

ESCOLA DE DIREITO
CURSO DE DIREITO

MARIA GABRIELA WICKERT THEISEN

**O DIRIGISMO CONTRATUAL NA LEI N.º 8.245/91 E A SUA
(IN)COMPATIBILIDADE COM OS CONTRATOS *BUILT-TO-SUIT***

Porto Alegre
2021

GRADUAÇÃO



Pontifícia Universidade Católica
do Rio Grande do Sul

O DIRIGISMO CONTRATUAL NA LEI N.º 8.245/91 E A SUA (IN)COMPATIBILIDADE COM OS CONTRATOS *BUILT-TO-SUIT*

Maria Gabriela Wickert Theisen*
Prof.ª Dra. Liane Tabarelli**

RESUMO

Os contratos são a principal forma do exercício da autonomia privada dos contratantes. Os contratos *built-to-suit* são um grande exemplo desta autonomia da vontade, nos quais as partes podem estipular as cláusulas como bem entenderem, por estarem em igualdade de condições. Todavia, esta liberdade contratual é mitigada, muitas vezes, pelos princípios da função social do contrato e supremacia do interesse público. O *built-to-suit* atualmente está previsto no ordenamento jurídico, na legislação locatícia (Lei 8.245/91), lei que apresenta elevado nível de dirigismo contratual. Os objetivos da presente pesquisa são a análise do contrato *built-to-suit* e sua estruturação, bem como a sua compatibilidade (ou não) com a Lei do Inquilinato, visto que é entendido por alguns doutrinadores como contrato atípico misto. Justifica-se a escolha do tema devido ao fato de o instituto do *built-to-suit* ser uma categoria de crescente investimento no país, importando considerável desenvolvimento na economia brasileira. Os métodos utilizados no presente trabalho foram o dedutivo e o dialético, analisando-se a doutrina e legislação e realizando-se a revisão bibliográfica. O *built-to-suit*, inserido no artigo 54-A da Lei das Locações, apresenta incompatibilidades com a principiologia da referida legislação, visto ser um contrato empresarial, simétrico e paritário. Realizaram-se comentários a respeito do mencionado artigo, bem como a análise dos princípios e artigos do Código Civil aplicados aos contratos. Por fim, conclui-se que os contratos *built-to-suit* podem ser considerados como atípicos mistos e caso assim forem, aplica-se a legislação da empreitada e locação, no que couber, porém sempre dando prevalência à autonomia da vontade e ao estipulado no artigo 425 do Código Civil.

Palavras-chaves: Locação comercial. *Built-to-suit*. Atipicidade contratual. Exercício da autonomia privada. Lei do Inquilinato. Métodos de pesquisa dialético e dedutivo.

1 INTRODUÇÃO

A vida em sociedade é caracterizada pela formação de contratos. Seja para comprar um carro, iniciar um novo emprego, ou vender um imóvel, os contratos estão presentes em quase todas as esferas da vida de um ser humano. Com isso, os privados têm liberdade de contratar para concretizarem os seus interesses e realizarem seus objetivos. Assim, é necessário que esta liberdade possa ser exercida de maneira que faça com que os contratantes alcancem as suas finalidades esperadas, sem grandes impasses promovidos por fatores externos.

A liberdade contratual é integrante do princípio da autonomia da vontade dos particulares. Os privados podem contratar da maneira que quiserem, inclusive estipular contratos não previstos expressamente no ordenamento jurídico, formando, assim, contratos atípicos. Os contratos atípicos configuram-se como sendo uma modalidade contratual na qual

* Acadêmica do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. E-mail: mgabrielatheisen@gmail.com.

** Orientadora: Prof.ª Dra. Liane Tabarelli. Professora adjunta do Curso de Ciências Jurídicas e Sociais da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul – PUCRS. E-mail: liane.tabarelli@puers.br.

as partes acordam, em minuciosos detalhes, o objeto da contratação, tendo mais liberdade para confeccionarem as cláusulas da forma que melhor entenderem.

Um grande exemplo de contrato que se originou como atípico é o *built-to-suit*. Através deste contrato, as partes estipulam a construção ou reforma de um empreendimento imobiliário em condições específicas, para, posteriormente, ceder o uso e/ou fruição. As cláusulas são acordadas livremente pelos contratantes, da maneira que bem entenderem. Todavia, entendeu-se que a ausência de regulamentação gerava insegurança para os negociantes, razão pela qual entendeu-se necessária a positivação deste contrato, que acabou sendo inserido no corpo da Lei 8.245/91, a Lei do Inquilinato.

Evidencia-se, assim, o conflito criado entre o livre exercício da autonomia privada dos particulares para criarem contratos atípicos e a positivação de tais contratos, sob o argumento de proporcionar segurança jurídica aos contratantes. Ao ser inserido na legislação locatícia, o *built-to-suit* acabou por receber roupagem de contrato de locação, o que não condiz completamente com a realidade fática, visto que se trata de um contrato no qual se tem presente uma parcela de locação, mas também uma parcela de empreitada. A inserção de tal contrato na Lei de Locações acabou por apresentar incompatibilidades entre os dois institutos.

Na presente pesquisa, busca-se realizar o estudo dos contratos *built-to-suit*, sua origem e características, além de analisar sua compatibilidade (ou não) com as normas presentes na Lei 8.245/91, visto que atualmente tal contrato está inserido no artigo 54-A da referida legislação. Objetiva-se, também, analisar a aplicação do princípio da autonomia da vontade nos contratos empresariais e paritários, em contrapartida aos princípios da supremacia da ordem pública e função social do contrato, altamente presentes na Lei do Inquilinato, considerada legislação marcada pelo dirigismo contratual.

A presente pesquisa justifica-se pela atualidade do tema, visto que o instituto do *built-to-suit* é categoria crescente de investimento no país. Tais contratos são responsáveis por gerar grande desenvolvimento na economia brasileira, demonstrando a sua importância. O *built-to-suit* é um tipo de contrato através do qual, normalmente, duas grandes empresas empregam uma larga quantia de capital, movimentando o mercado imobiliário e de investimentos. Além disso, são contratos que perduram por muitos anos, gerando empregos, renda e lucros durante considerável quantidade de tempo.

Os métodos utilizados foram o dedutivo e o dialético, sendo realizada a análise dos princípios contratuais e a leitura de doutrina e legislação, sendo estas o Código Civil e a Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato). Assim, inicia-se a pesquisa no segundo ponto, no qual são comentados os principais princípios contratuais, salientando a importância dos contratos para a vida privada. Os princípios da autonomia privada e função social do contrato demonstram-se como pilares das relações contratuais.

No terceiro item são realizados comentários a respeito da legislação locatícia (Lei 8.245/91), sua estruturação, sua aplicação às locações residenciais, bem como às não residenciais e o critério pelo qual esta lei deve ser utilizada. A evidenciação de tal critério é importante pois é o que determina para quais imóveis será aplicada tal legislação, não dependendo de sua localização, mas sim da finalidade de sua exploração.

Em seguida, no item quarto, faz-se a análise do dirigismo contratual presente na Lei do Inquilinato. O dirigismo contratual evidenciado na legislação locatícia é responsável pela edição das normas cogentes, presentes no texto legal, o que significa que as partes em um contrato de locação não podem se opor às disposições legais. A Lei das Locações é caracterizada por dar grande proteção ao inquilino, pelo pressuposto de que este é a parte mais fraca da relação locatícia.

No quinto item realiza-se os comentários pertinentes a respeito dos contratos de *built-to-suit*. Apresenta-se o seu conceito, sua origem e, principalmente, suas características, pois são considerados contratos empresariais e, por esta razão, paritários. As partes do contrato se

encontram em simetria de situação econômica e, assim, as obrigações são equilibradas. Além disso, entende-se que tal contrato é composto por uma parcela de empreitada e outra parcela de locação, sem que uma se sobreponha à outra.

Já no item sexto, após caracterizados os contratos de *built-to-suit*, aponta-se a sua positivação no ordenamento jurídico brasileiro através do artigo 54-A da Lei do Inquilinato (inserido pela Lei 12.744/12). Realiza-se comentários a respeito de tal artigo, e as modificações que este trouxe à disciplina do contrato *built-to-suit*, antes considerado atípico. Todavia, por mais que positivado na legislação locatícia e assim considerado como um contrato de locação, apresenta-se também as incompatibilidades que este contrato demonstra com relação à Lei das Locações. Há entendimentos que afirmam que o *built-to-suit* continua sendo um contrato atípico misto, e por esta razão a Lei 8.245/91 a ele não poderia se aplicar.

No sétimo item apresenta-se as vantagens da realização de um contrato de *built-to-suit*, bem como as desvantagens que este contrato pode apresentar, caso considerado um contrato atípico misto. Por mais que a positivação, e, conseqüentemente, a tipificação de tal contrato como contrato de locação, possa gerar segurança jurídica para as relações contratuais, a atipicidade permite que as partes deliberem livremente sobre as cláusulas e disposições contratuais, com base no princípio da autonomia privada. Por fim, no oitavo item faz-se as considerações finais e aponta-se as principais conclusões obtidas com a realização da presente pesquisa.

