Inquilinato às operações *built to suit*, tem-se vedada a estipulação de cláusula de renúncia e a cobrança de luvas para a renovação do contrato.

Esclarecida a aplicação impositiva do procedimento da ação renovatória aos contratos *built to suit*, outra polêmica que desafia a doutrina consiste no valor da contrapartida, que deve ser fixado na hipótese de renovação. Isso porque, conforme observa Fábio Tadeu Ferreira Guedes<sup>406</sup>, o ciclo dos contratos *built to suit* é único e perdura pelo prazo de sua vigência. Ao final do prazo, os investimentos feitos pelo empreendedor e os lucros esperados já estão pagos<sup>407</sup>, razão pela qual afirmam Alessandro Hirata e João Manoel Meneguesso Tartaglia<sup>408</sup> que, renovado o contrato e mantida a remuneração, “o empreendedor estará diante de um duplo ressarcimento pela construção ou reforma significativa”. De fato, findo o termo originário de vigência e havendo a renovação, a especialidade do contrato não mais se justifica<sup>409</sup>. Por isso, renova-se apenas a relação locatícia<sup>410</sup>, não subsistindo os aspectos de compra e venda e empreitada, que antes caracterizavam o *built to suit*<sup>411</sup>. O negócio jurídico, antes complexo e específico, dá lugar a uma simples

---

<sup>404</sup> GOMIDE. **Contratos built to suit**. aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 124.

<sup>405</sup> Logo, se a intenção fosse “[...] de permitir a renúncia à ação renovatória, a exceção prevista no parágrafo primeiro do artigo 54-A se entenderia expressamente ao direito à renovação dos contratos” (CASTRO; RASSLAN. **Aplicação da Lei de Locação aos Contratos de Built to Suit**. 2019. p. 221).

<sup>406</sup> GUEDES, Fábio Tadeu Ferreira; SOARES, Renata de Souza Maeda. Aspectos econômicos dos contratos de *Built to Suit* que justificam a previsão contida no artigo 54-A, § 2º, da Lei 8.245/91. *In*: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de Built to Suit**: a prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 168.

<sup>407</sup> GOMES. **Contratos built to suit**: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 207-208.

<sup>408</sup> HIRATA; TARTAGLIA. **Built to Suit**: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. 2018. p. 152.

<sup>409</sup> SCAVONE JUNIOR. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 2022.

<sup>410</sup> ARAUJO. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 120.

<sup>411</sup> GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 126.

locação, regida integralmente pela Lei nº 8.245/1991<sup>412</sup> e pelas disposições contratuais compatíveis com o referido diploma, acrescidas das alterações determinadas em juízo.

Com efeito, o locatário poderá exigir que o valor da contrapartida, agora intitulada de aluguel, seja ajustado ao preço de mercado, sem nenhuma vinculação aos valores pretéritos, a fim de que se torne condizente, num equilíbrio, tanto quanto possível, perfeito, com a vantagem decorrente da utilização do bem locado<sup>413-414</sup>. Isso não significa que haverá, necessariamente, uma redução do locativo. Embora seja mais fácil conjecturar a redução do valor anteriormente pago, pois o aluguel não abarcará prestações outras além daquelas relativas à cessão de uso e fruição, não se pode rechaçar a possibilidade de que haja a majoração do locativo<sup>415</sup>, já que os contratos *built to suit* são marcados pela estabilidade do valor da contrapartida, de modo que, no termo final, a valorização imobiliária ocorrida durante a vigência do contrato pode levar à fixação de aluguel superior à contrapartida antes praticada<sup>416</sup>. Ou seja, o importante é compreender que o novo valor será determinado com base no preço de mercado, assim como ocorre nas locações comerciais típicas<sup>417</sup>.

---

<sup>412</sup> GOMES. **Contratos *built to suit***: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 207-208.

<sup>413</sup> TUCCI, Rogério Lauria; AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Tratado da locação predial urbana**. São Paulo: Saraiva, 1988. v. 3. p. 616; GOMIDE. **Contratos *built to suit***: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 126-129.

<sup>414</sup> Assim, se diverge de Paula Moura Francesconi de Lemos Pereira, que, embora defenda que o aluguel deva ser o de mercado, sustenta que o novo valor também deve levar em consideração as “[...] particularidades que emanam das prestações atribuídas a cada parte no contrato ‘built to suit’, ou seja, o investimento realizado pelo empreendedor”, *vide*: PEREIRA. **Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos “built to suit”**. 2015. p. 97.

<sup>415</sup> Sobre a possibilidade de majoração do valor do aluguel em ação renovatória, *vide*: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 1.644.552/SP**. Relator Ministro Raul Araújo. Brasília, 24 ago. 2020. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201903846747&dt\\_publicacao=15/09/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903846747&dt_publicacao=15/09/2020). Acesso em: 23 ago. 2022.

<sup>416</sup> “[...] É possível que, com o passar dos anos, o imóvel construído tenha uma valorização expressiva em virtude de melhorias no entorno ou porque se tornou uma região muito concorrida naquela localidade. A considerar que as partes renunciam ao direito de pleitearem a revisão da remuneração, o proprietário poderia ver-se, ao longo dos anos, diante de um contrato com remuneração mensal abaixo do mercado” (GOMIDE. **Contratos *built to suit***: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 120).

<sup>417</sup> A única exceção que se vislumbra é a hipótese de que, ao término do prazo de vigência do contrato, as partes, em comum acordo, pactuem a renovação, nos moldes de um novo contrato *built to suit*, prevendo nova aquisição, construção e/ou reforma substancial do imóvel, o que justificaria a fixação de contrapartida superior à locação convencional. Nesse sentido: HIRATA; TARTAGLIA. **Built to Suit**: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. 2018. p. 152.

Aliás, os longos prazos de vigência dos contratos *built to suit*, que tudo têm a ver com a diluição da contrapartida financeira em tempo e valores razoáveis, também provocam dúvidas quanto ao prazo de renovação aplicável, especialmente quando considerada a redação do artigo 51, caput, da Lei do Inquilinato, que prevê a renovação do contrato por igual período. Alexandre Junqueira Gomide indaga se haveria fundamento para se admitir a renovação compulsória do contrato por dez ou quinze anos, e responde que, devido às características dos contratos *built to suit*, sobretudo a longevidade do curso contratual, seria razoável que a renovação fosse conferida por um intervalo maior do que cinco anos<sup>418</sup>. Fernanda Henneberg Benemond<sup>419</sup> entende que a renovação se dará pelo mesmo prazo do contrato a renovar, consoante expressamente dispõe o diploma locatício. Em oposição, Paula Miralles de Araujo<sup>420</sup> pontua que o longo prazo pactuado originalmente no contrato *built to suit* tem fundamento na necessidade de amortização dos investimentos feitos pelo empreendedor, motivo pelo qual não se mostra essencialmente necessária a renovação contratual pelo mesmo período, pois, findo o prazo original do contrato, os investimentos realizados já foram totalmente remunerados.

