

**O CONTRATO *BUILT TO SUIT* E A SUA APLICAÇÃO NO MERCADO DE
LOCAÇÃO BRASILEIRO¹**

Antonio Domingues de Souza²

Bruno Gardoni de Souza³

Jônatas Machado Tinoco⁴

Júlia Amaral Gomes⁵

RESUMO

O contrato *built to suit*, consiste em um contrato atípico onde o proprietário pode edificar um determinado imóvel urbano ou reformá-lo de acordo com as demandas, necessidades e exigências do locatário. Neste contexto o objetivo deste artigo é analisar a utilização do modelo de contrato *built to suit*, dentro do mercado de locação nacional, visando identificar às opiniões de civilistas quanto às vantagens ou desvantagens, tanto para o locador, quanto para o locatário. Além disso, busca verificar se o contrato *built to suit* tem abordagem e relação com o princípio do equilíbrio econômico entre as partes. Utilizou-se nesse estudo a metodologia de pesquisa documental e bibliográfica, através de artigos, obras jurídicas e dados estatísticos. Ademais, estudos apontam que tais tipos de contrato são eficazes, tanto economicamente, como juridicamente dentro de uma relação contratual de locação.

**PALAVRAS-CHAVE: CONTRATO. *BUILT TO SUIT*. PRINCÍPIOS. EQUILÍBRIO
ECONÔMICO. MERCADO DE LOCAÇÃO.**

INTRODUÇÃO

O contrato *built to suit* consiste em um contrato atípico onde o proprietário pode edificar um determinado imóvel urbano ou reformá-lo de acordo com as demandas, necessidades e exigências do locatário. Isto é, o locador investe dinheiro naquele local, com o objetivo de atender as especificidades de seu cliente, porém necessita que o mesmo tenha uma validade por um período longo, visto que é preciso o retorno do capital investido para o proprietário.

Neste contexto o objetivo deste artigo é analisar a utilização do modelo de contrato *built to suit* dentro do mercado de locação nacional, visando identificar às opiniões de civilistas quanto às vantagens ou desvantagens, tanto para o locador, quanto para o locatário. Além disso, busca verificar se o contrato *built to suit* tem abordagem e relação com o princípio do equilíbrio econômico entre as partes.

Para efetivar o trabalho, utilizou-se a pesquisa bibliográfica, documental contidas no Código Civil de 2002, na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991), e na Lei 12744/2012, além de decisões dos tribunais brasileiros. Buscou-se também às opiniões de civilistas e informações através de textos e palestras em livros e meios eletrônicos.

O referido artigo em seu início, demonstra o significado do contrato *Buil to Suit* e como o mesmo se apresenta dentro de nossas leis, no caso, Código Civil de 2002, na Lei do Inquilinato. No segundo tópico, expõe que o contrato *built to suit* é vantajoso para as partes, que o mesmo considera o princípio da boa-fé objetiva, princípio da função social dos contratos e o princípio do equilíbrio econômico. Por fim, relata-se os efeitos jurídicos e decisões dos tribunais brasileiros nas questões referentes ao contrato *built to suit*.

1 O QUE É UM CONTRATO *BUILT TO SUIT* E SUA RELAÇÃO NA LEI DO INQUILINATO E NO CÓDIGO CIVIL.

O termo *built to suit*, tem como significado “construir para servir” ou “construir para ajustar”, de acordo com o advogado e professor de Direito Civil da PUC/SP Adriano Ferriani (2017), ou seja, consiste em um contrato atípico onde o proprietário pode edificar um determinado imóvel urbano ou reformá-lo de acordo com as demandas, necessidades e exigências do locatário. Isto é, o locador investe dinheiro naquele local, com o objetivo de atender as especificidades de seu cliente e assim, fazer com que aquele ambiente atenda a todos os aspectos necessários para a utilização do mesmo.