2 OS CONTRATOS COMO INSTRUMENTOS DO EXERCÍCIO DA AUTONOMIA PRIVADA DOS NEGOCIANTES

É sabido que os contratos têm uma enorme importância na sociedade. São os negócios jurídicos responsáveis por concretizar os principais atos da vida em sociedade, tais como a criação de empregos, a prestação de serviços além da aquisição da propriedade.¹ Os contratos são um dos principais fatores para o desenvolvimento e o crescimento das economias mundiais.²

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal entendem o contrato como sendo “todo fato jurídico consistente em declaração de vontade, a que o ordenamento jurídico atribui os efeitos designados como queridos pelas partes, respeitados os pressupostos de existência, validade e eficácia impostos pelo sistema jurídico que sobre ele incide”.³ Não há contrato sem a manifestação de vontade, a qual deve ser emanada de maneira livre e de boa-fé.⁴

Diante disso, o contrato no âmbito privado, como regra, gera direitos e deveres para os contratantes. Pelo fato de os contratos gerarem uma relação de obrigações recíprocas entre as partes, entende-se que ninguém é obrigado a contratar, pois não se pode obrigar alguém a se manter em uma relação contratual, sem a vontade de assim proceder. Todavia, uma vez contratado, com base no princípio da força obrigatória do contrato, também conhecido por *pacta sunt servanda*, compreende-se que o contrato deve ser cumprido pelas partes, pois se assim não fosse, o contrato seria apenas manifestação de intenções, sem nenhuma validade jurídica.⁵ Diz Sílvio de Salvo Venosa que essa “noção decorre do fato de terem as partes contratado de livre e espontânea vontade e submetido sua vontade à restrição do cumprimento

¹ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 38.

² GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 37.

³ FARIAS, Cristiano Chaves de; Rosendal, Nelson. **Curso de direito civil: contratos**. v. 4. 9. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2019, p. 62.

⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 54.

⁵ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 69.

contratual porque tal situação foi desejada”.⁶ Tal princípio também é conhecido através da expressão que afirma que o contrato faz lei entre as partes, ideia que, todavia, não deve ser interpretada em caráter absoluto.⁷

O contrato é considerado como a principal forma de exercício da autonomia privada dos particulares. A autonomia privada é um princípio fundamental do direito contratual.⁸ Por ele, entende-se que as partes têm ampla liberdade contratual para estipular seus interesses, acordando as suas vontades, tendo direito de escolher o conteúdo do contrato, bem como a pessoa com quem celebrá-lo.⁹ Complementa Carlos Roberto Gonçalves: “têm as partes a faculdade de celebrar, ou não, contratos, sem qualquer interferência do Estado. Podem celebrar contratos nominados ou fazer combinações, dando origem a contratos inominados.”¹⁰

Vale ser feita a distinção entre liberdade de contratar e liberdade contratual. A liberdade de contratar representa o direito à contratação, direito existencial da personalidade.¹¹ Já o poder de escolha do conteúdo do contrato, é o que forma a liberdade contratual.¹² Assim, de ambas as liberdades é que decorre o princípio da autonomia privada.¹³

Todavia, a liberdade e autonomia dos particulares não são e não podem ser absolutas. A limitação da autonomia privada é essencial em uma sociedade para que se evitem excessos e ilicitudes. O titular de direito que manifestamente excede os limites a ele impostos pela finalidade social e econômica e pela boa-fé, comete ato ilícito, conforme artigo 187 do Código Civil.¹⁴ Assim, tem-se o princípio da função social do contrato, que, de acordo com Caio Mário, serve para limitar a autonomia da vontade, quando esta apresenta conflito com os interesses sociais, e este deva prevalecer, mesmo que possa se atingir a liberdade contratual.¹⁵

A função social do contrato é um dos princípios basilares das relações contratuais. Embasado no princípio da socialidade, entende-se que, por vezes, princípios como o da autonomia da vontade e obrigatoriedade não devem prevalecer sobre as normas de ordem pública.¹⁶ Os interesses da coletividade se sobrepõem aos dos particulares, sem se perder o valor fundamental da pessoa humana.¹⁷ Entende-se desta maneira, porque o contrato não deve ser observado como um ato isolado, mas sim um fato social que faz com que valores sociais e globais sejam realizados.¹⁸ Tal ideia é consagrada no ordenamento jurídico brasileiro no artigo

⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 15.

⁷ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 70.

⁸ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 69.

⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 44.

¹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 44.

¹¹ TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. v. 3. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 61.

¹² TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. v. 3. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 62.

¹³ TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. v. 3. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 62.

¹⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 mai. 2021.

¹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 2020 *apud* GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 27.

¹⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 26-27.

¹⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto Gonçalves. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 26.

¹⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; Rosenthal, Nelson. **Curso de direito civil: contratos**. v. 4. 9. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2019, p. 235.

421 do Código Civil que diz que “a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”.¹⁹ Ou seja, a função social é uma condição posta²⁰ ao exercício do princípio da liberdade contratual.²¹

Com o advento da Lei da Liberdade Econômica (L. 13.874/2019), acrescentou-se o parágrafo único ao artigo 421, que afirma que “nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.”²² Então, ainda que a função social limite a liberdade contratual, ela será mitigada nesse caso pelo exercício da liberdade de contratar na atividade econômica.²³

Outro princípio que deve ser levado em conta nas relações contratuais é o da equivalência material. O contrato obriga as partes no limite da simetria dos direitos e deveres entre elas.²⁴ Através deste princípio entende-se que os direitos e as obrigações devem estar equilibrados entre as partes, não se levando em conta o cego cumprimento das obrigações, mas sim se a execução do acordo não implica em vantagem excessiva para uma parte, ou desvantagem excessiva para outra.²⁵

Assim, há contratos em que tal equilíbrio não se encontra presente na relação contratual, razão pela qual o Estado acaba por interferir nas cláusulas contratuais através de normas cogentes. Grande exemplo são os pactos locatícios, nos quais o inquilino é presumido como a parte mais fraca da relação.²⁶ O Estado viu a necessidade de protegê-lo através da Lei 8.245, visto tratar-se de direito de moradia, questão de grande importância social.²⁷

Porém, existem contratos cujo cenário é o oposto. Este é o caso dos contratos *built-to-suit*, no qual as partes são consideradas em igualdade de condições, razão pela qual a intervenção estatal deve ser limitada, visto que as obrigações são equilibradas entre os contratantes.²⁸ É o que diz o artigo 421-A do Código Civil, também incluído pela Lei da Liberdade Econômica, que afirma que os contratos civis e empresariais são presumidos paritários e simétricos, suas cláusulas podem ser interpretadas de acordo com o estabelecido pelas partes, a alocação de riscos deve ser respeitada²⁹ e a revisão contratual ocorrerá de forma

¹⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 mai. 2021.

²⁰ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 23**. A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/46>. Acesso em: 10 mai. 2021.

²¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 26-27.

²² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 mai. 2021.

²³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 31.

²⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 93.

²⁵ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 92.

²⁶ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 93.

²⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 6-7.

²⁸ RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Direito e Justiça**, Porto Alegre, RS, v. 41. n. 2, 2015, p. 179, jul./dez. 2015. DOI: <https://doi.org/10.15448/1984-7718.2015.2.21430>. Disponível em: <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/view/21430>. Acesso em: 25 mar. 2021.

²⁹ Sobre o tema, colaciona-se o seguinte julgado: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. EXAME DE IMAGEM. DESCRENCIAMENTO. INTERFERÊNCIA MÍNIMA. PACTA

excepcional³⁰, o que está em consonância com o estabelecido no parágrafo único do artigo 421 do mesmo Código e o princípio da mínima intervenção.³¹

Contudo, caso aconteça a quebra do equilíbrio das obrigações, que acarrete onerosidade excessiva para uma das partes, o vínculo contratual pode ser desfeito ou revisado, por mais que o contrato apresente força obrigatória.³² Nos contratos de execução continuada, como o *built-to-suit* e os pactos locatícios, nos quais a assimetria das obrigações venha a se apresentar, as partes podem utilizar-se do instituto da teoria da imprevisão.³³

Por meio da teoria da imprevisão entende-se que uma, ou ambas, as partes receberam um enriquecimento, decorrente de circunstância superveniente. Não pressupõe que tal enriquecimento seja em detrimento ou empobrecimento da outra, porque tal causa imprevista pode vir a trazer onerosidade para os dois polos do contrato.³⁴ Assim, por meio da aplicação da teoria, será ensejada a revisão dos termos do contrato, o que pode vir a resultar em ressarcimento das parcelas já pagas, ou despesas feitas.³⁵ Tal teoria está prevista no ordenamento jurídico pátrio na Seção IV – Da Resolução por Onerosidade Excessiva – do Código Civil.³⁶

SUNT SERVANDA. LEI Nº 13.874/2019. CÓDIGO CIVIL. ART. 421. CONTRADITÓRIO. NECESSIDADE. 1. As relações contratuais devem ser regidas para além do próprio contrato (*pacta sunt servanda*), pelo interesse público e com o intuito de preservar a segurança jurídica das relações negociais. 2. Mitigar a higidez de atos jurídicos praticados segundo o exercício da autonomia da vontade de pessoas plenamente capazes, por meio de decisões judiciais, sem ressalvas, pode frustrar e desconstituir expectativas legítimas, implicando violação expressa ao Estado de Direito. 3. A Lei nº 13.874/2019 instituiu a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, estabelecendo garantias de livre mercado e alterando vários dispositivos legais, dentre eles o Código Civil, cujo art. 421 passou a prever que a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Nesse aspecto, nas relações contratuais privadas, prevalecerá o princípio da intervenção mínima e excepcional da revisão de seus dispositivos. 4. O art. 421-A da mesma norma dispõe que se presumem paritários e simétricos os contratos civis e empresariais até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais. Isso garante que as partes elejam parâmetros objetivos de interpretação das cláusulas e de pressupostos de revisão ou resolução, assim com a alocação de riscos por elas definidos, de modo que eventual revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. 5. Presente apenas a alegação de descumprimento contratual abusivo, faz-se necessária a dilação probatória, mediante o contraditório e a ampla defesa, inviável nesta via de cognição sumária. 6. Recurso conhecido e não provido. DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS. Tribunal de Justiça. 8ª Turma Cível. **Agravo de Instrumento n.º 7046582520218070000**. Rel. Diaulas Costa Ribeiro, Julgado em: 20/05/2021.

³⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 mai. 2021.

³¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 mai. 2021.

³² BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 98. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

³³ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 257.

³⁴ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 258.

³⁵ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 259.

³⁶ Vide os arts. 478 a 480 do Código Civil. “Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação. Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato. Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.” BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o

Realizados os comentários pertinentes a respeito da autonomia dos privados, os princípios contratuais e suas relativizações, bem como sobre o equilíbrio das obrigações estipuladas, no próximo item realizar-se-á considerações gerais acerca dos pactos locatícios na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) e a diferenciação entre as locações residenciais e as não residenciais.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS ACERCA DOS PACTOS LOCATÍCIOS: A LEI 8.245/91 E AS LOCAÇÕES RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS

Mencionada no item anterior, a Lei 8.245/91 é responsável por regular os contratos de locações e considerar o inquilino como a parte mais fraca da relação locatícia, protegendo-o em relação ao locador. Neste item faz-se a análise geral da Lei das Locações, evidenciando-se o que são as locações residenciais e as não residenciais, bem como o critério de aplicação da legislação.

Um dos mais importantes contratos praticados na vida em sociedade é o contrato de locação de imóveis³⁷. Dada sua enorme importância, preocupou-se o legislador em editar lei específica para tratar deste instituto, pois tal contrato encontra-se intrinsecamente relacionado com as questões de moradia, trabalho e propriedade.³⁸ A legislação locatícia é considerada um microsistema jurídico próprio.³⁹

Assim, em 18 de outubro de 1991, foi promulgada a Lei 8.245, que tem como principal objeto o regulamento das locações de imóveis urbanos. Estão excluídos da aplicação da Lei de Locações os imóveis rurais e os bens móveis.⁴⁰ Além disso, já no parágrafo único do primeiro artigo da legislação em questão, é explicitado que continuarão regulados pelo Código Civil e leis especiais locações como as de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas e as de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos, por exemplo.⁴¹

Conforme Carlos Roberto Gonçalves, a locação é “o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder à outra o uso e gozo de uma coisa não fungível, temporariamente e mediante renumeração”.⁴² Ainda que o Código Civil não seja o regramento utilizado para o regulamento das locações urbanas, o conceito de contrato de locação trazido no artigo 565⁴³ também é utilizado para definir as locações de imóveis.⁴⁴

Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 mai. 2021.

³⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 6.

³⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 6.

³⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. v. 3. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 456.

⁴⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 3.

⁴¹ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 5 abr. 2021.

⁴² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 329.

⁴³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 mai. 2021.

⁴⁴ O Código Civil esclarece ainda mais o assunto no art. 2.036 (Livro Complementar das Disposições Finais e Transitórias) ao dizer que “a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida”. Ou seja, como regra, não se aplica o Código Civil à locação de imóveis urbanos. Só será aplicado quando for o caso de omissão da Lei 8.245, o que é dito em seu artigo 79.

Conforme definição, os contratos locatícios são, como regra geral, bilaterais, onerosos, comutativos, típicos, consensuais, não formais e de trato sucessivo.⁴⁵ Mostra-se importante fazer breve comentário em especial sobre as características da bilateralidade e do trato sucessivo. Dentro da questão da bilateralidade, entende-se que não pode ser aceita cláusula contratual (cláusula *solve et repete*) que não permita ao locatário utilizar a “exceção do contrato não cumprido” prevista no artigo 476 do Código Civil.⁴⁶ Nas palavras de Sílvio de Salvo Venosa: “a cláusula *solve et repete* fica livre apenas para os contratos paritários, amplamente discutidos em conteúdos e tratativas, fora do espírito da legislação do inquilinato”.⁴⁷ Já por ser o contrato de locação de trato sucessivo, destaca-se que a ele se aplica a teoria da imprevisão, visto que é com o decurso do tempo que as condições originárias podem ser alteradas, para que seja possível o cumprimento de suas cláusulas contratuais.⁴⁸

Como já explicitado, a Lei das Locações é destinada para a regulação das locações de imóveis urbanos. O imóvel rural distingue-se do imóvel urbano. O critério de caracterização de um tipo de imóvel ou outro não é a sua localização, mas a atividade que nele se desenvolve.⁴⁹ Imóvel rural é aquele que se destina à agropecuária e ao extrativismo. É regulado pelo Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964). Por imóvel urbano, objeto da Lei 8.245, entende-se aquele que está destinado à residência, comércio e indústria.⁵⁰ Dessa maneira, é possível ter um imóvel em área rural ao qual se aplicarão as regras dispostas na Lei 8.245⁵¹, bem como ter um imóvel em “zona urbana”, que devido à sua utilização será regulado pelo Estatuto da Terra.⁵² A jurisprudência corrobora tal afirmação:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA LOCAÇÃO COMERCIAL. IMÓVEL RURAL. APLICAÇÃO DA LEI N.º 8.245/91. REVISÃO DO VALOR DO LOCATIVO. ART. 19 DA LEI DO INQUILINATO. O contrato de arrendamento de imóvel rural, cuja finalidade não atende o disposto no art. 3º do Decreto 59.566/66, porque nele é desenvolvida atividade comercial ou industrial, cabe ser revisado quanto a sua natureza, para que passe a vigorar como contrato de locação comercial de imóvel rural, aplicando-se, analogicamente, a Lei n.º 8.245/91, e não as regras gerais dos contratos, previstas no Código Civil. Precedentes do Tribunal. Descabe, contudo, a revisão do valor do locativo, se do último aditivo contratual que reajustou o aluguel, não havia decorrido o período de três anos previsto no art. 19 da Lei n.º 8245/91, quando do ajuizamento da ação. Preliminar de intempestividade da apelação, afastada. PRELIMINAR REJEITADA. APELAÇÃO PROVIDA. (Apelação Cível, Nº

⁴⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 8.

⁴⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 10.

⁴⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 10.

⁴⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 11.

⁴⁹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 2.

⁵⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. v. 3. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 458.

⁵¹ Vide o seguinte julgado: AGRADO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA FIM RESIDENCIAL – AÇÃO DE DESPEJO – APLICAÇÃO DA LEI FEDERAL 8.245/91. A situação trazida a debate é regida pela Lei de Locações, uma vez que o fator preponderante é a sua utilização, não a localização do imóvel. Determinação para a reapreciação da questão sobre o prisma da Lei Federal 8.245/91. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. 26ª Câmara de Direito Privado. **Agravo de Instrumento n.º 2209490-67.2019.8.26.0000**. Rel. Antonio Nascimento, Julgado em: 24/10/2019.

⁵² TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. v. 3. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 458.

70051709780, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Catarina Rita Krieger Martins, Julgado em: 23-05-2013)⁵³

A partir do conceito de imóvel urbano, a Lei do Inquilinato divide as locações deste tipo de imóvel em dois grandes grupos: as locações residenciais e as não residenciais. Tal distinção continua sendo feita com base no critério de utilização do imóvel, pois independe da localização para que seja utilizada a Lei 8.245.⁵⁴ O contrato de locação residencial é aquele firmado para a moradia do inquilino, que sempre será pessoa física.⁵⁵ Já por contrato de locação não residencial, entende-se aquele cuja finalidade será comercial, industrial ou para prestação de serviços. Não há obrigatoriedade de o inquilino ser pessoa física.⁵⁶

Feitos os esclarecimentos a respeito dos pactos locatícios, bem como sobre a Lei 8.245/91 e seu critério de aplicação, será abordado no próximo item o tema do dirigismo contratual na Lei do Inquilinato.

4 O DIRIGISMO CONTRATUAL NA LEI N.º 8.245/91

No ponto anterior foram realizados comentários gerais a respeito da Lei de Locações e seu critério de aplicação. O princípio da supremacia da ordem pública é o que permeia a Lei do Inquilinato.⁵⁷ Reflexo dos movimentos sociais relativos às questões de moradia, o Estado viu a necessidade de criar leis que visassem à supremacia da ordem pública, da moral e dos bons costumes nos setores mais importantes da sociedade, para estabelecer a igualdade econômica, bem como a igualdade dos contratantes.⁵⁸ Dessa forma, a Lei das Locações é um dos principais exemplos da aplicação deste princípio, visto a quantidade de normas cogentes editadas pelo poder estatal referentes ao contrato de locação.

