**A MODALIDADE CONTRATUAL "BUILT TO SUIT" E A SUA REGULAMENTAÇÃO NO BRASIL**

Lorena de Viveiros Rios[[1]](#footnote-1)

Lorena Marques Pinheiro[[2]](#footnote-2)

Mariana Miranda Cordeiro[[3]](#footnote-3)

Sumário: 1 Introdução. 2 CONTRATOS. 2.1 Visão estrutural. 2.2 Contratos típicos e atípicos. 2.3 Contratos de locação para fins comerciais x para fins não comerciais. 3 CONTRATOS "BUILT TO SUIT". 3.1 Noções introdutórias. 3.2 Antes de 2012: aplicabilidade complementar da Lei n. 8.245/91. 3.3 Lei n. 12.744/12: a regulamentação da modalidade contratual. 3.4 Importância ao mercado imobiliário brasileiro. 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS. REFERÊNCIAS.

**RESUMO**

O presente trabalho tem como escopo apresentar um estudo teórico acerca dos contratos definidos como "Built to suit", bem como sua regulamentação, visto que foram disciplinados recentemente pela Lei n. 12.744/12 e, com isso, necessitam de esclarecimentos acerca das suas peculiaridades, bem como, de sua utilização antes e depois desta legislação específica. Dessarte, é indispensável, também, realizar todo o embasamento teórico da espécie de negócio jurídico mais importante e socialmente difundida: o contrato em si. Para isto, será analisada as doutrinas mais relevantes acerca da Teoria Geral dos Contratos, as considerações de renomados civilistas sobre a modalidade contratual em questão, bem como as legislações pátria pertinentes à temática e devidamente equivalente a sua utilização, a fim de fundamentar e engrandecer o trabalho e, assim, efetivar o escopo de revelar um pouco mais, das poucas fontes que se têm sobre esta modalidade contratual, para com a sociedade brasileira.

**Palavras-chaves:** Contratos. "Built to suit". Lei n. 12.744/12. Teoria Geral dos Contratos

**1 INTRODUÇÃO**

O contrato é a figura jurídica mais importante do Direito Civil, e se classifica como espécie de negócio jurídico. Tem tamanha relevância, pois é o que move o âmbito socioeconômico do mundo. Desde os primórdios da civilização, fora identificado como o "mecanismo" que mantinha as relações de interesse entre as pessoas, não sendo passível datar a fundação de sua ocorrência, apenas assimilar o Direito Romano ao início de uma sistematização jurídica mais clara desta figura. No que tange à normatização codificada, a modernidade trouxe consigo esta característica. No Brasil, a disciplina jurídica dos contratos é estruturada pelo Código Civil de 2002, onde se tenta extrair dos textos normativos uma "interpretação constitucional juridicamente possível e socialmente mais útil" ( GAGLIANO, 2005).

Constitui-se em um negócio jurídico bilateral, decorrente da vontade entre as partes em atingir um determinado interesse patrimonial, criando, assim, obrigações: a principal e as anexas, e tem como estruturação uma subdivisão em classificações variáveis, que são adotadas dependendo da escolha de cada doutrinador. A classificação primordial para determinar a modalidade contratual que foi estabelecida é a definição do contrato em típico ou atípico, ou seja se há previsão na lei ou não, pois, tratando-se de negócio jurídico fruto da livre autonomia de vontade, seria impossível o legislador prever e conceber todos os tipos de modalidade contratual que o homem pode dispor.

Ao partir desta classificação supracitada, há um caminho para a modalidade contratual do trabalho em questão: o contrato "Built to suit". Caracterizado como um contrato imobiliário, que detém da peculiaridade de o terreno e a construção realizada nesse atenderem à parte posterior que irá locá-lo, ele não possuiu, por muito tempo, uma regulamentação no Direito brasileiro, o que levava a diferentes considerações doutrinárias acerca de sua disciplina jurídica. A consideração majoritária estabelecia que se tratava de um contrato atípico, detentor de elementos diversos presentes em contratos típicos, mas que não poderia enquadrar só em um desses contratos típicos para a definição de sua natureza jurídica, e que por tratar da autonomia privada entre os particulares, o contrato "built to suit" tinha (e tem) sua celebração autorizada pelo art. 425 do Código Civil.

Somente em 2012, com a Lei 12.744, a atipicidade que estava presente nesta modalidade contratual foi superada, uma vez que o contrato "construído para servir", como também é chamado, passou a ser típico na Lei do Inquilinato, pois, esta legislação inseriu o art. 54-A à Lei 8.245/91 ( Lei do Inquilinato), dando segurança jurídica ao locador e locatário. Como se pode observar, esta alteração no âmbito legislativo é recente, o que dificulta o conhecimento acerca da maneira que se estabelece e funciona esta relação contratual.