Ferriani (2017) ressalta que o contrato *built to suit*, é feito para fins comerciais e industriais, com o intuito de atender às características que cada cliente detém e que normalmente, já está consolidado no mercado de trabalho, logo, em condições predeterminadas para a sua atividade. Outro ponto interessante é o fato do contrato *built to suit* nunca ter tido um artigo específico no ordenamento jurídico brasileiro, em que regulamentasse a prática. Somente a lei de locação 8.245/91 que disserta sobre essa temática em um artigo, entretanto em sua integralidade obtém questões que divergem do *built to suit*. Portanto, como previamente citado, em dezembro de 2012, criou-se a lei 12.744/12, que incluiu o artigo 54-A na lei de locações 8.425/91, o qual aborda a autonomia da vontade das partes, a renúncia ao direito de revisão do valor dos alugueis durante o prazo estabelecido e o fim do contrato pelo locatário antes do período estipulado, levando-o à multa até o tempo final da locação, já combinado anteriormente.

Conforme ressalta Maria Eugênia Gadia Ulian (2017), advogada civilista, há apenas dois artigos na Lei do Inquilinato (8.245 de 18 de outubro de 1991) que faz referência ao *built to suit*, trata-se dos artigos 4º, que foi alterado e faz menção, e ao artigo 54-A dessa lei, o único que aborda especificamente tal contrato:

[...]

Art. 4º. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012) [...]

[...]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)

§ 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) [...]

Nota-se então, que no artigo apresentado, o parágrafo primeiro relata sobre a possibilidade de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis, pois como se trata de um elevado valor investido, o locador visa a recuperação do dinheiro que foi disponibilizado e, por conseguinte, não haverá uma possível reavaliação do preço. Além disso, o segundo parágrafo afirma que caso o locatário queira desocupar o imóvel, ocasionando uma quebra de contrato, este deverá pagar multa referente a soma dos aluguéis que o locador deveria receber ao longo do tempo que foi firmado no contrato.

Já no Código Civil brasileiro de 2002, não há artigos que abordem o contrato *built to suit*. Porém, devemos observar o descrito no artigo 425º do Código Civil: “É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste código”. O referido artigo faz referência à licitude dos contratos atípicos entre as partes envolvidas, ou seja, não menciona o termo *built to suit*, mas abrange a atipicidade do mesmo de maneira ampla.

2 AS VANTAGENS DO CONTRATO *BUILT TO SUIT* E O PRINCÍPIO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO

Em treinamento realizado na cidade de Vitória – ES no ano de 2013, intitulado “Questões polêmicas do Direito Imobiliário”, a advogada Bruna Lyra Duque pontuou algumas vantagens do modelo de contrato *built to suit*: como a observada na falta de opções no mercado imobiliário que atenda às necessidades estruturais para a empresa a qual o locatário pretende montar, o locador poderá oferecer adaptações no imóvel já construído ou até mesmo a construção sob medida para atender as necessidades do investidor interessado. Dessa forma, o locador poderá cobrar um valor acima do praticado no mercado, pois além do aluguel, o valor a ser cobrado também abrangerá o valor investido na obra ou reforma do imóvel que garanta o retorno desse valor em tempo previsível. Além do investimento de baixo risco, há também o baixo risco de rescisão antecipada do contrato, pois nesses modelos de contrato não há multa por tempo proporcional do contrato, e sim uma multa que poderá ser estipulada com o limite até no valor total dos aluguéis conforme artigo 412 do Código Civil: “O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.” Já a grande vantagem para o locatário, é que não haveria a necessidade de utilizar o capital da empresa para a construção do imóvel e/ou a adequação do imóvel, podendo utilizar esses recursos no fluxo de caixa da empresa.

Duque (2013) que o contrato *built to suit*, regulamentado pela lei 12744/2012, se mostrou um modelo de contrato em crescimento nos últimos anos. Pois, o mesmo, possui diversas vantagens para locador e locatário interessados em firmar um contrato de longo período envolvendo imóveis construídos ou reformados sob medida para determinado tipo de negócio. A referida autora relata que nessa modalidade de negócio imobiliário, prevalecerão as condições livremente pactuadas entre o proprietário do imóvel e o inquilino empreendedor no contrato pré-ajustado, o

que inclui a possibilidade de as partes renunciarem ao direito de revisão periódica do valor dos aluguéis.