O contrato de locação é comumente referido como um contrato dirigido ou regulamentado.⁵⁹ Nestes tipos de contratos, o Estado interfere nas relações privadas, impondo o conteúdo do contrato, estabelecendo ou proibindo cláusulas, de modo que acaba por limitar a vontade dos contratantes.⁶⁰ Tal interferência estatal é que cria as chamadas normas de ordem pública, fruto do dirigismo estatal. Os comandos legais regulamentados pelo Estado, para que a ordem social seja mantida e preservada, em razão do princípio da supremacia do interesse público, aparecem em todo o teor da Lei do Inquilinato. Mostra-se interessante comentar alguns destes dispositivos, em especial os artigos 27 e 47 da Lei, para ilustrar como tal princípio se apresenta no texto legislativo.

⁵³ RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **AC70051709780**. 16ª Câmara Cível. Rel. Catarina Rita Krieger Martins, Julgado em: 23/05/2013.

⁵⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 7.

⁵⁵ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Locação de imóveis urbanos**: prática e modelos de peças e contratos. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 1. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993023/>. Acesso em: 03 abr. 2021.

⁵⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Locação de imóveis urbanos**: prática e modelos de peças e contratos. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 1. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993023/>. Acesso em: 03 abr. 2021.

⁵⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 30-31.

⁵⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 48.

⁵⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 23.

⁶⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 24.

O artigo 27, Capítulo I, Seção V da Lei, regula o direito de preferência.⁶¹ Tal direito se apresenta nos casos em que o locador pretende vender o imóvel alugado e, assim, o locatário deve ter preferência na aquisição do imóvel.⁶² A oferta da coisa ao inquilino deve ser feita em igualdade de condições com terceiros, ou seja, não se refere apenas ao preço, mas também a qualquer outra vantagem estabelecida no negócio.⁶³ É nula qualquer cláusula contratual que vise eliminar este direito do inquilino, conforme artigo 45⁶⁴ da mesma lei.⁶⁵ Transcreve-se o artigo:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.⁶⁶

Tal direito é aplicado tanto para as locações residenciais como as não residenciais, assim como em contratos de prazo determinado e indeterminado.⁶⁷ Por ter o inquilino preferência na aquisição, resta evidente que tal direito restringe a liberdade contratual do locador, por limitá-lo na sua escolha de outro comprador.⁶⁸ Entende-se que o direito de preferência serve para favorecer a permanência do inquilino no imóvel alugado.⁶⁹ Conforme as palavras de Gisela Sampaio da Cruz Guedes e Carla Wainer Chalhó Lgow:

A concessão do direito de preferência ao locatário tem por efeito, no caso de imóveis residenciais, um melhor desempenho da função social da propriedade, tendo em vista o direito à moradia e a estabilidade da habitação e, no caso de imóveis não residenciais, o favorecimento da atividade empresarial, tendo em vista a função social da empresa. Assim, o locatário apto a exercer o direito de preferência tanto pode ser pessoal natural quanto jurídica.⁷⁰

⁶¹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 156.

⁶² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 131.

⁶³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 132.

⁶⁴ Vide o art. 45 da Lei do Inquilinato. “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**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 5 abr. 2021.

⁶⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 134.

⁶⁶ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 5 abr. 2021.

⁶⁷ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 157.

⁶⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 158.

⁶⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 133.

⁷⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 157.

Já o artigo 47 da Lei do Inquilinato trata da denúncia cheia no caso das locações residenciais.⁷¹ O artigo também menciona que os contratos de locações verbais, ou inferiores a trinta meses se prorrogam automaticamente por prazo indeterminado. Tal prorrogação é feita sem a interferência das partes, tendo-se então a substituição da vontade dos contratantes pela vontade do bem-estar público, a chamada vontade da Lei.⁷²

A diferenciação entre denúncia vazia e cheia está na motivação. Quando é permitido pela lei a extinção da locação apenas pela realização da denúncia, sem a necessidade de motivá-la, ela será considerada vazia. É a hipótese trazida pelo artigo 46⁷³ da Lei 8.245/91. Contudo, nos casos em que a lei exige suporte fático, ainda que futuro, para a denúncia, ela será cheia, pois requer-se a sua fundamentação. É necessário que o locador motive e justifique a sua denúncia, utilizando-se das situações trazidas pelos incisos do artigo 47.⁷⁴

A denúncia cheia será utilizada pelo locador para reaver o imóvel quando houver locação residencial escrita firmada por prazo inferior a trinta meses ou verbal. Vale mencionar que, conforme Súmula 24 do TJSP⁷⁵, a locação verbal presume-se por tempo indeterminado.⁷⁶ Dessa maneira, o locador deve motivar a sua denúncia, em conformidade com as hipóteses trazidas pelos incisos do artigo 47, para que seja justificável a retirada do inquilino do imóvel, visto que tal locação se prorrogará automaticamente por tempo indeterminado. Este artigo torna mais difícil para o locador reaver o seu imóvel, protegendo, até uma certa extensão, o direito

⁷¹ Vide o art. 47 da Lei do Inquilinato. “Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga – se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel: I – Nos casos do art. 9º; II – em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego; III – se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; IV – se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento; V – se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos. § 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se: a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente; b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio. § 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo”. BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 5 abr. 2021.

⁷² GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à lei de locações**: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. 1. ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 54. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520454824/>. Acesso em: 10 mai. 2021.

⁷³ Vide o art. 46 da Lei do Inquilinato. “Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. § 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir – se – á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato. § 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.” BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 5 abr. 2021.

⁷⁴ BARROS, Francisco Carlos Rocha. 1997 *apud* SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 340.

⁷⁵ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado. **Súmula 24**. A locação verbal presume-se por tempo indeterminado. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/Portal/Biblioteca/Biblioteca/Legislacao/SumulasTJSP.pdf>, p. 4. Acesso em: 08 jun. 2021.

⁷⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 331.

do locatário. No caso dos contratos locatícios com essas características a lei não enxerga apenas a vontade do locador como requisito suficiente para a retomada do imóvel.

Os dois artigos exemplificados são claros exemplos do dirigismo estatal presente na Lei de Locações. Há quem entenda tais dispositivos como uma forma de engessar a formação de novos negócios jurídicos, bem como um entrave à livre circulação de bens e ao desenvolvimento econômico.⁷⁷

Sendo a Lei do Inquilinato o regramento jurídico que trata das locações, é sabido que tal lei visa, sim, a proteção do inquilino, considerando-o a parte mais fraca deste tipo de relação jurídica.⁷⁸ Conforme as palavras de Silvio Venosa: “algumas normas são inderrogáveis apenas com relação a uma das partes contratantes, como é o caso da legislação do inquilinato. A tutela visa proteger o inquilino. Então, não é permitida a derrogação que prejudique essa tutela”.⁷⁹

Devido à principiologia adotada pela Lei 8.245, tal legislação preocupa-se muito mais em dispor regras de proteção às locações residenciais, em especial ao inquilino, pois tem como principal objetivo assegurar o direito de moradia do locatário, por considerá-lo como a parte mais fraca da relação. A lei pressupõe que a maioria da população brasileira não tem casa própria, valendo-se das disposições da Lei do Inquilinato para satisfazer seu direito constitucional de moradia.⁸⁰ Com isto em mente, é possível perceber que a Lei das Locações está voltada muito mais para a regulamentação das locações residenciais do que as não residenciais.

Tratando-se de uma lei dirigida, protecionista do inquilino e voltada em especial para a regulação das locações residenciais, percebe-se que sua principiologia acaba por se chocar com o instituto do contrato *built-to-suit*, inserido no artigo 54-A da referida legislação. Tal contrato é, por muitos, entendido como um contrato paritário, razão pela qual se apresenta um certo conflito com as normas dispostas na Lei de Locações. O contrato *built-to-suit* será objeto de estudo nos próximos itens, bem como sua compatibilidade (ou não) com a Lei do Inquilinato.

5 CONCEITO, ORIGEM E CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS BTS

Antes de tecer comentários a respeito do artigo 54-A da Lei 8.245/91, que inseriu o *built-to-suit* (BTS) no ordenamento jurídico brasileiro, faz-se necessária a análise desta modalidade contratual de maneira apartada. Por mais que seja um contrato que apresenta relativa novidade à sociedade brasileira, tal instrumento negocial apresentou-se originalmente na década de 1950 nos Estados Unidos, posteriormente difundindo-se na Europa e Ásia.⁸¹ Dessa maneira, suas cláusulas foram sendo incorporadas, lentamente, pela prática jurídica e

⁷⁷ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 156.