A fim de revelar o que norteia o contrato "Built to suit'', o trabalho possui sua metodologia por divisão em 2 (dois) capítulos, onde: o primeiro se detém a uma abordagem geral no que consiste o negócio jurídico mais importante e difundido na sociedade, o próprio contrato em si, trazendo com isso, conceituações, classificações, bem como às normas que o rege. Já no segundo, há a especificação da modalidade contratual que se quer revelar, procurando trazer suas principais considerações doutrinárias, direcionando tal estudo à disciplina jurídica do contrato "Built to suit" ao longo do tempo, apresentando a importância ao mercado imobiliário brasileiro e analisando as consequências trazidas com a Lei 12.744/12 para as partes envolvidas.

Para que seja efetivado um estudo com informações pertinentes, o trabalho utilizará, principalmente, de fontes onlines relativas ao tema, bem como pesquisas em obras de autores renomados. Desse modo, o trabalho será capaz de proporcionar o seu objetivo: o conhecimento acerca da modalidade contratual "Built to suit" ou possíveis esclarecimentos para àqueles que já possuem, como também, entreter o leitor de maneira satisfatória.

**2 CONTRATOS**

Não há maneira de contestar a multiplicidade de formas e as inúmeras repercussões no mundo jurídico que a relação contratual gera. Trata-se, pois, da figura jurídica mais importante presente no Direito Civil. Consiste, também, na espécie de negócio jurídico mais difundido socialmente, sendo, portanto, a fonte de obrigação mais importante. Esta tamanha importância é consequência de sua utilização, mesmo que não normatizada, desde os primórdios da civilização, e que foi se desenvolvendo ao mesmo passo em que a história evoluía, tornando-se a "força motriz das engrenagens socioeconômicas do mundo" (GAGLIANO, 2005).

Levando-se em consideração o que o contrato se tornou, sua construção teórica acerca de um conceito jurídico para o contrato permitiu uma ligação direta com as operações econômicas que se queria tutelar, dando, assim, substancialidade à estas operações de maneira ampla. Vale ressaltar, sobre tudo, que tal conceito jurídico de contrato é histórico, sendo indispensável analisar brevemente como o contrato foi visto e como funcionou ao longo da história.

Primeiramente, ou melhor, a partir do Direito Romano, que tornou-se possível uma sistematização mais clara acerca do funcionamento dos contratos. Neste momento, o contrato funcionava como um instrumento que apenas criava obrigações através do pacto denominado pacto adiecta. Já avançando ao Iluminismo francês, esse movimento, foi prescindível para a concepção moderna do contrato, uma vez que a vontade racional do homem prevalecia através da influência direta que o jusnaturalismo e o capitalismo trouxe à sociedade. Refletindo no âmbito contratual, que adota como ideia principal a liberdade em contratar, onde "o sujeito era livre para escolher contratar ou não contratar, escolher o seu parceiro contratual, além de estabelecer o conteúdo desse contrato. Não era dado ao Estado impor as parte um determinado tipo de contrato ou a contratar com determinado parceiro contratual." (ALMEIDA, 2014), e deste modo, o contrato funcionava como a lei que regulamenta entre as partes, que eram consideradas iguais formalmente, e que leva à construção de uma dogmática do direito como um conjunto de normas que cria a figura do negócio jurídico.

Com o desenvolvimento do capitalismo em sociedade industrial, por volta do séc. XIX, o modo de contratar sofreu modificação, e neste momento, a sociedade passa a contratar, segundo Gagliano, "em massa e exige respostas imediatas e praticamente padronizadas para demandas repetitivas" (2005, p. 9), deixando de lado a pessoalidade, e resultando num instrumento de poder e de opressor, que necessitou ser contido pela intervenção do Estado, e sendo assim, responsável por mudar novamente o paradigma estatal de Estado liberal para o Estado social.

Em suma, toda essa mudança paradigmática influenciou para a concretização de um dos desafios que o civilista da modernidade possui: equilibrar os interesses individuais e o da coletividade, uma vez que o Direito contratual encontra-se amarrado ao Estado social, que por sua vez, na sociedade brasileira, rege-se pelo Estado Democrático de Direito, e esse, embasa-se pela Constituição Federal de 1988, que dispôs sobre os princípios contratuais a serem seguidos com mútua conformação entre eles.