Essa polêmica em torno do prazo da renovação reflete a divergência doutrinária que sempre existiu em torno do artigo 51, caput, da Lei do Inquilinato, retratada anteriormente. Porém, dentro das balizas deste trabalho, não se discute o acerto ou o desacerto do Superior Tribunal de Justiça na interpretação do referido dispositivo. O que importa é saber se, na renovação dos contratos *built to suit*, há razão para excepcionar as regras aplicáveis às locações comerciais ou se os prazos serão os mesmos. Nesse quesito, corrobora-se Paula Miralles de Araujo<sup>421</sup>, pelos mesmos fundamentos que justificam trazer o valor da contrapartida ao preço de mercado, antes expostos. Ou seja, encerrado o *built to suit*, não haverá nada de especial que justifique a aplicação de disciplina jurídica distinta das demais locações comerciais, regidas pela Lei nº 8.245/1991. Portanto, em linha com a jurisprudência dominante, o prazo máximo de renovação será de cinco anos<sup>422</sup>.

---

<sup>418</sup> GOMIDE. **Contratos *built to suit***. aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 126.

<sup>419</sup> BENEMOND. **Contratos *Built to Suit***. 2015. p. 128.

<sup>420</sup> ARAUJO. **Contratos *Built to Suit***: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 121.

<sup>421</sup> ARAUJO. **Contratos *Built to Suit***: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 121.

<sup>422</sup> Devido às características das operações *built to suit*, torna-se difícil imaginar a propositura de ação renovatória embasada na soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos. Todavia, nessa

Seguramente, a possibilidade de renunciar ao direito à renovatória, o valor do aluguel e o prazo de renovação são os temas de maior relevo quando se estuda a aplicação dos procedimentos da ação renovatória em contratos *built to suit*. No entanto, existem outras questões também importantes, que merecem ser enfrentadas. Uma delas diz respeito à garantia do contrato. Assim como em qualquer ação renovatória, a parte autora deve indicar uma garantia idônea quando pretende exercer o direito à ação renovatória ao final do contrato *built to suit* (art. 71, V, Lei do Inquilinato). Porém, como as opções de garantia dos contratos *built to suit* não se restringem àquelas listadas nos incisos do artigo 37 da Lei do Inquilinato, também é possível que a contratante tenha que indicar, na petição inicial, uma nova modalidade de garantia idônea, desta vez, dentre aquelas admitidas na legislação inquilinatória, quais sejam: caução em bens móveis ou imóveis, fiança, seguro de fiança locatícia ou cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento<sup>423</sup>. Com efeito, há contratos que demandarão a substituição da garantia para que seja possível lançar mão do procedimento da ação renovatória.

A multa compensatória pactuada nos contratos *built to suit* é outro ponto que muito provavelmente deverá sofrer algum ajuste, em caso de procedência da ação renovatória, já que não mais restará caracterizada a operação imobiliária que justifica a aplicação da penalidade excepcional descrita no artigo 54-A, § 2º, da Lei do Inquilinato<sup>424</sup>, de sorte que a manutenção da cláusula penal originária importará em penalidade excessiva. Desse modo, é recomendável que o autor da demanda requiera, na peça de ingresso, que seja definida em sentença a nova multa compensatória, comumente fixada em três aluguéis<sup>425</sup>, patamar muito distinto ao que é visto nas operações *built to suit*. O objetivo desse pedido é evitar a futura necessidade de se buscar em juízo a redução da multa em caso de devolução

---

hipótese, ainda segundo a jurisprudência dominante, a renovação se dará pelo mesmo prazo do último contrato, desde que não exceda de cinco anos. *Vide*: BRASIL. **Recurso Especial 1.990.552/RS**. 2022.

<sup>423</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1991.

<sup>424</sup> GOMES. **Contratos *built to suit***: novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2019. p. 207-208.

<sup>425</sup> FRASCINO, Christiane Macarron. Comentários ao artigo 4º. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022.

antecipada do imóvel pelo locatário – demanda que encontraria respaldo no artigo 4º, caput, da Lei do Inquilinato e no artigo 413 do Código Civil.

Já se a ação renovatória for julgada improcedente, acolhendo-se defesa apresentada pelo empreendedor, com fundamento na existência de proposta de terceiro para a locação, em melhores condições (art. 72, III, da Lei do Inquilinato), há autores sustentando que as partes, embora sujeitas à ação renovatória, poderiam clausular a renúncia ao direito à indenização prevista nos artigos 52, § 3º, e 75 da Lei do Inquilinato, que tem por objetivo ressarcir os prejuízos e os lucros cessantes com que a contratante e a locatária terão que arcar em razão da mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio<sup>426</sup>. Segundo sustentam, o artigo 75 da Lei do Inquilinato versa sobre direito patrimonial, de modo que a sua aplicação poderia ser afastada pelas partes, sem prejuízo do direito à ação renovatória<sup>427</sup>. Entretanto, considerando que (i) o legislador não fez nenhuma ressalva, nesse sentido, no artigo 54-A da Lei do Inquilinato; (ii) na topografia do diploma locatício, o direito à indenização foi inserido dentro do Título II, dedicado aos procedimentos; bem como que (iii) a indenização em questão não é incompatível com os contratos *built to suit*, entende-se que, quando o legislador resguardou a prevalência das disposições procedimentais relativas às ações renovatórias, também se referiu ao artigo 75 da Lei do Inquilinato. Logo, apesar da divergência, sustenta-se não ser possível convencionar a renúncia ao direito previsto no indigitado artigo de lei, bem como que interpretação em sentido contrário importa no enfraquecimento da proteção ao fundo de comércio desenvolvido nos contratos *built to suit*.

Por derradeiro, conclui-se que o procedimento da ação renovatória não apresenta incompatibilidades com os contratos *built to suit*. A sua aplicação se opera da mesma maneira como ocorre nos contratos de locação comercial, exigindo-se apenas a compreensão de que o contrato originário, atípico misto, dará lugar a um contrato típico, de modo que, possivelmente, algumas cláusulas precisarão ser ajustadas para não afrontarem a Lei nº 8.245/1991, a exemplo daquelas que

---

<sup>426</sup> GOMIDE. **Contratos *built to suit***. aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 119-121; CASTRO; RASSLAN. **Aplicação da Lei de Locação aos Contratos de Built to Suit**. 2019. p. 222-223.

<sup>427</sup> GOMIDE. **Contratos *built to suit***. aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 119-121; CASTRO; RASSLAN. **Aplicação da Lei de Locação aos Contratos de Built to Suit**. 2019. p. 222-223.



disponham sobre multa por denúncia antecipada e garantia contratual. No mais, também valem para as ações renovatórias as duas advertências já consignadas quanto às demais ações locatícias, isto é, as partes podem afastar o atendimento de disposições procedimentais específicas ao submeterem os eventuais conflitos à juízo arbitral<sup>428</sup>, além de que, se o *built to suit* for estruturado sem vínculo locatício, incabível será a ação renovatória.

---

<sup>428</sup> ARAUJO. **Contratos *Built to Suit***: qualificação e regime jurídico. 2015. p. 119; GOMIDE. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. p. 130.