⁷⁸ Vale mencionar que, por mais que o dirigismo estatal vise a proteção da parte mais fraca da relação, a ideia que poderia surgir de que o Código de Defesa do Consumidor, outra lei altamente “dirigida”, se aplicaria as relações locatícias, não é verídica. Já é entendimento jurisprudencial consolidado que o CDC não é utilizado nos contratos de locação (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. 4ª Turma. **Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n.º 101712/RS**. Rel. Ministro Marco Buzzi, Julgado em: 03/11/2015). Todavia, na doutrina há entendimento contrário por parte de Silvio Venosa, que afirma que se aplicará a legislação consumerista aos contratos de locação sempre que o locador se caracterizar como fornecedor. VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 24 – 31.

⁷⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 31.

⁸⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 6.

⁸¹ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 15. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

imobiliária brasileira, tendo sua primeira concreta aparição⁸² em torno da primeira metade da década de 2000.⁸³

A tradução livre de *built-to-suit* para o português tem o significado de “construído para servir”. Este contrato utiliza diversas nomenclaturas, tais quais *build to suit*, *purpose built*⁸⁴, construção sob encomenda e inclusive a sigla BTS.⁸⁵

O *built-to-suit* é utilizado em diversos setores da economia, podendo ser contratado para a realização de obras como as de hospitais, escritórios, indústrias, lojas e laboratórios.⁸⁶ Este contrato tem por objeto a construção ou considerável reforma de determinado bem imóvel pelo próprio empreendedor ou por terceiros, para atender os específicos interesses da contratante. Após a realização do empreendimento, tem-se a cessão do uso e fruição do imóvel.⁸⁷

Entende-se que o conceito de *built-to-suit* consiste em contrato pelo qual a parte interessada em imóvel para desenvolver suas atividades mercantis contrata com um empreendedor a construção ou substancial reforma, por ele próprio ou por terceiros, de um empreendimento que atenderá todas as especificações e os interesses da contratante (inclusive, é normal que a parte interessada já entregue ao empreendedor o projeto com os detalhamentos que lhe são interessantes).⁸⁸ E, após o término da obra, a contratante terá a cessão do uso e fruição (locação) do bem imóvel, por um longo e determinado período (geralmente em torno de dez a quinze anos). O valor pago ao empreendedor consiste em prestações que abrangem tanto a obra como a sua cessão, permitindo remunerar a quantia investida na execução e proporcionar certa quantidade de lucro.⁸⁹

Desse modo, é possível entender que o contrato de *built-to-suit* sempre será constituído por uma parcela de empreitada, pois requer construção ou considerável reforma do imóvel, e outra parcela de locação, por haver a cessão da fruição e do uso do bem, através de remuneração diferida no tempo que englobe a retribuição pelo uso e pelo investimento.⁹⁰

Com isto em mente, entende-se que a função econômica do BTS é caracterizada pela locação/cessão do uso e fruição do empreendimento construído ou reformado para atender às especificações da contratante, durante certo período e por valor que seja suficiente para retribuir os custos de realização da obra e proporcionar rentabilidade suficiente para compensar o risco.⁹¹

Ademais, faz-se necessária a explicação das partes do contrato de construção sob encomenda. Tal contrato pode ter em sua confecção uma diversa quantidade de partes. Dentre financiadores, seguradoras e consultores, é possível perceber que duas partes se destacam das

⁸² ESTADO, Agência. Ibmecc inaugura novo campus em São Paulo. **Estadão**, São Paulo, 30 jan. 2006. Disponível em: <https://educacao.estadao.com.br/noticias/geral,ibmecc-inaugura-novo-campus-em-sao-paulo,20060130p65771>. Acesso em: 07 jun. 2021.

⁸³ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 16. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

⁸⁴ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 15. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

⁸⁵ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Edito Revista dos Tribunais, 2017, p. 29.

⁸⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 230.

⁸⁷ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 93. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

⁸⁸ RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Direito e Justiça**, Porto Alegre, RS, v. 41, n. 2, 2015, p. 175, jul./dez. 2015. Disponível em: <https://revistaseltronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/view/21430>. Acesso em: 25 mar. 2021.

⁸⁹ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 20. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

⁹⁰ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Edito Revista dos Tribunais, 2017, p. 47-48.

⁹¹ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 20. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

demais: o contratante e o empreendedor. A parte contratante é aquela com interesse em ocupar imóvel para desenvolver a sua atividade empresarial. Por tal razão, ela contrata o empreendedor para construir ou reformar um bem imóvel que atenda às suas necessidades específicas e, posteriormente, fará o uso e/ou a fruição deste bem através da cessão do terreno. É também chamada de usuária ou locatária.⁹²

Já o empreendedor, locador ou investidor, é o responsável por coordenar o investimento, para que o empreendimento seja realizado. Ele pode ser o próprio construtor do empreendimento, ou pode contratar serviços de terceiros para realização da obra. Para a realização da obra, utilizará de seu próprio capital ou captará recursos no mercado.⁹³ O empreendedor pode ser o proprietário do terreno no qual a obra se edificará, ou apenas ter adquirido o direito real de superfície.⁹⁴ Caso seja realizada a compra do terreno pelo empreendedor, o *built-to-suit* terá uma parcela anterior (a qual não envolve o futuro ocupante)⁹⁵ ao início da obra/empreitada: a parcela de compra e venda do imóvel.⁹⁶

Importante tecer comentários acerca da remuneração feita pelo usuário ao empreendedor. Comumente, o valor pago engloba tanto a realização da obra, quanto a cessão de uso, não se distinguindo os valores de cada uma das parcelas.⁹⁷ Desse modo, a contraprestação a ser paga acaba tendo um valor mais alto do que aquele estipulado no mercado.⁹⁸ Esta remuneração, se não cumprida, resulta em elevada multa contratual, podendo vir a corresponder ao somatório de todas as prestações remanescentes. Assim, torna-se impraticável a rescisão contratual pelo usuário.⁹⁹

Os contratos *built-to-suit* classificam-se como bilaterais (ou inclusive plurilaterais, caso esteja presente no contrato a companhia securitizadora de recebíveis e investidores)¹⁰⁰, consensuais, comutativos, onerosos e de trato sucessivo.¹⁰¹ São também informais, pois não há forma prescrita em lei, mas são normalmente formulados de maneira redigida. Além disso, é do interesse das partes que o contrato dure a maior quantidade de tempo possível. Por um lado, o ocupante tem o imóvel ao seu dispor, de acordo com as exatas especificações necessárias para realizar a sua atividade, e, de outro, o empreendedor lucrará mais enquanto o usuário

⁹² BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 20. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

⁹³ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 20. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

⁹⁴ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 48.

⁹⁵ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 45.

⁹⁶ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 47.

⁹⁷ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 44.

⁹⁸ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 93. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

⁹⁹ RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Direito e Justiça**, Porto Alegre, RS, v. 41, n. 2, 2015, p. 175, jul./dez. 2015. Disponível em: <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/view/21430>. Acesso em: 25 mar. 2021.

¹⁰⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 1359. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992576/>. Acesso em: 07 jun. 2021.

¹⁰¹ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 32.

permanecer no imóvel.¹⁰² Com isso, as partes têm uma grande liberdade para acordar a maioria das cláusulas contratuais, sempre dentro do disposto pelo ordenamento jurídico.

Apresentado o contrato *built-to-suit*, bem como suas características e classificação, passa-se, no próximo item, à elaboração de comentários a respeito do artigo de lei responsável por inserir tal modalidade contratual no ordenamento jurídico brasileiro: o artigo 54-A da Lei 8.245/91.

6 COMENTÁRIOS AO ART. 54-A DA LEI DO INQUILINATO

Realizados os apontamentos pertinentes aos contratos *built-to-suit* no ponto anterior, é imprescindível a análise do artigo 54-A, dispositivo legal responsável por inserir os contratos BTS no ordenamento jurídico brasileiro. Os contratos BTS foram introduzidos no Brasil, sendo tratados como contratos atípicos, por não serem regulados por nenhum dispositivo legal. Seu amparo legal era encontrado no artigo 425 do Código Civil, o qual dispõe sobre a licitude da estipulação de contratos atípicos pelas partes.¹⁰³ Assim se manteve por muito tempo, até a promulgação da Lei 12.744 de 19 de dezembro de 2012, que inseriu este contrato no texto da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), alterando as disposições do artigo 4º e introduzindo o artigo 54-A no corpo da Lei de Locações.

A Lei 12.744/12 acabou por inserir o *built-to-suit* no artigo 54-A da Lei 8.245/91. Ao ser positivado no sistema jurídico, a nomenclatura de “contrato de construção ajustada” também passou a ser utilizada e aceita, como variação de BTS. Assim afirma o dispositivo legal em questão:

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)¹⁰⁴

Para os fins da Lei do Inquilinato, o contrato de construção ajustada, é uma espécie de locação não residencial de imóvel urbano, onde o locador deve adquirir previamente o imóvel objeto do contrato, o qual será construído ou substancialmente reformado, pelo próprio locador, ou por terceiros, para que sejam atendidas as especificações desejadas pelo pretendente locatário. Tal locação deverá ser necessariamente realizada por prazo determinado.¹⁰⁵

¹⁰² GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 86.

¹⁰³ Vide o art. 425 do Código Civil. “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**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 mai. 2021.

¹⁰⁴ BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 5 abr. 2021.

¹⁰⁵ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 425.