**2.1 Visão estrutural**

Devidamente feito um panorama geral da disciplina jurídica dos contratos, é indispensável perpassar o estudo por uma visão estrutural, que apresente uma conceituação, como também, uma compreensão da natureza existente, a fundamentação principiológica e os elementos constitutivos e de validade dos contratos. Antes de tudo, é inegável que a perspectiva civil-constitucional encontra-se como um pilar fundamental no contexto que estabelece cada contrato e, desse modo, sua afirmação social depende do entendimento que este instrumento de negócio jurídico volta-se para a conciliação de interesses controvertidos, a fim de alcançar a pacificação social, e não, ao fortalecimento da economia.

Com isso, a conceituação de contratos reflete o contexto desde a modernidade, perdurando até os dias atuais e, Segundo Diniz (2008, p. 30), pode ser definido como o "acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial”. Pela conceituação, há a possibilidade de observar a natureza e essência que constitui o contrato, que por ser um ato jurídico, impõe alguns elementos como requisito para a sua constituição, validade e eficácia.

Tratando-se, primeiramente, da natureza jurídica do contrato, ele consiste em uma espécie de negócio jurídico, que por sua vez é "todo fato jurídico consistente em declaração de vontade, a que o ordenamento jurídico atribui os efeitos designados como queridos, respeitados os pressupostos de existência, validade e eficácia, impostos pela norma jurídica que sobre ele incide." (AZEVEDO, 2000, p. 30), depreendendo deste conceito a subsunção perfeita à própria noção de contrato, porém, possuindo um aspecto que particulariza o contrato frente às demais espécies de negócio jurídico: o consentimento, que assume ser o acordo de vontades ou a declaração de vontade.

Dentre os elementos impostos, os constitutivos ou de existência do contrato constituem em 4 (quatro), de modo simultâneo, sendo: a) manifestação de vontade; b) agente, que declara a sua vontade; c) objeto, que declara a prestação da relação obrigacional estabelecida; e d) forma, que exterioriza o contrato. Já os elementos de eficácia são impostos à eventuais contratos que não passam a produzir efeitos automaticamente após verificado sua existência e validade, pois, nestes, há a inserção de elementos acidentais que podem limitar ou cessar a aptidão para produzir os efeitos, que podem ser 3 (três): a) termo, que é um evento futuro e certo; b) condição, que é evento futuro e incerto; e c) modo, que é uma determinação acessória acidental. Por fim, os elementos de validade do contrato estão estabelecidos conforme o art. 82 do Código Civil, que elencam 3 (três), entretanto, há juntamente aos requisitos do dispositivo supracitado, um elemento indispensável para a validade, sendo, portanto: 1) agente capaz; b) objeto lícito; c) forma prescrita ou não defesa em lei; e 4) acordo de vontade, que constitui no consentimento mútuo, podendo ser expressa ou tácita.

Além dos requisitos para se fazer valer o contrato, é imprescindível que coincidam conjuntamente 3 (três) princípios básicos que embasam toda esta espécie de negócio jurídico, que consistem nos princípios da autonomia da vontade, denotando liberdade às partes de contratar; no princípio da supremacia da ordem pública, que acaba por relativizar a autonomia da vontade das partes, sujeitando-a às leis e princípios que regem a ordem pública; e o da obrigatoriedade do contrato, que se faz presente desde o Direito Romano, uma vez que condiz ao exercício do contrato de fazer lei entre as partes, devendo, pois, ser cumprido. Vale ressaltar sobretudo, que há mais 2 (dois) princípios basilares que regem todo o conjunto de normas referente à matéria contratual: o princípio da função social, bem como, o da boa-fé objetiva. Pelo primeiro princípio, a liberdade de contratar gravita em torno da função social, funcionando também, como um limite a tal autonomia dada às partes, e pela boa-fé objetiva, entende-se como a conduta "exigível do homem mediano, numa aplicação específica do critério do 'reazonable man', do sistema norte-americano." (MIRANDA, 2008, p. 4), e que desse modo, os contratantes são obrigados a guardar essa maneira de se comportar por todas as fases até a conclusão do contrato.