## 5 CONCLUSÃO

Antes do advento da Lei nº 12.744/2012, em linhas gerais, a doutrina identificava os contratos *built to suit* como aqueles nos quais um empreendedor era contratado para adquirir e construir um imóvel, de acordo com requisitos pré-determinados, com a cessão do bem, ao final das obras, para uso e fruição da contratante, por prazo determinado. Alguns autores também enquadravam como *built to suit* os contratos nos quais o empreendedor se comprometia a adquirir e reformar determinado imóvel, segundo especificações técnicas da contratante. Com a inclusão do artigo 54-A na Lei do Inquilinato, não há mais dúvidas de que o *built to suit* pode ser caracterizado com a contratação de uma importante reforma, pois o legislador apontou como atributos dessa modalidade contratual a cessão de imóvel urbano, para exploração não residencial, por prazo determinado, na qual o empreendedor procede à prévia aquisição, construção ou reforma substancial, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel especificado pela contratante.

Ou seja, foram abrangidos, no referido dispositivo, desde operações imobiliárias nas quais a aquisição, a construção e a reforma substancial são contratadas sob medida a ajustes em que apenas um desses elementos se faz presente. Por isso, assim como a construção ou reforma substancial não precisa ser acompanhada da prévia aquisição do imóvel para que seja caracterizado o *built to suit*, também não se vislumbra óbice na aplicação do mesmo regramento legal dos contratos *built to suit* àqueles negócios jurídicos em que se pactua somente a aquisição e a cessão para uso e fruição de imóvel previamente especificado pela contratante, em operações do tipo *buy & lease* ou *sale & leaseback*. Sendo assim, a primeira conclusão deste trabalho é: a aplicação do artigo 54-A da Lei do Inquilinato não exige que o negócio jurídico envolva, necessariamente, obra de engenharia civil.

A segunda é de que a possibilidade de se firmar o *built to suit* sob diferentes bases jurídico-econômicas contraindica uma definição restritiva dessa modalidade contratual, razão pela qual as questões sobre as quais as partes podem livremente clausular e que não são essenciais à compreensão do que seja o negócio jurídico devem ser afastadas de seu conceito, a exemplo da periodicidade da contraprestação da parte contratante. Desse modo, à luz da legislação inquilinatória

vigente, entende-se que o *built to suit* pode ser conceituado como um modelo de negócio jurídico que necessariamente envolve obra de engenharia civil, no qual uma parte (empreendedor) se obriga, por si ou por terceiro, a adquirir e/ou construir e/ou reformar substancialmente determinado imóvel, de acordo com exigências específicas da outra parte (contratante), com a posterior cessão do uso e fruição do bem, por prazo determinado, mediante contrapartida que remunere o capital investido, os riscos assumidos e a exploração da edificação cedida.

Nesse conceito, evidenciam-se as seguintes características essenciais dos contratos *built to suit*: (i) as operações serão sempre por prazo determinado, por um período longo o suficiente para que o empreendedor obtenha o retorno esperado; (ii) diferente do aluguel, a contrapartida financeira não remunera somente a cessão temporária do bem imóvel; (iii) as operações imobiliárias contidas no artigo 54-A da Lei do Inquilinato não se limitam ao *built to suit* tradicional; (iv) além da contratante e do empreendedor, outros sujeitos podem ser envolvidos nos contratos *built to suit*, como construtoras, financiadores, consultores jurídico e imobiliário, dentre outros. Aliás, nesta conclusão, é digno de nota que o mais usual, realmente, é que o empreendimento seja levado a cabo mediante captação de recursos junto a terceiros, garantindo-se a operação de financiamento com o fluxo de recebíveis do contrato.

Quanto à classificação, não há maiores dificuldades em dizer que os contratos *built to suit* são bilaterais, onerosos, consensuais, não-solenes, principais, de duração, pessoais, empresariais, individuais e causais. A grande polêmica paira sobre a tipicidade ou atipicidade desses contratos. É evidente que os contratos *built to suit* foram albergados no artigo 54-A, caput, da Lei do Inquilinato, o qual descreve uma operação que corresponde ou, ao menos, aproxima-se do tipo social dos contratos *built to suit*. Entretanto, mesmo com as modificações implementadas pela Lei nº 12.744/2012, o diploma locatício não permite a contratação do *built to suit* por referência, como ocorre nos típicos contratos de locação. São inúmeras as matérias sobre as quais precisam as partes contratantes acordar, e o próprio legislador buscou excepcionar a aplicação integral da legislação inquilinatória, ao prever a prevalência das condições livremente pactuadas nas operações descritas no artigo 54-A, caput, da Lei do Inquilinato.

Essa inexistência de um arquétipo legal básico que permita a contratação por referência e as limitações do âmbito de incidência da Lei do Inquilinato, que somente alcança os contratos nos quais haja vínculo locatício de imóvel urbano, conduz à conclusão, em sintonia com a doutrina majoritária, de que os contratos *built to suit* possuem natureza atípica. Ainda, entende-se que se trata de uma atipicidade mista, pois os contratos *built to suit* são originados com a fusão primordialmente dos contratos típicos de compra e venda, locação e empreitada, podendo conter, também, elementos originais ou próprios de outros contratos-tipo. Isso fica claro no artigo 54-A, caput, da Lei do Inquilinato, já que as operações lá previstas resultam sempre de, no mínimo, dois dos três mencionados contratos típicos: compra e venda e locação ou empreitada e locação.

Diante de sua natureza atípica mista, os contratos *built to suit* com vínculo locatício são regidos: (i) pelas regras específicas trazidas pela Lei nº 12.744/2012; (ii) pelas condições livremente pactuadas, observadas as disposições procedimentais da Lei do Inquilinato; (iii) pelas normas e princípios gerais estabelecidos no Código Civil e na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; (iv) pelos usos, costumes e práticas dos negócios jurídicos *built to suit*; e (v) de maneira excepcional, pela aplicação, por analogia, de normas referentes aos contratos cujos elementos típicos se fizerem presentes.

O que se vê, então, é que a classificação quanto à tipicidade do contrato é irrelevante para averiguar a incidência ou não das disposições procedimentais da Lei do Inquilinato aos contratos *built to suit*, seja porque a opção legislativa pela prevalência das disposições procedimentais é explícita no artigo 54-A, seja porque inexistem incompatibilidades absolutas entre as ações locatícias e as relações jurídico-materiais estabelecidas nos contratos *built to suit*. Apesar disso, algumas considerações precisam ser feitas em relação aos procedimentos das ações locatícias, para o bom desempenho desses contratos.

Nas ações de despejo, é essencial que os dispositivos que remetam ao aluguel sejam interpretados considerando a integralidade da contraprestação paga pela contratante, salvo convenção contratual em sentido contrário. Assim, nas hipóteses

de despejo liminar, elencadas no artigo 59, § 1º, da Lei do Inquilinato, a caução a ser prestada pelo empreendedor consiste no valor equivalente a três meses da contrapartida ajustada no contrato *built to suit*, ainda que as partes tenham optado por discriminar as quantias pagas para remunerar o uso e fruição do imóvel e os investimentos realizados. De igual sorte, quando os incisos I e II do artigo 62 facultam a cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, deve ser entendido que o empreendedor poderá cobrar todas as prestações que integram a contrapartida devida pela contratante, acrescidas dos encargos moratórios pactuados.