O caput do dispositivo em questão procurou privilegiar a autonomia das partes ao afirmar que prevalecerão no contrato de construção ajustada as condições livremente pactuadas pelos contratantes. Assim, em uma primeira análise, seria possível entender que o disposto na Lei das Locações seria aplicado subsidiariamente às previsões estabelecidas na contratação.¹⁰⁶

Contudo, por mais que o artigo afirme que prevalecerão as condições pactuadas pelos contratantes, como forma de exercício da autonomia privada, o mesmo dispositivo acaba por limitar a liberdade contratual ao afirmar que as disposições procedimentais previstas na Lei das Locações serão aplicadas aos contratos BTS.¹⁰⁷ Tais disposições são aquelas previstas nos artigos 5º e 58 a 75 da Lei 8.245/91. Ou seja, para os fins da legislação locatícia, aplicam-se aos contratos *built-to-suit* os procedimentos da ação de despejo e das ações renovatórias de locação e revisionais de aluguéis.¹⁰⁸ No entanto, tais procedimentos encontram algumas diferenças ao serem aplicados aos contratos de construção ajustada, como afirmado pelos parágrafos do artigo 54-A.

O parágrafo primeiro trata da revisão do valor do aluguel. Afirma, o dispositivo, que a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis poderá ser convencionada, dentro do prazo de vigência do contrato. A revisional do aluguel é um procedimento judicial que serve para a adequação do contrato aos preços do mercado imobiliário.¹⁰⁹ Assim, as partes têm a possibilidade de manter o contrato de locação ao longo do tempo, ajustando os valores cobrados para que fiquem condizentes com o mercado imobiliário da mesma região.¹¹⁰ Todavia, para os contratos BTS, esta lógica não se aplica. Conforme afirma Frederico Favacho, “os aluguéis são fixados a partir de cálculos econômicos e financeiros prevendo a devolução do valor investido acrescido do valor necessário para a remuneração do capital e o ganho atrativo o suficiente para garantir a participação dos investidores”.¹¹¹ Por esta razão, a convenção da renúncia a este direito é permitida, pois, como o valor do aluguel não leva em conta apenas a cessão de uso, mas também a construção, as partes envolvidas no contrato de BTS terão tranquilidade em saber que o valor dos aluguéis não se alterará caso houver variação no mercado imobiliário de locação da região.¹¹²

O parágrafo segundo, por sua vez, assevera que caso o locatário queira denunciar antecipadamente o vínculo locatício, ou seja, antes de seu término, está ele comprometido ao cumprimento da multa estipulada, a qual não poderá exceder a soma dos aluguéis vincendos até o prazo final da locação. A denúncia antecipada feita pelo locatário gera extrema insegurança jurídica para o locador, pois o contrato de construção ajustada é um tipo de contrato que é pensado necessariamente a longo prazo.¹¹³ Ainda, tal resilição acaba por se mostrar excessivamente prejudicial ao locador, que perde a certeza que tinha do recebimento dos

¹⁰⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 425.

¹⁰⁷ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 435.

¹⁰⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 436.

¹⁰⁹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 438.

¹¹⁰ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 438.

¹¹¹ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 438-439.

¹¹² SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 439.

¹¹³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 440.

aluguéis durante o prazo da contratação, representantes da recuperação de seu capital investido.¹¹⁴

Por estes motivos, é possível a estipulação da cláusula penal no contrato, cujo valor pode representar até a totalidade da soma dos aluguéis a receber até o termo final do contrato. Isto traz segurança aos investidores, pois garante que os títulos correspondentes aos recebíveis sejam adimplidos, e ainda coíbe a denúncia por parte do locatário.¹¹⁵

Tais são as deliberações a respeito do artigo 54-A da Lei 8.245/91 que traz para dentro do ordenamento jurídico brasileiro o contrato *built-to-suit* de maneira positivada. Por ter sido o BTS inserido na Lei de Locações, parte da doutrina¹¹⁶ e jurisprudência¹¹⁷ passou a entender que tal modalidade contratual tornou-se uma espécie de contrato típico. Não apenas isso, mas também passaram a considerar o BTS como um contrato de locação, visto estar positivado na Lei do Inquilinato.

É o que diz Luiz Antonio Scavone Junior, quando afirma que o contrato de locação por encomenda é contrato típico regulado por lei especial, o que significa que as partes não podem afastar a aplicação da Lei do Inquilinato da contratação, visto que a lei possui normas cogentes que não podem ser derogadas pela vontade das partes.¹¹⁸ É entendida por alguns doutrinadores como acertada a decisão do legislador de se referir ao contrato de construção ajustada como locação, inclusive considerada por Tartuce posição majoritária.¹¹⁹

Contudo, tal posição doutrinária não é a única. Por mais que se tenha esse ponto de vista, há pesquisadores que não entendem o BTS como uma singela locação de imóvel.¹²⁰ Por esta maneira, não os consideram como contratos típicos e muito menos aceitam a aplicação da Lei do Inquilinato a estes contratos.

Apresentados os comentários pertinentes ao artigo 54-A da Lei 8.245/91, no próximo tópico será realizado o estudo dos argumentos trazidos a respeito da inaplicabilidade e a incompatibilidade da Lei das Locações com os contratos *built-to-suit*.

¹¹⁴ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 441.

¹¹⁵ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 441.

¹¹⁶ É como entendem Luiz Antonio Scavone Junior, Flávio Tartuce e Marcelo José Lomba Valença, por exemplo.

¹¹⁷ Sobre a consideração do contrato BTS como típico, e a aplicação das normas estipuladas na Lei do Inquilinato a ele, colaciona-se o seguinte julgado: APELAÇÃO. Locação escrita de imóvel comercial na modalidade “*built to suit*”. Ação de cobrança c. c. perdas e danos e lucros cessantes, com pedido julgado parcialmente procedente. Recurso da ré. Rescisão antecipada do contrato por iniciativa da locatária. Legitimidade ativa dos apelados configurada, tendo em vista que figuraram como locadores na avença. Natureza de locação na modalidade “*built to suit*” que é evidente, ante a previsão expressa e detalhada no instrumento contratual e a estipulação de substancial reforma do imóvel a cargo dos locadores. Dicção do art. 54-A da Lei nº 8.245/91. Multa contratual no valor de 10% dos aluguéis restantes até o fim do contrato que não admite redução e não compreende os prejuízos com as reformas realizadas e a realizar. Indenização de tais despesas que é devida por expressa previsão contratual. Quantias despendidas que foram comprovadas e consideradas, por perito judicial, compatíveis com as obras realizadas e a realizar. Verba honorária sucumbencial arbitrada em patamar adequado. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO, majorados os honorários advocatícios de 15% para 20% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. 28ª Câmara de Direito Privado. **Apelação Cível n.º 1035294-32.2019.8.26.0196**. Rel. Sergio Alfieri, Julgado em: 27/04/2021.

¹¹⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 1360-1367. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992576/>. Acesso em: 07 jun. 2021.

¹¹⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. v. 3. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 487.

¹²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; Rosendal, Nelson. **Curso de direito civil**: contratos. v. 4. 9. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2019, p. 451.

6.1 (IN)COMPATIBILIDADE DOS CONTRATOS *BUILT-TO-SUIT* COM A LEI DE LOCAÇÕES

Feitas as explicações necessárias a respeito do artigo 54-A da Lei 8.245/91, passa-se a analisar se os contratos *built-to-suit* são, de fato, compatíveis com a aplicação da legislação locatícia. Por mais que se tenham opiniões doutrinárias afirmando a tipicidade dos contratos BTS, por estarem positivados na Lei do Inquilinato, existem pesquisadores e doutrinadores que entendem que tal declaração não se mostra verídica, o que gera suficiente divergência doutrinária, não sendo o assunto questão pacificada. Inclusive, há entendimentos que submeter os contratos *built-to-suit* na sua integralidade às disposições da Lei do Inquilinato, poderá gerar um risco para o empreendimento e seus investidores.¹²¹

Conforme já explicitado em item anterior, a Lei de Locações é altamente marcada pelo dirigismo contratual. Tal opção legislativa foi feita com a intenção de proteção dos interesses das partes, principalmente do locatário, que é considerado a parte mais fraca da relação locatícia. A grande maioria das normas locatícias são de ordem pública e cogentes, ou seja, não podem ser modificadas pelas partes.

Diante deste cenário legislativo, é possível entender que o texto legal da relação locatícia pode não se encaixar com o propósito trazido pelos contratos *built-to-suit*. O BTS é visto essencialmente como sendo um tipo de contrato empresarial e paritário.¹²² Tem como base as fundações da ampla liberdade contratual e da assunção de riscos pelas partes, por se tratar de contrato negocial, naturalmente caracterizado pela concorrência e rivalidade.¹²³ Dentro da modalidade contratual do *built-to-suit*, as partes podem escolher as cláusulas livremente, pois encontram-se em situação de equivalência material.