**2.2 Contratos típicos e atípicos**

Para analisar o próprio termo que criou este tópico, de fato, é essencial que se explane acerca da temática que envolve a classificação dos contratos. Primeiramente, vale ressaltar que há inúmeras construções classificatórias, que são relacionadas às escolhas metodológicas de cada autor, a fim de mostras as peculiaridades dos institutos a serem estudados em grupos que mantém similaridades. Segundo Gagliano (2005, p. 125-126), a classificação inicial dos contratos começa por considerar só os considerados em si mesmos, ou seja, àqueles que não possui relação com outros contratos. Para visualizar tal classificação, o renomado autor desenvolveu uma esquematização:

a) Quanto à natureza da Obrigação: a.1) Contratos Unilaterias, Bilaterais ou Plurilaterais, a.2) Contratos Onerosos e Gratuitos, c) Contratos Comutativos ou Aleatórios, d) Contratos Paritários ou por Adesão, a.5) Contratos Evolutivos; b) Quanto à Disciplina Jurídica; c) Quanto à Forma: c.1) Solenes ou Não-Solenes; c.2) Consensuais ou Reais; d) Quanto à Designação; e) Quanto à Pessoa do Contratante: e.1) Pessoais ou Impessoais, e.2) Individuais ou Coletivos; f) Quanto ao Tempo; g) Quanto à Disciplina Legal Específica; h) pelo Motivo Determinante do Negócio; i) pela Função Econômica

A partir desta classificação, o que se faz importante analisar minuciosamente para este trabalho consiste na classificação dos contratos quanto à designação, uma vez que consiste na previsão legal anterior de denominação específica, e que relacionasse com o contexto que envolve o contrato "Built to suit", especialmente, no que tange aos contratos típicos ou atípicos. Para Gonçalves, há uma subdivisão dentro desta classificação, onde pode existir os contratos nominados ou inominados, típicos ou atípicos e mistos ou coligados. Direcionando tal estudo, contratos típicos remetem àqueles que possuem previsibilidade legal, e os atípicos, constituem são aqueles não regulados pelo Direito Positivo.

A noção de atipicidade de um contrato é aceitável, pois, os contratos são estabelecidos com base na livre autonomia da vontade, então, seria impossível que o legislador imaginasse todos as possíveis modalidades que poderiam existir antecipadamente. Entretanto, vale ressaltar que, por mais que este contrato decorra de autonomia privada e da livre-iniciativa, os princípios básicos e que regem quaisquer contratos devem ser respeitados, portanto, a função social do contrato e a boa-fé objetiva são os limites da liberdade dada aos contratantes.

Dentro dos contratos atípicos há uma subdivisão que define, por um lado, os contratos atípicos propriamente ditos, que são aqueles criados pelas próprias partes que os constituem, celebrando um negócio jurídico novo, e por outro lado, os contratos atípicos mistos, que são aqueles formados por prestações típicas de outras modalidades contratuais, mas que o conjunto destas prestações, resulta em uma figura contratual nova.

Com o Código Civil de 2002, os contratos atípicos passaram a ser legais no ordenamento brasileiro de forma expressa pelo art. 425, que promove a licitude dos contratos atípicos celebrados pelas partes, observando as normas gerais dos contratos presente na legislação vigente, bem como, é claro, as próprias balizas constitucionais existentes.

**2.3 Contratos de locação de imóveis: residenciais x comerciais**

Os contratos de locação constituem uma modalidade contratual que mantém relação com o referido contrato "Built to suit", pois, as discussões sobre ele, levantaram similaridades por muito tempo com as relações locatícias. Por contrato de locação entende-se ser "o negócio jurídico por meio do qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa infungível, mediante certa remuneração" (GAGLIANO, 2011, p.190), deste conceito, extrai-se o que tange à locação de coisas, uma vez que o próprio Código Civil de 2002 sistematizou essa modalidade contratual bastante utilizada nas relações socioeconômicas. Além da regulamentação pelo art. 596 do CC/2002, a Lei do Inquilinato ( N. 8.245/91) disciplina, principalmente, os contratos de locação de coisas.

A partir de sua classificação, este contrato pode ser definido como: bilateral ou sinalagmático, consensual, oneroso, cumutativo, de trato sucessivo, e  não solene. Já tratando dos sujeitos presentes, há em um dos polos contratuais o locador, que é o que dá a coisa em aluguel, e do outro lado, há o locatário, que é aquele que usa e goza da coisa alugada com o pagamento da referida retribuição ao bem. Por fim, os elementos essenciais do contrato de locação são: a) objeto, que constitui a coisa móvel ou imóvel infungível; b) preço, que corresponde ao valor da prestação pecuniária a ser paga pelo locatário; c) consentimento, por parte dos sujeitos envolvidos, podendo ser expressa ou tácita.