Nas ações de consignação de aluguel e acessórios, deve-se atentar para o fato de que poderão ser consignados valores relativos a obrigações contratuais as quais não poderiam ser ajustadas em contratos típicos de locação, porquanto os contratos *built to suit* não estão sujeitos a diversas das vedações contidas na legislação inquilinatória. A título de exemplo, se presentes quaisquer das hipóteses do artigo 335 do Código Civil, não haverá óbice ao manejo da referida ação locatícia para se livrar da situação de sujeição que pode encerrar a obrigação de realizar pagamentos antecipados ou de depositar a caução, em valor superior a três meses da contrapartida pactuada, porque são obrigações lícitas nos contratos *built to suit*.

Sobre as ações revisionais de aluguel, há um consenso na doutrina de que elas representam um grande inconveniente nos contratos *built to suit*. E o próprio legislador tratou de instituir, no artigo 54-A, § 1º, da Lei do Inquilinato, a possibilidade de ser convencionada a renúncia ao direito de revisão dos aluguéis durante o prazo de vigência do *built to suit*. Atualmente, portanto, o direito inserido no artigo 19 da Lei do Inquilinato apenas pode ser exercido nos contratos *built to suit* nos quais as partes optaram por não convencionar a renúncia. Isto é, naqueles contratos em que as partes, livre e espontaneamente, aceitaram submeter a operação aos riscos das variações do mercado imobiliário. Nesses casos, aplicam-se o direito de revisão e as respectivas disposições procedimentais contidas na legislação inquilinatória, mas apenas para revisar a prestação relativa à cessão de uso e fruição do imóvel encomendado.

Havendo cláusula de renúncia ou não, a amortização e a remuneração do capital empregado na aquisição, construção e/ou reforma substancial deverão ser levadas a

efeito nos exatos termos em que foram pactuadas, porque, em regra, são parcelas fixas, valores já desembolsados pelo empreendedor, insuscetíveis às variações do mercado. Os investimentos do empreendedor, os contratos *built to suit* nos quais há cláusula de renúncia e aqueles não submetidos ao diploma locatício somente podem ser revisados com fundamento nos artigos 317 e 478 a 480 do Código Civil, desde que cumpridos, evidentemente, os requisitos legais para tanto – conclusão ancorada também na pesquisa jurisprudencial sobre os pedidos de revisão deduzidos na pandemia de Covid-19, a qual enfatizou a possibilidade de revisão dos contratos com fulcro nas regras gerais de direito civil.

A respeito das ações renovatórias, a aplicação dos artigos 45 e 54-A da Lei do Inquilinato torna nulas quaisquer cláusulas que estipulem a renúncia e a cobrança de luvas para a renovação do contrato. Logo, pode-se afirmar que o fundo de comércio desenvolvido pela contratante do *built to suit* será protegido tal como ocorre nas locações comerciais. No entanto, exercido o direito à renovação, não serão renovados os aspectos da compra e venda, empreitada e outros elementos típicos que não os da locação comercial. Ou seja, apenas são renovadas as prestações locatícias. E, como consequência, quando ocorre a renovação, o contrato *built to suit* é transformado em uma simples locação convencional, regida integralmente pela Lei nº 8.245/1991, pelas disposições contratuais compatíveis e pelas modificações oriundas da intervenção judicial.

Com efeito, as normas deverão ser observadas de maneira idêntica ao que se passa na renovação da locação comercial, de sorte que: (i) o locador e o locatário poderão pleitear o ajuste do valor do aluguel ao preço de mercado; (ii) o prazo máximo de renovação será de cinco anos, conforme jurisprudência consolidada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça; (iii) a garantia idônea apresentada pela parte autora deverá observar o disposto no artigo 37 da Lei do Inquilinato, motivo pelo qual talvez seja necessária a substituição da garantia; (iv) a multa compensatória provavelmente deverá ser trazida aos limites praticados nos contratos típicos; e (v) se for acolhida a defesa do empreendedor, apresentada com fundamento na existência de proposta de terceiro para a locação, em melhores condições, a contratante fará jus à indenização sobre a qual versam os artigos 52, § 3º, e 75 da Lei do Inquilinato.

Por último, registra-se, novamente, que às partes que desejarem afastar disposições procedimentais específicas do diploma locatício existem as opções de submeter eventuais litígios à arbitragem ou estruturar a operação *built to suit* sem vínculo locatício, por exemplo, utilizando-se da concessão do direito real de superfície.

## REFERÊNCIAS

ABREU FILHO, José. **O negócio jurídico e sua teoria geral**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito romano**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. v. 2.

ARAUJO, Douglas Borges dos Santos Gomes de. **Determinantes do indexador das emissões de certificado de recebíveis imobiliários do mercado brasileiro**. 2019. 87 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Administração de Empresas) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2019. Disponível em: [https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/28574/Financas\\_Araujo\\_dissertacao.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/28574/Financas_Araujo_dissertacao.pdf?sequence=3&isAllowed=y). Acesso em: 24 nov. 2021.

ARAUJO, Paula Miralles de. **Contratos *Built to Suit***: qualificação e regime jurídico. 2015. 146 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09122015-140803/pt-br.php>. Acesso em: 13 set. 2021.

ASCARELLI, Tullio. **Contrato misto, negócio indireto, negotium mixtum cum donatione**. Doutrinas essenciais obrigações e contratos, v. 3, p. 437-453. São Paulo: RT Online, 2011.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Contrato atípico misto e indivisibilidade de suas prestações**. Revista dos Tribunais, v. 778, p. 115-134. São Paulo: RT Online, ago. 2000.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**: curso de direito civil. São Paulo: Atlas, 2002.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. **Negócio jurídico**: existência, validade e eficácia. 4. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2002.

BAPTISTA, Joaquim de Almeida. **Código das locações urbanas**. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1993. t. 1.

BAPTISTA, Joaquim de Almeida. **Código das locações urbanas**. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1993. t. 3.

BARBI, Celso Agrícola. **Ação de consignação em pagamento e renovatória na nova Lei do Inquilinato**. Revista dos Tribunais, v. 676, p. 7-13. São Paulo: RT Online, fev. 1992.

BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à Lei do Inquilinato**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991, doutrina e jurisprudência do STJ, TACSP, TAMG, TACRJ e TAR, artigo por artigo. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 1997.



BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos *Built to Suit***. Coimbra: Almedina, 2015.

BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

BESSONE, Darcy. **Renovação de locação**. 2. ed., rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1990.

BETTI, Emílio. **Teoria geral do negócio jurídico**. Campinas: LZN, 2003. t. 1.

BITTAR, Eduardo Carlos Bianca. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática da monografia para os cursos de direito**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

BITTAR FILHO, Carlos Alberto. A classificação dos contratos no Direito brasileiro vigente. **Revista de Informação Legislativa**, v. 39, n. 154, p. 7-13, abr./jun. 2002. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/767>. Acesso em: 27 fev. 2022.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania**. Brasília, 26 abr. 2012. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD26ABR2012.pdf#page=526>. Acesso em: 27 nov. 2021.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Tramitação do PL 6562/2009**. Brasília, 8 dez. 2009. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=463134>. Acesso em: 27 nov. 2021.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 21**. I Jornada de Direito Comercial. Brasília, 2012. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/46>. Acesso em: 5 mar. 2022.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 421**. V Jornada de Direito Civil. Brasília, 2011. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/261>. Acesso em: 27 fev. 2022.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado nº 621**. VIII Jornada de Direito Civil. Brasília, 2018. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1201>. Acesso em: 27 fev. 2022.