Tal situação é completamente diferente da locação imobiliária. Existe uma grande assimetria na relação do locador com o locatário, que acaba por desprivilegiar o inquilino. Nesse sentido, o dirigismo contratual presente na Lei do Inquilinato tem a função de diminuir tal assimetria. Porém, no *built-to-suit*, as negociações, posições jurídicas e econômicas das partes contratantes são substancialmente diferentes da locação.¹²⁴

O BTS encontra-se amparado pelo artigo 421-A do Código Civil, que diz que os contratos empresariais são presumidos paritários, ou seja, apresentam simetria nas obrigações e nas condições econômicas das partes.¹²⁵ Neste tipo de contrato, prevalecem as disposições avençadas pelos contratantes, tendo-se como exceção a revisão contratual. Além disso, para os contratos paritários empresariais a alocação de riscos¹²⁶ é prática inerente à contratação, razão pela qual esta deve ser respeitada e observada, conforme inciso II do artigo 421-A do Código Civil.

¹²¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 230.

¹²² RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Direito e Justiça**, Porto Alegre, RS, v. 41. n. 2, 2015, p. 177, jul./dez. 2015. Disponível em: <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/view/21430>. Acesso em: 25 mar. 2021.

¹²³ RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Direito e Justiça**, Porto Alegre, RS, v. 41. n. 2, 2015, p. 177, jul./dez. 2015. Disponível em: <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/view/21430>. Acesso em: 25 mar. 2021.

¹²⁴ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 65.

¹²⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 mai. 2021.

¹²⁶ RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Direito e Justiça**, Porto Alegre, RS, v. 41. n. 2, 2015, p. 177, jul./dez. 2015. Disponível em: <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/view/21430>. Acesso em: 25 mar. 2021.

Por tais motivos, deve-se prestigiar a autonomia privada das partes, afastando o dirigismo contratual. As obrigações do contrato *built-to-suit* são consideradas recíprocas e realizadas, via de regra, por duas grandes empresas que se encontram em igualdade de condições.¹²⁷ Ideia esta que é reforçada pelo Enunciado 21 da I Jornada de Direito Comercial, quando afirma que “nos contratos empresariais, o dirigismo contratual deve ser mitigado, tendo em vista a simetria natural das relações interempresariais”.¹²⁸

Pelas razões expostas, evidencia-se a incompatibilidade dos contratos *built-to-suit* com as disposições da Lei de Locações. O caput do artigo 54-A afirma que há necessidade de aquisição do imóvel pelo empreendedor para que possa haver a realização da construção. Todavia, entende-se que não é imprescindível que ocorra a prévia aquisição do imóvel, pois o empreendedor pode ter apenas a aquisição do direito real de superfície.¹²⁹ Além disso, a renúncia da revisão do valor dos aluguéis, trazida pelo parágrafo primeiro, pode sim ser realizada, mas o que a legislação não leva em consideração é que o valor da remuneração do BTS não é um simples aluguel, pois engloba tanto a parcela da empreitada como a da cessão de uso. Os valores pagos como contraprestação são consideravelmente altos, o que é justificado pelo maior risco que este contrato acarreta. Conforme Alexandre Junqueira Gomide tal contrato:

envolve um aporte financeiro elevado na construção de um empreendimento (seja venda ou locação), uma vez que, a considerar o local onde foi construído e o tipo de imóvel, poucas empresas terão interesse de ocupar aquele bem imóvel. Esse fato poderá obrigar o empreendedor, por exemplo, a realizar grandes adaptações ao imóvel para que ele seja mais facilmente recolocado no mercado. Tais custos e riscos, portanto, podem compor a formação do preço do contrato *built to suit*, o que também justifica a necessidade de ser facultado às partes renunciarem o direito à revisão da remuneração mensal.¹³⁰

Desse modo, entende-se que o contrato BTS seria mais bem caracterizado como um contrato atípico misto.¹³¹ O contrato atípico difere-se dos tipificados por não estar regulado em lei. Todavia, isso não exclui o fato de que todos os contratos atípicos devem respeitar os princípios contratuais, como os da função social e o da boa-fé objetiva.¹³² Exigem detalhamento minucioso dos direitos e obrigações das partes, porque não se encontram nos dispositivos legais.¹³³ O contrato atípico misto, então, é aquele que reúne elementos de dois ou mais contratos tipificados no ordenamento jurídico, criando uma nova espécie contratual.¹³⁴

¹²⁷ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Editio Revista dos Tribunais, 2017, p. 109.

¹²⁸ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 46**. A possibilidade de redução do montante da indenização em face do grau de culpa do agente, estabelecida no parágrafo único do art. 944 do novo Código Civil, deve ser interpretada restritivamente, por representar uma exceção ao princípio da reparação integral do dano[.], não se aplicando às hipóteses de responsabilidade objetiva. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/46>. Acesso em 18 jun. 2021.

¹²⁹ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 146. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

¹³⁰ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 119.

¹³¹ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 90. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

¹³² GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 80-81.

¹³³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 125.

¹³⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 125.

Nesse sentido, o *built-to-suit* une mais de uma modalidade contratual: a empreitada e a locação. Ambas se mostram como etapas obrigatórias do contrato, não sendo uma sobressalente à outra. Sem a prestação da empreitada ter-se-á um contrato de locação pura e simples, ou seja, não haverá contrato de BTS. Assim, é possível compreender a atipicidade mista¹³⁵ desta modalidade contratual.¹³⁶

Mediante tais argumentos, verifica-se que há parte da doutrina que entende que os contratos BTS continuam sendo atípicos, mesmo tendo previsão na Lei do Inquilinato.¹³⁷ A atipicidade prevaleceria, já que a lei não discorre especificamente sobre a regulamentação relativa a esta modalidade contratual. As partes ainda necessitam clausular questões fundamentais do contrato, visto ele não estar bem disposto na legislação locatícia.¹³⁸

Tendo em mente a apresentação da atipicidade do contrato *built-to-suit*, passa-se a analisar, no tópico seguinte, as possíveis vantagens e também desvantagens de considerar o contrato *built-to-suit* como atípico misto.

7 VANTAGENS E DESVANTAGENS DA CONSIDERAÇÃO DOS CONTRATOS *BUILT TO SUIT* COMO ATÍPICOS

Tecidos os comentários pertinentes ao artigo 54-A da Lei de Locações, bem como a compatibilidade ou não dos contratos *built-to-suit* com a referida legislação, neste item passa-se a analisar as vantagens apresentadas pelo BTS. Também, evidenciam-se as vantagens e as desvantagens de considerá-lo como atípico.

Como já explicitado, o *built-to-suit* é uma modalidade contratual que apresenta muitas peculiaridades, razão pela qual a sua inserção na Lei do Inquilinato é considerada incompatível, por alguns doutrinadores, com a legislação locatícia. É possível se entender que a construção sob encomenda continua se classificando como um contrato atípico misto e, por isto, tem especificações técnicas próprias que demonstram vantagens para as partes que o utilizam.¹³⁹

¹³⁵ Vale ser feita a diferenciação dos contratos atípicos mistos para os coligados. Os contratos coligados misturam contratos completos. Já os contratos atípicos mistos, combina-se elementos contratuais de dois ou mais contratos. Para maiores conhecimentos recomenda-se a consulta da obra *Contratos built to suit* de Fernanda Henneberg Benemond. BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 84. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

¹³⁶ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 1. ed. São Paulo: Editio Revista dos Tribunais, 2017, p. 65.

¹³⁷ Sobre o tema, vide o seguinte julgado: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATO 'BUILT TO SUIT'. ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES DE CONSTRUIR. LOCAÇÃO FUTURA PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS. MODALIDADE ATÍPICA DE AVENÇA. REGRAS DA LEI DO INQUILINATO. INAPLICABILIDADE. 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. MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. 10ª Câmara Cível. **Apelação Cível n.º 1.0702.11.051869-4/007**. Rel. Vicente de Oliveira Silva, Julgado em: 08/03/2016.

¹³⁸ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 1. ed. São Paulo: Editio Revista dos Tribunais, 2017, p. 67.

¹³⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 230.

Muitas vantagens se apresentam nesta modalidade contratual, tanto para o empreendedor quanto para a contratante. Desse modo, tem-se como principais vantagens para o contratante: a não imobilização de seu ativo, a transferência dos riscos da obra e depreciação do imóvel ao empreendedor e a contabilização do pagamento periódico, como despesa operacional.¹⁴⁰ Assim, o usuário moderniza as suas instalações e melhora os seus índices de liquidez. Além disso, a remuneração paga ao empreendedor é contabilizada como despesa operacional, o que permite uma redução da carga tributária do contratante¹⁴¹, e o capital que seria imobilizado pela própria empresa usuária poderá ser aplicado diretamente no seu próprio negócio, aumentando o capital de giro.¹⁴²

Já o empreendedor tem como vantagens a comercialização de projetos antes de desenvolvê-los, a captação de recursos a juros menores do que os comumente cobrados pelas instituições financeiras, via securitização de créditos¹⁴³ e a certeza do recebimento de uma remuneração de valor mais alto do que o estipulado no mercado imobiliário por uma longa duração.¹⁴⁴