Dado o corte didático deste trabalho, as considerações feitas abarcaram apenas as locações de bens imóveis, onde a Lei do Inquilinato traz como seu objeto, pois, dispõe sobre os imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes e, desse modo, possui relação com a temática principal a ser desenvolvida. Essa ligação é, ainda mais direta, no que tange aos tipos de locação existentes, uma vez que podem ser residenciais, para temporada e comerciais, e esse último tipo, abarca os contratos "Built to suit" como se constatará no capítulo seguinte.

Primeiramente, a locação residencial possui sua própria subdivisão, onde pode ser: com prazo certo igual ou superior a trinta meses, contratada por escrito; ou com prazo indeterminado igual ou inferior a trinta meses, contratada por escrito ou verbal. Para os prazos certos, a resolução contratual é dada pelo art. 46 da Lei, que considera o fim do prazo determinado para o fim desta relação locatícia, dispensando o aviso ou notificação. Já da outra maneira, "decorrido o prazo de locação, esta prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado e somente poderá ser retomado o imóvel pelo locador em caso de ocorrência de algumas das hipóteses do art. 47 da Lei do Inquilinato." (KARLINSKI; LOPES, 2014). A partir disto, nos casos em que houver prazos determinados, cabe denúncia vazia, que por sua vez, consiste no rompimento do acordo por parte do proprietário do bem, dispensando justificativa alguma por parte desse. Entretanto, nos casos de prazos indeterminados, não há como se utilizar de denúncia vazia, sendo, portanto, oportuno somente a denúncia motivada.

Por sua vez, os contratos de locação de imóveis para fins comerciais podem ser simples ou complexos, e não possuem características do tipo residencial. Na forma simples, seu exercício serve para atividades não residenciais, como a instalação do comércio e o depósito, onde, uma vez que o contrato é findo, o locador pode retomá-lo através da faculdade da denúncia vazia, já na forma complexa, condiz a locação comercial simples com certos requisitos e, que acaba por dar ao locatário o direito de renovar esta locação por via judicial. Por essa última forma, decorre a intenção do legislador em proteger a atividade comercial, salvo para os lucros cessantes, pois não tem necessidade de se mover do local. Para que essa proteção se efetue, efetivando o direito à renovação desta forma complexa dos contratos de locação comerciais, é imprescindível a observância dos requisitos previstos no art. 51 da Lei do Inquilinato.

Sem deixar de lado o terceiro tipo, mas de forma objetiva, pois não constituem objeto de análise à temática do estudo, os contratos de locação para temporada, os bem imóvel alugado constitui-se para fins de lazer, tratamento de saúde, obras residencial, ou seja, por tempo determinado, certa residência será provisória ao locatário. Desse modo, este contrato não poderá ser superior a noventa dias, e nem poderá ser compactuada pela forma verbal.

Em suma, o embasamento teórico dos contratos em si que foi exposto neste capítulo 1 (um), configura-se suficiente para o desenvolvimento do próximo capítulo, que amarrará as informações até então disponíveis, com as específicas aos contratos "Built to suit".

**3 CONTRATOS "BUILT TO SUIT"**

As operações "Built to suit'', ou "construído para ajustar" e ou "construído para servir" são, juridicamente falando, contratos de locação onde

o locador requer a estipulação de certas obrigações, a serem compridas pelo locatário, dentre elas o período mínimo de permanência para que esse possa reaver seu investimento, o qual constitui elemento imprescindível à viabilidade desse tipo de local. (BENEMOND, 2014, p. 41)

ou seja, a locação do bem imóvel é dada pelo investimento financeiro do locador neste imóvel por meio de edificações, como também, reformas substancias, a fim de atender às prévias necessidades observadas pelo locatário. Entretanto, os contratos "Built to suit" nem sempre foram considerados como modalidade contratual locatícia, uma vez que constituía-se em uma forma nova dos indivíduos se relacionarem e não havia legislação própria para regulamentar.

Tratando deste contexto, essa modalidade contratual regida recentemente pela Lei n. 12.744/12, que acrescentou o art. 54-A à Lei do Inquilinato, era classificado, majoritariamente, como um contrato atípico, pois, segundo os ensinamentos de Diniz (2005, p. 100), ele não possuía disciplina jurídica expressa dentro do Código Civil ou na legislação extravagante, mas também, eram permitidos, desde que não contrariassem os princípios gerais de direito, os bons costumes e as normas de ordem pública, com base no art. 425 do CC, que considera a licitude dos contratos atípicos.