No livro *Introdução ao Direito Civil Constitucional* (PERLINGIERI, 1999) nos mostra que os princípios clássicos contratuais, como o da Autonomia Privada e o *Pacta Sunt Servanda*, que fala sobre a obrigatoriedade das partes em realizar o que foi acordado, permanecem valendo nos dias atuais, entretanto são mitigados por outros princípios, que entendem que o benefício à coletividade seja maior que o benefício à individualidade e além disso, visa proteger as partes em relação aos abusos e cláusulas que ferem conceitos constitucionais como a dignidade da pessoa humana.

Perlingieri (1999), afirma que a partir da ideia de constitucionalização e do advento do novo Código Civil, houve um acréscimo dos chamados “novos” princípios contratuais no ordenamento jurídico, tais como boa fé objetiva, função social do contrato e equilíbrio contratual. Ele afirma que o princípio do equilíbrio econômico do contrato remete a concepção de um “meio termo”, e que este princípio aliado ao da proporcionalidade não significa uma equivalência absoluta nas prestações, mas sim, uma vedação a desproporção macroscópica e injustificada entre elas.

Nesse contexto, observa-se que no modelo de contratação *built to suit*, não ocorre desigualdade econômica que justifique uma tutela mais protetiva em relação a um dos polos do contrato. O princípio do equilíbrio econômico se faz presente nessa modalidade de contrato através das condições negociais estabelecidas pelas próprias partes, que colocam em destaque a função social e econômica, que são estipuladas em cada tipo de negociação contratual, respeitando os “novos” princípios. Estes, por sua vez, geram deveres anexos que se não forem cumpridos, acarretam em um determinado tipo de inadimplemento, como nos relata Perlingieri (1999)

3 CONTRATO BUILT TO SUIT E AS DECISÕES DOS TRIBUNAIS (TJ E STJ)

O contrato *built to suit* é apreciado nos tribunais superiores em processos onde há uma indagação aos Tribunais e Cortes, numa comparação desta forma de contrato com artigos do Código de Defesa do Consumidor, do Código Civil e do Código de Processo Civil. Desembargadores e Ministros tem proferidos sentenças favoráveis ao locador fundamentada neste contrato atípico.

Em Decisão Monocromática do Ministro Nilson Naves (2007) do Superior Tribunal de Justiça (STJ), relator do Agravo de Instrumento Nº 825.706 - SP (2006/0118962-7), observamos algumas informações:

[...] conforme se vê dos termos do contrato firmado entre os litigantes ou sucessores, trata-se, em princípio, de avença complexa que abrangeu, além da locação em si, outros fatores, no denominado conceito *built to suit*, tal como se vê primeiramente do item a dos considerandos contidos no instrumento (fls. 77) onde se disse que se cuida de empreendimento construído de acordo com a necessidade específica do locatário, e sob sua encomenda, para o desenvolvimento de suas atividades e, mais adiante, no item 18.1 (fls 93), quando se afirmou que a presente locação é ajustada em caráter 'intuito personae', uma vez que a Locadora Inpar, através da interveniente Construtora, executará a construção da edificação, em regime *built to suit*, isto é, especialmente para atender as necessidades de uso da locatária Comsat e segundo suas especificações, visando os aspectos de funcionalidade e desenvolvimento específico de suas atividades.

O Ministro ressaltou a confiança que o contratante tem com o contratado em um regime *built to suit* e este resulta em uma relação contratual muito mais complexa que a mera locação de imóvel, uma vez que envolve uma série de outras obrigações, tais como a busca adequada do terreno, contratação da construtora, elaboração de projeto, entre outros.

Assim como a decisão do Ministro Nilson Naves (2007), o Desembargador Gutemberg da Rocha Mota (2012) do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG),

relator do Agravo de Instrumento CV Nº 1.0702.11.051869-4/002, no acórdão, em Turma, da 10ª Câmara Civil do TJMG considera em sua decisão as cláusulas firmadas entre as partes:

Aos contratos atípicos não se aplicam irrestritamente as leis que tratam de contratos com os quais se assemelham, devendo ser analisados os termos do contrato e a vontade das partes para verificação da necessidade e possibilidade de aplicação subsidiária dessas leis.