BRASIL. **Emenda na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania 01/2010**. Brasília, 24 mar. 2010. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=747915&filenome=EMC+1/2010+CCJC+%3D%3E+PL+6562/2009](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=747915&filenome=EMC+1/2010+CCJC+%3D%3E+PL+6562/2009). Acesso em: 26 nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Rio de Janeiro, 1916. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm). Acesso em: 30 jul. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979**. Brasília, 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1970-1979/L6649impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1970-1979/L6649impressao.htm). Acesso em: 21 jul. 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Brasília, 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm). Acesso em: 3 out. 2021.

BRASIL. **Lei nº 9.069, de 29 de junho de 1995**. Brasília, 1995. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9069.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9069.htm). Acesso em: 5 ago. 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Brasília, 1997. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 24 nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001**. Brasília, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10192.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10192.htm). Acesso em: 5 ago. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 17 mar. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Brasília, 2004. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm). Acesso em: 25 nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011**. Brasília, 2011. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12462.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12462.htm). Acesso em: 17 jan. 2022.

BRASIL. **Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012**. Brasília, 2012. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm). Acesso em: 27 nov. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Brasília, 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 14 jul. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Brasília, 2019. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm). Acesso em: 29 mar. 2022.

BRASIL. **Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022**. Brasília, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/Lei/L14430.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/Lei/L14430.htm). Acesso em: 7 ago. 2022.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 356, de 10 de fevereiro de 2011**. Brasília, 2011. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=838908&filenome=PL+356/2011](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=838908&filenome=PL+356/2011). Acesso em: 26 nov. 2021.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 6.562, de 8 de dezembro de 2009**. Brasília, 2009.

Disponível em:

[http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=AA228A2793B7ABE609562AAC0F80CF10.proposicoesWebExterno1?codteor=723215&fileame=Tramitacao-PL+6562/2009](http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=AA228A2793B7ABE609562AAC0F80CF10.proposicoesWebExterno1?codteor=723215&fileame=Tramitacao-PL+6562/2009). Acesso em: 26 nov. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 1.644.552/SP**. Relator Ministro Raul Araújo. Brasília, 24 ago. 2020.

Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201903846747&dt\\_publicacao=15/09/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903846747&dt_publicacao=15/09/2020). Acesso em: 23 ago. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial 1.617.757/PR**. Relator Ministro Moura Ribeiro. Brasília, 22 out. 2018. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201601993047&dt\\_publicacao=25/10/2018](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201601993047&dt_publicacao=25/10/2018). Acesso em: 30 jul. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental no Recurso Especial 692.703/SP**. Relator Ministro Celso Limongi. Brasília, 18 maio 2010. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200401251530&dt\\_publicacao=07/06/2010](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200401251530&dt_publicacao=07/06/2010). Acesso em: 3 ago. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo nº 737, de 23 de maio de 2022**.

Disponível em:

<https://scon.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=%22REsp%22+com+%221990552%22>. Acesso em: 15 ago. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 178.908/CE**. Relatora Ministra Eliana Calmon. Brasília, 12 set. 2000. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=199800451315&dt\\_publicacao=11/12/2000](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=199800451315&dt_publicacao=11/12/2000). Acesso em: 23 mar. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.108.058/DF**. Relator Ministro Lázaro Guimarães. Brasília, 10 out. 2018. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=200802774162&dt\\_publicacao=23/10/2018](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200802774162&dt_publicacao=23/10/2018). Acesso em: 1º ago. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.990.552/RS**. Relator Ministro Raul Araújo. Brasília, 17 maio 2022. Disponível em:

[https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201801150204&dt\\_publicacao=26/05/2022](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201801150204&dt_publicacao=26/05/2022). Acesso em: 15 ago. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula do STF**. Brasília, 1º set. 2017.

Disponível em:

[https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/jurisprudenciaSumula/anexo/Enunciados\\_Sumulas\\_STF\\_1\\_a\\_736\\_Completo.pdf](https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/jurisprudenciaSumula/anexo/Enunciados_Sumulas_STF_1_a_736_Completo.pdf). Acesso em: 13 ago. 2022.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 3ª Região. **Apelação Cível 0009769-36.2006.4.03.6100/SP**. Relatora Desembargador Federal José Lunardelli. São

Paulo, 29 nov. 2011. Disponível em:  
<http://web.trf3.jus.br/acordaos/Acordao/BuscarDocumentoGedpro/1610952>. Acesso em: 20 nov. 2021.

BUENO, Francisco de Godoy. **Contratos agrários agroindustriais: análise à luz da teoria dos contratos atípicos**. São Paulo: Almedina, 2017.

BUFULIN, Augusto Passamani; BALESTREIRO FILHO, Marcos Alberto. **O contrato *built to suit* e a sua incompatibilidade com disciplinas essenciais da Lei do Inquilinato**. Revista dos Tribunais, v. 1019, ano 109, p. 179-195. São Paulo: RT, set. 2020.

BULGARELLI, Waldirio. **Contratos mercantis**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

BUZAID, Alfredo. **Da ação renovatória e das demais ações oriundas de contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais**. 3. ed. rev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1988. v. 1.

CALÇAS, Manoel de Queiroz Pereira; SILVA, Ruth Maria Junqueira de Andrade Pereira e. Reflexões sobre os requisitos legais da ação renovatória. **Revista Jurídica - Unicuritiba**, v. 2, n. 47, p. 1-14, 2017. Disponível em:  
<http://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/RevJur/article/view/2050/1324>. Acesso em: 12 ago. 2022.

CAMINHA, Lucas; ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. Construídos (e financiados) para servir: um estudo empírico sobre a estrutura de contratos build-to-suit e sua interpretação jurisprudencial no Brasil. **Revista Electrónica de Direito**, v. 20, n. 3, p. 35-62, out. 2019. Disponível em:  
[https://cije.up.pt/client/files/000000001/3-artigo-lucas-caminha-alexandre-alves\\_1212.pdf](https://cije.up.pt/client/files/000000001/3-artigo-lucas-caminha-alexandre-alves_1212.pdf). Acesso em: 23 ago. 2021.

CAMINHA, Uinie. **Securitização**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

CARMO, Lie Uema do. **Contratos de construção de grandes obras**. São Paulo: Almedina Brasil, 2019.

CARNELUTTI, Francesco. **Teoria geral do Direito**. São Paulo: Lejus, 1999.

CARVALHO, Aurora Tomazini de. **Curso de teoria geral do direito: o constructivismo lógico-semântico**. São Paulo: Noeses, 2014.

CASTRO, Flavia Meira de; RASSLAN, Paula. Aplicação da Lei de Locação aos Contratos de *Built to Suit*. In: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de *Built to Suit*: a prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 213-239.

CILLI, Fabio. **Empreendimentos do tipo *build-to-suit*: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência**. 2004. 150 f. Monografia (MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. Disponível em: <http://poli->

integra.poli.usp.br/library/pdfs/ed53e45e833281e689283f58914e5c96.pdf. Acesso em: 23 ago. 2021.

CORRÊA, Orlando de Assis. **Consignação em pagamento**. Porto Alegre: Síntese, 1997.