O contrato "construído para ajustar", a partir da classificação de sua atipicidade, era subclassificado na forma atípica mista, pois reúne características de locação, como também, de prestação de serviços, e é considerado como um contrato intuitu personae, uma vez que, para a celebração do negócio pelo empreendedor-locador seja efetiva, a figura da usuária-locatária é imprescindível. O problema estava justamente neste contrato apresentar características típicas de outras modalidades contratuais, mas que aglomerando todos os elementos, alcançava-se uma figura jurídica nova, que não podia ser resumido a um contrato típico e, portanto, regulamentado por uma legislação específica em sua integralidade.

**3.1 Peculiaridades nos contratos "Built to suit"**

Primeiramente, os contratos "Built to suit" constitui em modalidade locatícia para fins comerciais, sendo, portanto, de grande interesse para as indústrias e o comércio, por envolver a construção ou grande reforma no imóvel para, logo em seguida, locar previamente por contratação. A estruturação de um projeto built to suit é formatada entre o locador-empreendedor e a usuária-locatária antes da construção ou reforma do imóvel em questão. Configurando, portanto, de um dos lados do polo da relação contratual, "uma empresa de empreendimento imobiliário com um contrato firmado, no qual esta faz jus ao recebimento de créditos imobiliários de longo prazo, necessitando capital para efetuar seus empreendimentos" (BENEMOND, 2014, p. 58); do outro lado, estarão os investidores com capital na busca de ativos que possam remunerá-los de forma satisfatória, a longo prazo. Entre esses sujeitos, ainda pode haver uma companhia securitizadora como mediador da relação, sendo responsável por transformar os créditos imobiliários em posse da empresa empreendedora, em um valor imobiliário, que será transferido aos investidores após ser aceito pelo mercado de capitais e pelo ordenamento legal.

Tratando-se das peculiaridades presentes nos elementos desta modalidade contratual, a característica essencial firma-se nos termos e condições serem acordados livremente entre as partes. Para a análise dos elementos, vale dividir detalhadamente cada um, a fim de, didaticamente, apresentar mais clareza. Sendo elas:

a) dos prazos: o prazo é extenso, normalmente em torno de dez a vinte ano, pois o investimento no imóvel sob encomenda do locatário demanda muito tempo e dinheiro.

b) das partes: constitui-se na figura do locador-empreendedor, da usuária-locatária, como também, a companhia de valores recebíveis (companhia securitizadora)

c) do valor do aluguel: o valor fixado depende de como foi compactuado o contrato com base da autonomia de vontade, uma vez que este aluguel serve, além da contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, para dar retorno ao empreendedor-locador pelo investimento feito. Sendo assim, o valor mensal da locação "pode ser ajustado em quantia certa, sujeita aos reajustes anuais previstos no contrato, ou corresponder a um percentual sobre o faturamento bruto do comércio explorado pelo locatário, valendo o aluguel que for maior entre as duas opções, ou só uma ou só outra das formas de pagamento" (ANGÉLICO, 2013).

d) da cláusula arbitral: seu estabelecimento entre as partes permite que, caso haja litígio decorrente das questões complexas presentes nesta relação contratual, a solução alternativa da arbitragem seja utilizada e, assim, não necessite enfrentar os obstáculos da tutela jurisdicional para solucionar um conflito de interesses

Ademais, é pertinente explicitar que no contrato built to suit leva-se em consideração os aspectos que, além de o proprietário (locador) do imóvel disponibilizar seu bem para o uso e gozo do proprietário, nesta modalidade, há também outros aspectos essências, segundo Benemond (2013, p. 50), como: a compra do imóvel pelo locador é designada por escolha de quem irá usufruir, ou seja, do locatário, bem como, a realização da obra, sendo feita sob encomenda ao locador, que precisa de um alto investimento para a concretizar as decisões do locatário, entretanto, conta com uma remuneração mínima a longo prazo.

**3.2 Antes de 2012: aplicabilidade complementar da Lei n. 8.245/91**

Como já fora mencionado no tópico acima, o contrato ''Built to suit" vinha aumento seu espaço no mercado imobiliário brasileiro, todavia não possuía uma legislação própria que regulamentasse esta modalidade contratual, sendo classificado, portanto, como um contrato atípico misto, por ser composto de vários elementos típicos de outros contratos, e constituir, mesmo assim, uma figura jurídica nova. Por este contexto, gerou-se várias discussões acerca de qual legislação iria regulamentar o exercício nesta relação contratual.