Se analisado separadamente, tem-se um contrato semelhante ao de locação na parte que trata da utilização posterior do imóvel, razão pela qual os próprios contratantes utilizam termos próprios de contrato de locação. Entretanto, a diferença entre as modalidades contratuais fica evidenciada pela análise do contrato *Built to suit* como um todo, o que acaba refletido nas cláusulas firmadas entre as partes, que tornam o contrato complexo, contendo elementos que o aproximam de outras modalidades contratuais, como, por exemplo, o contrato de empreitada.

Como ensinado por Enzo Roppo (2009) quanto ao direito Italiano – tem-se o princípio da intangibilidade do conteúdo do contrato, dando-se ênfase à conservação do vínculo em face do princípio do *Pacta Sunt Servanda*, onde os pactos assumidos devem ser mantidos.

Em Decisão Monocromática do Recurso Especial Nº 1.521.448 - SP (2015/0058620-4), Ministro relator Moura Ribeiro (2015) do STJ faz algumas considerações:

[...]

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

terreno e da construção do imóvel pelo locatário, bem como o capital investido.

3 - Tipo de negócio jurídico que não se submete preferencial ou exclusivamente à Lei do Inquilinato.

4 - Contrato paritário, ou seja, as partes se encontram em situação de igualdade e as cláusulas foram livremente pactuadas, não havendo falar na imposição unilateral de condição, típica dos contratos de massa (por adesão), os quais se submetem a regramento específico e admitem certa relativização, razão pela qual descabe discussão acerca da validade ou eficácia do negócio jurídico entabulado entre as partes.

5 - Não se pode admitir a pretensão da autora de promover revisão do contrato firmado entre as partes com escopo de adequar o aluguel mensal pactuado à realidade de mercado, como se de contrato típico de locação se tratasse.

Ao contrário da decisão do Ministro Moura Ribeiro, alguns autores defendem a revisão judicial do aluguel com base na teoria da excessiva onerosidade superveniente, em consonância com o que determina o artigo 317 do Código Civil (2002):

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

O Desembargador Vicente de Oliveira Silva (2016) relator no acórdão, em Turma, da 10ª CÂMARA CÍVEL do TJMG, na Apelação Cível Nº 1.0702.11.051869-4/007, considera, assim como o Ministro Moura Ribeiro, que o contrato *built to suit* seja um negócio jurídico atípico que não submete preferencial ou exclusivamente à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991):

I – Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as operações imobiliárias denominadas *Built to suit* podem ser traduzidas como uma construção sob medida, que consiste em um negócio jurídico análogo ao contrato de locação, no qual um contratante se compromete a construir um imóvel para atender às

necessidades do outro e este, por sua vez, se obriga a locar o bem por prazo determinado, por quantia mensal correspondente não apenas à contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, mas também para remunerar os custos de aquisição do terreno e da construção do imóvel pelo locatário, bem como o capital investido. II – Apesar de abarcar o aluguel do imóvel em uma de suas cláusulas, o contrato conhecido como *built to suit* possui relação contratual muito mais complexa que a mera locação de imóvel, uma vez que envolve uma série de outras obrigações, tais como a busca adequada de espaço, contratação de construtora, elaboração de projeto, entre outros, devendo, pois, ser analisado sob a ótica da atipicidade, não se lhe aplicando as disposições da Lei do Inquilinato.

O referido Desembargador também afirma que não pode a apelante, depois de pactuado o ajuste, pleitear sua modificação, colocando em risco todo o planejamento financeiro e estratégico envolvido na viabilização de um empreendimento desta magnitude.

CONCLUSÃO

O contrato *built to suit* vem sendo utilizado nas relações contratuais como uma ferramenta do mercado de locação nacional. Mesmo sendo um contrato atípico observa-se vantagens tanto para o locador como para o locatário.

Este tipo de contrato está inserido de maneira subjetiva dentro de nosso ordenamento jurídico no Código Civil de 2002, mas também o encontramos de maneira objetiva na Lei do Inquilinato (8.245 de 18 de outubro de 1991). Ambos instrumentos jurídicos são utilizados para regular o contrato *built to suit*.