COSTA, Rosalina Moitta Pinto da. **O manejo da ação de consignação em pagamento como defesa heterotópica e os diversos contextos com a execução**. Revista dos Tribunais, v. 1035, p. 303-322. São Paulo: RT Online, jan. 2022.

CRISTÓVAM, José Sérgio da Silva; BERTONCINI, Eduardo Junqueira. **Contrato built to suit na administração pública**: um novo modelo de contratação administrativa. Curitiba: Juruá, 2018.

DIDIER JR., Fredie; CABRAL, Antonio do Passo; CUNHA, Leonardo Carneiro da. **Por uma nova teoria dos procedimentos especiais**: dos procedimentos às técnicas. Salvador: Juspodivm, 2018.

DIDIER JR., Fredie. **Sobre dois importantes, e esquecidos, princípios do processo**: adequação e adaptabilidade do procedimento. Academia Brasileira de Direito Processual Civil, [s.d.]. Disponível em: [http://www.abdpc.org.br/abdpc/artigos/Fredie%20Didier\\_3\\_-formatado.pdf](http://www.abdpc.org.br/abdpc/artigos/Fredie%20Didier_3_-formatado.pdf). Acesso em: 11 jul. 2022.

DINAMARCO, Cândido Rangel; BADARÓ, Gustavo Henrique Righi Ivahy; LOPES, Bruno Vasconcelos Carrilho. **Teoria geral do Processo**. 32. ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 34. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. v. 3.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991. 5. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 1999.

ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martin. **Tratado de Derecho Civil**. Barcelona: Bosch, 1935. t. 2, v. 2.

ESPÍRITO SANTO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 0014986-58.2018.8.08.0024**. Relator Desembargador Substituto Luiz Guilherme Risso. Disponível em: [http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta\\_jurisprudencia/temp\\_pdf\\_juris/p/14673758112.pdf?CFID=235803939&CFTOKEN=36581286](http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_jurisprudencia/temp_pdf_juris/p/14673758112.pdf?CFID=235803939&CFTOKEN=36581286). Acesso em: 1º ago. 2022.

ETTER, David G.; ETTER, Wayne E. Built to suit single-tenant retail construction. **The Real Estate Center Journal**, n. 1168, 1997. Disponível em: <https://assets.recenter.tamu.edu/documents/articles/1168.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2022.

FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. **Justificação teórica dos procedimentos especiais**. Academia Brasileira de Direito Processual Civil, abr. 1994. Disponível em: [http://www.abdpc.org.br/abdpc/artigos/Adroaldo%20Furtado%20Fabr%C3%ADcio\(3\)formatado.pdf](http://www.abdpc.org.br/abdpc/artigos/Adroaldo%20Furtado%20Fabr%C3%ADcio(3)formatado.pdf). Acesso em: 11 jul. 2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: contratos**. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito dos contratos**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FAVACHO, Frederico. Comentários ao artigo 54-A. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022.

FIGUEIREDO, Flavio Fernando de; GRAVA, J. William. A economia dos empreendimentos *built-to-suit*. *In*: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, 14., Salvador, 2007. **Anais eletrônicos...** Disponível em: <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2012/12/A-Economia-dos-Empreendimentos-Built-to-Suit.pdf>. Acesso em: 3 de ago. 2022.

FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. **Built to suit**. Revista de Direito Imobiliário, v. 72, p. 161-187. São Paulo: RT Online, jan./jun., 2012.

FRANCESCHINI, José Ignácio Gonzaga. **Contratos inominados, mistos e negócio indireto**. Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos, v. 3, p. 237-258. São Paulo: RT Online, jun. 2011.

FRANCO, J. Nascimento. **Ação renovatória**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Malheiros, 1994.

FRASCINO, Christiane Macarron. Comentários ao artigo 4º. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022.

FRIEDMAN, Jack P.; HARRIS, Jack C.; LINDEMAN, J. Bruce. **Dictionary of Real Estate Terms**. 9. ed. Nova Iorque: Kaplan, Inc., d/b/a Barron's Educational Series, 2017.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **IGP-M sobe 0,87% em dezembro de 2021**. Rio de Janeiro, 29 dez. 2021. Disponível em: <https://portal.fgv.br/noticias/igpm-dezembro-2021>. Acesso em: 12 ago. 2021.

FUX, Luiz. **Locações**: processo e procedimento. 5. ed. rev. e atual. Niterói: Impetus, 2008.

GABRIEL, Luis André Garrido. Seleção de funding para empreendimentos do tipo Build-To-Suit com base em critérios de risco e retorno. **Revista de Finanças Aplicadas**, p. 1-21, 2014. Disponível em: [http://www.financasaplicadas.net/index.php/financasaplicadas/article/viewFile/171/pdf\\_1](http://www.financasaplicadas.net/index.php/financasaplicadas/article/viewFile/171/pdf_1). Acesso em: 3 ago. 2022.

GARCIA, Evelini Lauri Morri. Evidências empíricas da securitização no financiamento de empreendimentos *built to suit*. **Revista Universo Contábil**, Blumenau, v. 13, n. 1, p. 27-48, jan./mar., 2017. Disponível em: <https://proxy.furb.br/ojs/index.php/universocontabil/article/view/5487/3508>. Acesso em: 22 jan. 2022.

GASPARETTO, Rodrigo Ruete. **Contratos built to suit**. um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro. São Paulo: Scortecci, 2009.

GHERSI, Carlos Alberto. **Contratos civiles y comerciales**. 3. ed. Buenos Aires: Astrea, 1994. t. 1.

GOMES, Daniel Cardoso. **Contratos built to suit**. novas perspectivas em face da Lei nº 12.744/2012. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

GOMES, Daniel Cardoso; ANDERS, Henrique Rodrigues. Estruturação de contratos de locação *Built to Suit* com investimento significativo do locatário. In: RUBINIÁK, Juliana (Org.). **Operações de Built to Suit**: a prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 179-193.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense.

GOMES, Orlando. **Novos temas de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**. aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 6. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 3.

GONÇALVES, Oksandro Osdival; SIQUEIRA, Felipe de Poli; MICHELETTO, Francieli. Os contratos de locação na modalidade “built to suit” e a cooperação entre os agentes econômicos. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas**, Bebedouro, v. 7, n. 3, p. 280-310, set./dez. 2019. Disponível em: <https://www.unifafibe.com.br/revista/index.php/direitos-sociais-politicas-pub/article/view/688/pdf>. Acesso em: 20 jan. 2022.

GRANADO, Daniel Willian. Comentários ao artigo 67. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022.

GREGÓRIO, Carolina Andrea Garisto. **Método para análise da oportunidade de imobilização em imóveis corporativos**. 2010. 344 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Construção Civil e Urbana) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: [https://teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-19012011-102000/publico/Tese\\_Carolina\\_Andrea\\_Garisto\\_Gregorio.pdf](https://teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-19012011-102000/publico/Tese_Carolina_Andrea_Garisto_Gregorio.pdf). Acesso em: 24 nov. 2021.

GROTTI, Franco Musetti; PIZA, Guilherme de Toledo. Abrangência e limites para aplicação do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991. *In*: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de Built to Suit**: a prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 83-99.