Majoritariamente, a Lei de Locações era a "mais adequada" para reger o contrato formado pelo locador-empreendedor e usuária-locatária, uma vez que utiliza-se de muitos dispositivos disciplinados pela Lei 8.245/91. Entretanto, a sua subsunção não poderia ser dada integralmente, pois, caso fosse, desconsideraria os outros elementos presentes no contrato built to suit, e que não são previstos nesta lei supracitada. Além disso, nos elementos que a Lei de Locação puder disciplinar, ainda assim, prevalecerá a autonomia de vontade, pois, a locação presente no contrato built to suit constitui, apenas, uma das relações que a empresa contratante e a empresa contratada firmam.

Desse modo, a aplicação da Lei 8.245/91 nos contratos "construído para ajustar" se daria de modo complementar, e em resumo, enquadrar-se-ia nos termos: I) do art. 4°, uma vez que o locatário poderá devolver o imóvel antes do prazo contratado, com o pagamento de multa no valor estipulado referente proporcionalmente ao descumprimento, tendo como limite o valor do próprio contrato; II) na jurisprudência dominante, que considera a possibilidade da cláusula de renúncia do direito de pedir revisão estar presente; III) do art. 45, caso se respeite os requisitos estabelecidos nos arts. 51 e 71 da Lei, o direito à renovação compulsória do contrato será aceito; IV) do art. 5°, que diz que com a resolução do contrato, a ação para a retomada será a de despejo, caso não esteja estabelecido que seja caso de ação renovatória. De qualquer modo, a análise do contrato Built to suit tem que abarcar toda a operação econômica que o envolve, constituindo-se de um contrato complexo por deter de atipicidade mista, por ser consequência da liberdade de contratar e da autonomia de vontade e por possuir normas legais no ordenamento brasileiro aplicáveis à modalidade contratual em questão.

**3.3 Lei n. 12.744/12: a regulamentação da modalidade contratual**

Faz-se, necessariamente, começar com a redação da Lei 12.744/12, que acrescentou à Lei 8.245/91 o art. 54-A:

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.

A partir desta leitura, extrai-se a regulamentação dado ao contrato "Built to suit", com isso, podendo ser considerado uma modalidade contratual. Mesmo estando localizada em uma lei onde há princípios protetivos aos locatários, este artigo, possibilitou uma amplitude à própria autonomia de vontade já presente nessa forma "locatícia" de se relacionar. Frisa-se o locatícia, pois, sabe-se que somente alguns elementos que formam os contratos built to suit são similares aos contratos de locação. Desse modo, com base na nova disposição da Lei de Locações, as partes podem livremente estipular as condições especiais nas tratativas contratuais, que variam entre cada relação estabelecida, aumentando, assim, a autonomia privada, que acaba por refletir a situação do mercado imobiliário que progride. Analisando tal contexto, a regulamentação propiciou uma relação direta com o contrato do Shopping Centers, bastante difundido na sociedade capitalista brasileira, e que possui a mesma liberdade para definir as condições especiais.

No que consta à disposição dos parágrafos no art. 54-A, no parágrafo primeiro, há permissão expressa para renunciar o direito de revisão do valor dos aluguéis durante a vigência do prazo do contrato. Já no segundo, considera-se que, nos casos de denúncia antecipada pelo locatário, esse deverá cumprir multa proporcionalmente convencionada e em observância ao limite contratual. É importante ressaltar que havia previsão do terceiro parágrafo, entretanto, esse fora vedado.

Em suma, a legislação específica para o contrato built to suit contribuiu para o aumento de estabilidade e segurança jurídica, principalmente, aos locadores, e com isso, possibilitando a redução quanto aos riscos econômicos que se tinha devido a uma indevida revisão do contrato e ou de uma rescisão contratual antecipada. Sendo indispensável, a observância de um real investimento e da adaptação, em caráter personalíssimo, do imóvel ao locatário para que haja subsunção efetiva de um contrato built to suit à Lei 12.744/12, que lhe especifica.

**3.4 Importância ao mercado imobiliário brasileiro**

A importância dada ao mercado imobiliário brasileiro pelo contrato "Built to suit" constitui no fato de que há a presença da companhia securitizadora como mediador entre às partes. A possibilidade de financiamento ao setor imobiliário é recente no ordenamento brasileiro, prevista pela Lei n. 9.514/92, e com a intenção de fortalecer o mercado imobiliário brasileiro, ao facilitar o acesso ao mercado de capitais para os originadores do crédito imobiliário, propiciando melhores condições àqueles créditos obtidos por financiamento bancário.