Dentre as vantagens apresentadas para o locatário é a possibilidade de não utilizar o capital da empresa para a construção de um imóvel e/ou a adequação de um imóvel, atendendo as demandas e necessidades de seu negócio, e podendo utilizar esse capital não disponibilizado como recursos no fluxo de caixa da empresa.

Para o locador ele se apresenta na possibilidade de poder cobrar um valor acima do praticado no mercado, pois além do aluguel, o valor a ser cobrado também abrangerá o valor investido na obra ou reforma do imóvel que garanta o retorno financeiro desse valor em tempo previsível. O contrato *built to suit* é considerado, por alguns, um contrato de baixo risco para o locador.

Como já descrito, mesmo sendo um contrato atípico, o contrato *built to suit* respeita e é regulado pelos principais princípios de um contrato, presentes no Código Civil de 2002, que são os princípios da boa-fé objetiva, o da função social dos contratos e o do equilíbrio econômico.

As decisões de nossos magistrados estão fundamentadas pelo nosso ordenamento jurídico e pelos princípios que regulam uma relação contratual, que se mostraram favoráveis a utilização do contrato *built to suit* como instrumento utilizado no mercado de locação nacional e exigiram o respeito das partes a este modelo de contrato anteriormente celebrado.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Vade Mecum. 23ª ed. São Paulo. Saraiva. 2017.

BRASIL. **Lei complementar 8.245/91**. 2017. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245.htm>. Acesso em: 03 set. 2017.

DUQUE, B.L.. **Questões polêmicas do Direito Imobiliário**. Disponível em:
<<https://www.youtube.com/watch?v=dptxTJDtLaE>>. Acesso em: 03 set. 2017.

ENZO, R. **O Contrato**. Coimbra, Portugal: Editora Almedina, 2009.

FERRIANI, A. **O contrato Built to suit e a lei 12.744/12.** Disponível em:
<<http://www.migalhas.com.br/Civilizalhas/94,MI170851,31047-O+contrato+built+to+suit+e+a+lei+1274412>>. Acesso em: 03 set. 2017.

HALBRITTER, L.O.L. **A onerosidade excessiva no ordenamento jurídico brasileiro.** Rio de Janeiro. Disponível em:
<<http://www.escolalivrededireito.com.br/artigos/onerossidade-excessiva-no-ordenamento-juridico-brasileiro/>>. Acesso em: 28 ago. 2017.

JURISWAY. **O que são contratos "intuitu personae" (ou personalíssimos)?**. Disponível em:<<https://www.jurisway.org.br/v2/pergunta.asp?idmodelo=6196>>. Acesso em: 28 ago. 2017.

Naves, N. **Decisão:** agravo de instrumento nº 825.706 - SP (2006/0118962-7). Disponível em:
<<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=2>>. Acesso em: 28 ago. 2017.

MOTA, G. da R. **Ementa:** agravo de instrumento - contrato atípico - *Built to suit*. Disponível em:
<<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=2&totalLinhas=2&paginaNumero=2&linhasPorPagina=1&palavras=built%20to%20suit&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesouro=true&orderByData=1&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>. Acesso em: 28 ago. 2017.

PERLINGIERI, P. **Perfis do Direito Civil.** Introdução ao Direito Civil Constitucional. Tradução de: Maria Cristina De Cicco. 1. ed. rev. E ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

RIBEIRO, M. **Ementa:** recurso especial - *Built to suit* - descaracterização do contrato de locação. Disponível em:
<<https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=4>>. Acesso em: 28 ago. 2017.

SILVA, V. de O. **Ementa:** apelação cível - contrato Built to suit - assunção de obrigações de construir. Disponível em: <<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&numeroRegistro=1&totalLinhas=2&palavras=built%20to%20suit&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesauro=true&orderByData=1&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>> Acesso em: 28 ago. 2017.

ULIAN, M.E.G. **Os contratos “Built to suit” e a legislação aplicável.** Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI141079,101048-Os+contratos+built+to+suit+e+a+legislacao+aplicavel>>. Acesso em: 03 set. 2017.