GUEDES, Fábio Tadeu Ferreira; SOARES, Renata de Souza Maeda. Aspectos econômicos dos contratos de *Built to Suit* que justificam a previsão contida no artigo 54-A, § 2º, da Lei 8.245/91. *In*: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de Built to Suit**: a prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Meneguesso. *Built to Suit*: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, Salvador, v. 4, n. 1, p. 145-165, jan./jun. 2018. Disponível em: <http://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/4134/pdf>. Acesso em: 13 set. 2021.

KARPAT, Ladislau. **Locação em geral e aluguéis em shopping centers**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

LIEBMAN, Enrico Tullio. **Manual de direito processual civil**. 3. ed. Tradução e notas de Cândido Rangel Dinamarco. São Paulo: Malheiros, 2005. v. 1.

LISBOA, Celson Anicet. **A nova lei de locações sob o enfoque processual**. Rio de Janeiro: Forense, 1992.

LORENZETTI, Ricardo Luis. **Tratado de los contratos**. Buenos Aires: Rubinzal - Culzoni, 1999. t. 1.

LOTUFO, João Luís Zaratín. Comentários ao artigo 68. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022.



MARMITT, Arnaldo. **Consignação em pagamento**. Rio de Janeiro: Aide, 1990.

MARTINS, Fran. **Curso de direito comercial**: empresa comercial, empresários individuais, microempresas, sociedades comerciais, fundo de comércio. 30. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

MAZZEI, Rodrigo; VEIGA, Nina Côrtes da. A “locação” na modalidade ‘built to suit’: breves comentários sobre os pontos principais. **Boletim de Direito Imobiliário**, p. 20-22, jul. 2014. Disponível em: [https://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe\\_artigo.php?id\\_materia=20042](https://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe_artigo.php?id_materia=20042). Acesso em: 24 nov. 2021.

MELLO, Claysson de Moraes. **Processo Civil**: procedimentos especiais. Rio de Janeiro: Processo, 2021.

MINAS GERAIS (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 0026350-84.2016.8.13.0112**. Relator: Desembargador Vicente de Oliveira Silva. Belo Horizonte, 4 fev. 2020. Disponível em: [https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=9AC6C744FD78DD31DBF5D273EC5A4876.juri\\_node1?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=0026350-84.2016.8.13.0112&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar](https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=9AC6C744FD78DD31DBF5D273EC5A4876.juri_node1?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=0026350-84.2016.8.13.0112&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar). Acesso em: 16 jun. 2022.

MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado das Ações**. Campinas: Bookseller, 1999. t. 7.

MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado de Direito Predial**. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 4.

MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado de Direito Predial**. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 5.

MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. 2. ed. Campinas: Bookseller, 2001. t. 3.

MIRANDA, Francisco Cavalcante Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. t. 24.

MOORE, Marie A. Avoiding the “Gotcha” – Build to Suit Construction Issues. **The problem-solving tool for retail law**, v. 8, ed. 5, maio 2008. Disponível em: <https://www.shergarner.com/Publications/Avoiding-the-Gotcha.pdf>. Acesso em: 24 ago. 2021.

MOREIRA, Camila Ramos. **Built to suit**: particularidades e a Lei 12.744/2012. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 78. São Paulo: RT Online, jan./jun. 2015.

NASCIMENTO, Bruno Maglione. **O built to suit e a eficácia relativa da cláusula de vigência**. 2020. 90 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Escola de Direito de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2020. Disponível em:

<https://hdl.handle.net/10438/30010>. Acesso em: 5 fev. 2022.

NETTO, Antonio Evangelista de Souza; FERRARI, Flávia Jeane; GOEDERT, Daniella Machado Ribeiro. Ponto empresarial, contrato de locação empresarial e ação renovatória. *In*: SÉLLOS-KNOERR, Viviane Coelho; SOUZA NETTO, José Laurindo de; GARCEL, Adriane (Org.). **Coletânea de artigos jurídicos em homenagem ao Professor José Laurindo de Souza Netto**. Curitiba: Clássica, 2020. Disponível em: [https://editoraclassica.com.br/uploads/livros/livro\\_stf\\_stj\\_digital\\_final.pdf#page=143](https://editoraclassica.com.br/uploads/livros/livro_stf_stj_digital_final.pdf#page=143). Acesso em: 13 ago. 2022.

OKAZUKA JUNIOR, Mario. **A utilização dos fundos de investimento imobiliários como veículos na gestão de ativos das empresas**. 2015. 98 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Administração de Empresas) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2015. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/13588/OkazukaJunior%20-%20A%20Utilizacao%20dos%20FII.pdf?sequence=3&isAllowed=y>. Acesso em: 27 nov. 2021.

PACHECO, José da Silva. **Tratado das locações, ações de despejo e outras**. 11. ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

PARANÁ (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 0031907-74.2020.8.16.0000**. Relatora Desembargadora Luciane Bortoleto. Curitiba, 17 mar. 2021. Disponível em: [https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000014013311/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0031907-74.2020.8.16.0000#integra\\_4100000014013311](https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000014013311/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0031907-74.2020.8.16.0000#integra_4100000014013311). Acesso em: 12 ago. 2022.

PARANÁ (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 0052738-12.2021.8.16.0000**. Relatora Desembargadora Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues da Costa. Curitiba, 9 fev. 2022. Disponível em: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000018728971/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0052738-12.2021.8.16.0000>. Acesso em: 16 jun. 2022.

PARANÁ (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 0058770-67.2020.8.16.0000**. Relator: Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea. Curitiba, 3 mar. 2021. Disponível em: [https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000015396881/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0058770-67.2020.8.16.0000#integra\\_4100000015396881](https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000015396881/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0058770-67.2020.8.16.0000#integra_4100000015396881). Acesso em: 12 ago. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: contratos**. 22. ed. rev. e atual. por Caitlin Mulholland. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. 3.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: introdução ao direito civil, teoria geral de direito civil**. 31. ed. rev. e atual. por Maria Celina Bodin de Moraes. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. 1.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: teoria geral das obrigações. 30. ed. rev. e atual. por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. 2.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. Brasília: Senado Federal, Superior Tribunal de Justiça, 2004. v. 1.

PEREIRA, Paula Moura Francesconi de Lemos. Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos “built to suit”. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 5, p. 77-101, jun./set. 2015. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/91/87>. Acesso em: 26 jan. 2021.

POPP, Carlyle. **Comentários à nova Lei do Inquilinato**: Lei nº 8.245 de 18.10.1991. 4. ed. rev. ampl. e atual. Curitiba: Juruá, 1996.

RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. **Locação**: questões processuais e substanciais. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

RIO GRANDE DO SUL (Estado). Tribunal de Justiça. **Recurso Inominado 2233-57.2012.8.21.9000**. Relatora Desembargadora Vivian Cristina Angonese Spengler. Tucunduva, 18 jul. 2012. Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/novo/busca/?return=proc&client=wp\\_index](https://www.tjrs.jus.br/novo/busca/?return=proc&client=wp_index). Acesso em: 22 mar. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 17. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

ROCHA, Ana Cristina Nogueira; VERÍSSIMO, Érica Fernandes Campos. Cláusulas importantes nos contratos de *Built To Suit* sob o ponto de vista da securitização. In: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de Built to Suit**: a prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 123-145.

RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistêmica entre o contrato *Built-to-Suit* e a Lei de Locações. **Revista Direito & Justiça**, v. 41, p. 174-181, jul./dez. 2015. Disponível em: <http://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/viewFile/21430/13328>. Acesso em: 25 jan. 2022.

RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz. **Análise comparativista dos contratos built to suit**. Consultor Jurídico, São Paulo, 10 abr. 2013. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2013-abr-10/direito-comparado-analise-comparativista-contratos-built-to-suit>. Acesso em: 10 set. 2020.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: dos contratos e das declarações unilaterais. 30. ed. atual. São Paulo, Saraiva: 2004. v. 3.

RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz. **Rejeição de reformas e revisão de contrato built to suit**. Consultor Jurídico, São Paulo, 24 abr. 2013. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2013-abr-24/direito-comparado-rejeicao-reformas-revisao-contrato-built-to-suit>. Acesso em: 3 ago. 2022.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Coimbra: Almedina, 2009.

RUBINIAK, Juliana. A prática das operações de BTS. *In*: RUBINIAK, Juliana (Org.). **Operações de *Built to Suit***: a prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019. p. 33-62.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Ação renovatória de locação empresarial**: locações comerciais, industriais e para sociedades civis com fins lucrativos. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

SANTA CATARINA (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 0116378-74.2015.8.24.0000**. Relator Desembargador Gilberto Gomes de Oliveira. Florianópolis, 1º nov. 2016. Disponível em: [https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/integra.do?rowid=AABAg7AADA AH0qpAAL&tipo=acordao\\_5&nuprocesso=0116378-74.2015.8.24.0000&cdprocesso=&arq=pdf](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/integra.do?rowid=AABAg7AADA AH0qpAAL&tipo=acordao_5&nuprocesso=0116378-74.2015.8.24.0000&cdprocesso=&arq=pdf). Acesso em: 16 jun. 2022.

SANTOS, Gildo dos. **Locação e despejo**: comentários à lei 8.245/91. 7. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 2188284-60.2020.8.26.0000**. Relator Desembargador Kioitsi Chicuta. São Paulo, 18 set. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13975042&cdForo=0>. Acesso em: 12 ago. 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 2188288-97.2020.8.26.0000**. Relator Desembargador Carlos Dias Motta. São Paulo, 26 nov. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14186578&cdForo=0>. Acesso em: 16 jun. 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento 2240573-33.2021.8.26.0000**. Relatora Desembargadora Rosangela Telles. São Paulo, 20 jan. 2022. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=15331809&cdForo=0>. Acesso em: 12 ago. 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 0036632-84.2007.8.26.0000**. Relator Desembargador Amorim Cantuária. São Paulo, 11 maio 2011. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=5136953&cdForo=0>. Acesso em: 20 nov. 2021.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 0139043-31.2009.8.26.0100**. Relator Desembargador Gilberto Leme. São Paulo, 11 fev. 2014. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=7355370&cdForo=0>. Acesso em: 22 mar. 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 1001315-32.2017.8.26.0008**. Relator Desembargador Carlos Henrique Miguel Trevisan. São Paulo, 13 jul. 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11616676&cdForo=0>. Acesso em: 27 nov. 2021.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 1001598-69.2015.8.26.0220**. Relator Desembargador Gilberto Leme. São Paulo, 29 out. 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=11975102&cdForo=0>. Acesso em: 25 jul. 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 1006728-08.2020.8.26.0562**. Relator Desembargador Paulo Ayrosa. São Paulo, 6 dez. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=14124457&cdForo=0>. Acesso em: 12 ago. 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 1062960-78.2014.8.26.0100**. Relator Desembargador Flávio Abramovici. São Paulo, 24 out. 2016. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=12564560&cdForo=0>. Acesso em: 25 jul. 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível 9156991-70.2008.8.26.0000**. Relator Desembargador Antonio Benedito Ribeiro Pinto. São Paulo, 4 maio 2011. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=5190108&cdForo=0>. Acesso em: 20 nov. 2021.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Embargos de Declaração 1083688-67.2019.8.26.0100**. Relator Desembargador Carlos Dias Motta. São Paulo, 23 set. 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13989522&cdForo=0>. Acesso em: 22 jul. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **A Lei 12.744/2012 e o Contrato “built-to-suit” - “locação por encomenda”**. Advogados Scavone, [s.d.]. Disponível em: <http://www.scavone.adv.br/a-lei-12744-2012-e-o-contrato-built-to-suit-locacao-por-encomenda.html>. Acesso em: 31 out. 2021.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários ao artigo 51. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Comentários ao artigo 54-A. *In*: SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (Orgs.). **Lei do Inquilinato**

**comentada artigo por artigo:** visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 2 ago. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário:** teoria e prática. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário:** teoria e prática. 17. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559642021/>. Acesso em: 2 ago. 2022.

SILVA, Raphael Andrade. **Estruturas contratuais em Project Finance:** coligação e consequências jurídicas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentário à nova lei do inquilinato.** 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato comentada:** artigo por artigo. 8. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da ação de despejo.** Rio de Janeiro: Forense, 1994.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil:** teoria geral dos contratos e contratos em espécie. 12. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 3.

TEPEDINO, Gustavo. Esboço de uma classificação funcional dos atos jurídicos. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 1, p. 8-37, jul./set. 2014. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/129/125>. Acesso em: 25 fev. 2022.

THEODORO JÚNIOR, Humberto; MELLO, Adriana Mandim Theodoro de. **Contratos de colaboração empresarial.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530986834/>. Acesso em: 28 mar. 2022.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e seus princípios.** Rio de Janeiro: AIDE, 1993.

TIMM, Luciano Benetti. Common Law e Contract Law: uma introdução ao Direito Contratual norte-americano. **Revista do Instituto do Direito Brasileiro**, Lisboa, ano 1, n. 1, p. 525-572, 2012. Disponível em: [https://www.cidp.pt/revistas/ridb/2012/01/2012\\_01\\_0525\\_0572.pdf](https://www.cidp.pt/revistas/ridb/2012/01/2012_01_0525_0572.pdf). Acesso em: 20 nov. 2021.

TUCCI, Rogério Lauria; AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Tratado da locação predial urbana.** São Paulo: Saraiva, 1988. v. 2.

VALENÇA, Marcelo José Lomba. **Built to suit** - operação de crédito imobiliário estruturada. Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais, v. 27, p. 328-343. São Paulo: RT Online, jan./mar. 2005.

VASCONCELOS, Pedro Pais. **Contratos atípicos**. Coimbra: Almedina, 1995.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. v. 3.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2021. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 25 mar. 2022.

WALD, Arnaldo. **Arbitramento judicial em locação comercial**. Revista de Processo, v. 5, p. 226-239. São Paulo: RT Online, jan./mar. 1977.

WALD, Arnaldo. **Obrigações e contratos**. 16. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2004.

ZANETTI, Cristiano de Souza. *Built to Suit: qualificação e consequências*. In: BATISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (Org.). **Construção civil e direito**. São Paulo: LexMagister, 2011.

ZARIF, Cláudio Cintra; FERNANDES, Luís Eduardo Simardi; MELLO, Rogerio Licastro Torres de. **Ações locatícias**. São Paulo: Método, 2010.