O contrato "Built to suit", neste contexto, e segundo os ensinamentos de Benemond,

funciona como lastro imobiliário para que o patrocinador do projeto (empreendedor imobiliário) transfira, por meio de instrumento próprio (Contrato de Cessão de Créditos) a uma Companhia Securitizadora essa 'expectativa de recebimento futuro dos créditos imobiliários', que, simultaneamente, irá outorgar ao patrocinador do projeto o montante representativo do fluxo de recebimento do contrato built to suit, descontado a valor presente; bem como irá, por meio de uma operação de securitização, emitir um título denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs). (2013, p. 64).

Em relação ao título recebido, ele condiz aos direitos de recebimento do fluxo de créditos presente nesta modalidade contratual em questão, e que deverá ser negociado junto ao mercado financeiro e de capital, que possuem um público de investidores qualificados.

A estrutura de securitização já é utilizada pelo mercado imobiliário brasileiro há algum tempo para o exercício no contrato "Built to suit", todavia, não havia regras específicas e expressas na Lei de Locações acerca da sua utilização e especificidades, o que gerava insegurança às partes quando da elaboração desta forma contratual em que a companhia securitizadora é a intermediação delas, e conjuntamente porque neste tipo de negócio as obrigações são vultosas. Desse modo, a Lei 12.744/12, além de regulamentar a modalidade contratual built to suit, propiciou segurança jurídica às partes, principalmente, ao locador, no que tange ao acesso ao mercado de capitais.

**4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Neste artigo, pretendeu-se apresentar a modalidade contratual "Built to suit" no que tange, principalmente, a sua disciplina jurídica. Para isso, foi indispensável se traçar todo um estudo a partir das concepções do contrato em si, explicitando noções introdutórias da teoria geral dos contratos, bem como sua conceituação e classificação. A direção teórica, que foi a escolhida, visou alcançar o escopo principal do trabalho: propiciar o conhecimento acerca do que é o contrato "Built to suit", ao passo que apresentou sua conceituação, como também, o impasse acerca da disciplina jurídica que norteava esta modalidade contratual antes de 2012, e que com a Lei 12.744, foi eliminado.

Observou-se que é claro o aumento na utilização desse operação built to suit, ao longo do tempo, e ao passo que a sociedade capitalista vai se desenvolvendo e disseminando suas características, que consequentemente, transferem-se para o modo em que as pessoas vão mantendo relações socioeconômicas. E o fator desta modalidade contratual até 2012, não poder ser definida como tal, propiciava insegurança jurídica, descredibilizando a relação empreendor-locador e usuária locatária.

A previsilibilidade legal, portanto, trouxe, além de segurança jurídica e credibilidade a tal forma de se contratar, o aumento do estabelecimento dessas relações contratuais de modo autônomo de vontade, bem como, o fortalecimento ao mercado imobiliário brasileiro.

**REFERÊNCIAS**

ALMEIDA, Juliana Evangelhista de. A evolução histórica do conceito de contrato: em busca de um modelo democrático de contrato. Rio Grande, 2014. Disponível em: < http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\_link=revista\_artigos\_leitura&artigo\_id=11306 >. Acesso em: 29 de out, 2014.

ANGÉLICO, Américo Izidoro. Locação "Built to suit"- Construir para servir. Rio de Janeiro: Migalhas, 2013. Disponível em: < http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI175745,51045-Locacao+Built+to+suit+Construir+para+servir >. Acesso em: 30 de out, 2014.

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. Negócio Jurídico- Existência, Validade e Eficácia. 3.ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

BENEMOND, Fernanda H. Contratos Built to Suit. Lisboa: Edições Almeidina. Epub, 2014

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2008.

GAGLIANO, Pablo Stolze. Novo Curso de Direito Civil: (abrangendo o código de 1916 e o Novo Código Civil). v. IV, t. 1/ Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. São Paulo: Saraiva, 2005.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Novo Curso de Direito Civil, volume IV: contratos, tomo 2: contratos em espécie / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. 4. ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Esquematizado. São Paulo: Saraiva, 2011.

LOPES, Bruno de Souza; KARLINSKI, Francisco José Gonçalves. Breve análise da Lei do Inquilinato. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIII, n. 83, dez 2010. Disponível em: < <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8829> >. Acesso em 30 de out, 2014.

MIRANDA, Maria Bernadete. Teoria Geral dos Contratos. São Paulo: Revista Virtual Direito Brasil, vol. 2, n. 2, 2008.

1. Autora. [↑](#footnote-ref-1)
2. Autora. [↑](#footnote-ref-2)
3. Autora. [↑](#footnote-ref-3)