Ao conferir tipicidade ao contrato *built-to-suit*, através do artigo 54-A da Lei 8.245/91 (inserido pela Lei 12.744/12), o legislador acabou por transformá-lo em uma modalidade de locação não residencial. Dessa maneira, optou-se por tratá-lo como se contrato de locação fosse, fazendo com que a Lei do Inquilinato, em sua integralidade, se aplicasse a ele. Pode-se dizer, então, que o legislador preocupou-se em atribuir segurança e rigor a esta modalidade contratual, tendo como objetivo a exatidão da aplicação das normas jurídicas.¹⁴⁵ Um contrato tipificado apresenta vantagens como as de estabelecer um equilíbrio maior de regulamentação aos interesses das partes, visto que os tipos legais apresentam soluções antigas e, por isso, mais aperfeiçoadas, justas e harmônicas, além de facilitar a intervenção do Estado através das cláusulas contratuais, proibindo práticas que são contra o ordenamento jurídico.¹⁴⁶

Porém, o *built-to-suit* pode ser considerado como um contrato atípico misto, representando a junção de cláusulas dos contratos de empreitada e de locação, que geram um contrato novo, diverso dos que o originou. Assim, as partes podem contratar da maneira que lhes convier, com base no princípio da autonomia privada e no artigo 425 do Código Civil¹⁴⁷, que permite a realização de contratos atípicos. O contrato atípico tem como uma de suas vantagens o fato de ser o instrumento adequado para que as partes possam realizar seus objetivos econômicos e sociais que, de outra maneira, não seriam viáveis através dos tipos legalmente disciplinados.¹⁴⁸ Com isso, percebe-se que os contratos não tipificados viabilizam a

¹⁴⁰ RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Direito e Justiça**, Porto Alegre, RS, v. 41. n. 2, 2015, p. 175, jul./dez. 2015. DOI: <https://doi.org/10.15448/1984-7718.2015.2.21430>. Disponível em: <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/view/21430>. Acesso em: 25 mar. 2021.

¹⁴¹ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Edito Revista dos Tribunais, 2017, p. 24.

¹⁴² BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 21. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

¹⁴³ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 12. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

¹⁴⁴ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Edito Revista dos Tribunais, 2017, p. 86.

¹⁴⁵ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Edito Revista dos Tribunais, 2017, p. 53.

¹⁴⁶ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Edito Revista dos Tribunais, 2017, p. 53.

¹⁴⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 17 mai. 2021.

¹⁴⁸ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Edito Revista dos Tribunais, 2017, p. 54.

realização de novos negócios, mas sempre dentro dos limites impostos pelo Código Civil.¹⁴⁹ Então, pode ser compreendido que o contrato de *built-to-suit* continua apresentando a classificação de atípico misto, pois, conforme as palavras de Fernanda Benemond, “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”.¹⁵⁰

Desse modo, o contrato *built-to-suit* apresenta tanto uma parcela de empreitada, quanto uma parcela de locação. Não se aplica, todavia, ambos os conjuntos de regras específicos de cada um desses contratos na sua totalidade, porque no *built-to-suit* tem-se a criação de uma nova modalidade contratual. Com isso, é possível aplicar-se as regras da empreitada e as regras da locação no que forem cabíveis, porém sempre com ressalvas, pois dá-se prevalência à autonomia das partes de disporem das cláusulas contratuais como entenderem e quiserem. Assim, o que se privilegia nos contratos *built-to-suit* é a boa-fé contratual e a manutenção do equilíbrio econômico da operação.¹⁵¹ Por estes motivos, é possível entender que o contrato *built-to-suit* subordinar-se-ia, principalmente, às regras do Código Civil, especialmente àquelas que tratam das obrigações contratuais e dos requisitos essenciais de validade do negócio jurídico.¹⁵²

Evidenciados os benefícios de contratação do *built-to-suit*, bem como as vantagens e desvantagens de sua consideração como atípico, no próximo item faz-se as considerações finais da presente pesquisa.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Realizada a análise do tema, o qual não se teve intenção em exaurir, conclui-se que os contratos são um dos instrumentos jurídicos mais importantes para a concretização da vida em sociedade, permeando quase todas as relações privadas. O estudo deste negócio jurídico deve levar em conta os interesses sociais, bem como os particulares, respeitando os princípios contratuais estabelecidos pela prática jurídica.

Diante disso, o princípio que mais se destacou durante o presente estudo foi o da autonomia privada, responsável pela concretização dos interesses dos contratantes, promovendo a real movimentação da economia. A autonomia da vontade é a maneira dos privados exercerem a liberdade contratual. Todavia, tal princípio não é absoluto, pois encontra limitações nos princípios da função social do contrato e da supremacia do interesse público.

A partir destes princípios, entende-se que os interesses privados não devem se sobressair em relação aos interesses da coletividade. Contudo, o parágrafo único acrescentado ao artigo 421 do Código Civil afirma que nas relações privadas prevalecem os princípios da mínima intervenção estatal e da excepcionalidade da revisão contratual. Ou seja, o que as partes acordarem é o que deve valer, ideia que se encontra em consonância com o princípio da força obrigatória dos contratos.

¹⁴⁹ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Editores dos Tribunais, 2017, p. 55.

¹⁵⁰ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 90. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

¹⁵¹ BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 106. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

¹⁵² BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 105. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

Dependendo da situação fática e da modalidade contratual, alguns princípios se sobrepõem-se a outros, porém sempre se levando em consideração as ideias da boa-fé, probidade e da função social do contrato. O princípio da função social integra, ou deveria integrar, a essência de todos os contratos. Por meio dele se entende que os contratos devem ter uma finalidade, além daquela almejada pelas partes contratantes, pois compreende que o interesse da sociedade deve ser levado em consideração.

O que deve acontecer é a ponderação dos princípios no caso concreto. Todavia, há legislações que acabam por sobrepor os interesses da coletividade sobre a liberdade contratual dos particulares, em razão de estratégias legislativas de proteção de uma das partes. Grande exemplo disto é a Lei 8.245/91, também conhecida como Lei do Inquilinato, que tem por objeto o regulamento dos contratos de locações de imóveis urbanos. Entende-se que a legislação locatícia é uma lei permeada pelo dirigismo contratual. Desse modo, o Estado acaba por intervir no contrato de locação firmado por particulares através de normas cogentes, que não podem ser modificadas. Além disso, compreende, a lei, que o inquilino representa a parte mais fraca da relação contratual, razão pela qual recebe maior proteção de seus interesses.

Por mais que o dirigismo contratual represente a essência da Lei de Locações, foi inserido nesta legislação o artigo 54-A, através da Lei 12.744/12, que acabou por positivar o instituto do *built-to-suit* no ordenamento jurídico brasileiro. O contrato de *built-to-suit* é um contrato advindo dos negócios empresariais dos Estados Unidos. Compreende uma modalidade contratual na qual o usuário contrata o empreendedor para que este construa ou reforme um imóvel que atenda às necessidades específicas para a realização da sua atividade empresarial, do qual se utilizará, após a conclusão das obras, pela cessão de uso concedida pelo empreendedor. O empreendedor vê-se remunerado por meio de pagamentos consideráveis que representam tanto a construção, ou substancial reforma do imóvel, como a cessão do uso e ou fruição. Tal contrato é estipulado com uma grande duração, porém sempre por prazo determinado.

A inserção desta modalidade contratual na Lei do Inquilinato, representa o esforço do legislador em terminar com os conflitos da doutrina e da jurisprudência de considerar o *built-to-suit* ou como locação, ou como modalidade contratual atípica, por não se encaixar com os tipos previstos na legislação pátria. Todavia, esta modalidade contratual apresenta incompatibilidades com as normas da legislação locatícia, pois é um contrato naturalmente empresarial. Dessa maneira, conforme o artigo 421-A do Código Civil, tais contratos são presumidamente paritários e simétricos, ou seja, as partes se encontram em igualdade de condições, e, por ser contrato que é formulado em ambiente empresarial e negocial, a concorrência, a rivalidade e a alocação de riscos são inerentes à sua estipulação. Por tais motivos entende-se que as partes têm mais liberdade para estabelecerem as cláusulas deste acordo de vontades, através da liberdade contratual.

Com isto em mente, é possível concluir que o impasse da positivação (ou não) do BTS não foi de todo resolvido ao ser inserido na Lei do Inquilinato. Há entendimentos de que os contratos *built-to-suit* de fato não correspondem a uma modalidade de locação, mas sim a um contrato atípico misto. Tais entendimentos levam em conta que a locação (cessão de uso) do bem imóvel ao contratante não é a única parte do contrato. De fato, é composto de duas parcelas: uma de empreitada e outra de locação. Ao se realizar a junção destas duas modalidades contratuais, tem-se a criação de uma nova: o *built-to-suit*. Por esta razão que existe a compreensão de que o BTS continua sendo um contrato atípico. E, além disso, é um contrato empresarial e privado, motivo pelo qual a autonomia privada e a mínima intervenção deveriam prevalecer.

A questão, todavia, não apresenta solução simples. A tipificação do contrato de *built-to-suit* apresenta as suas vantagens. Um contrato típico promove a segurança jurídica e a resolução de impasses de maneira regulamentada, pois estará de acordo com o ordenamento

jurídico. Desse modo, se tem a concretização das regras estabelecidas em lei, promovendo uma prática contratual mais padronizada. Por outro lado, um contrato atípico permite que as partes estabeleçam suas próprias cláusulas e estipulem o que será contratado de acordo com as suas necessidades. É a aplicação do princípio da autonomia privada na sua mais pura forma.

Por mais que no presente momento o contrato de *built-to-suit* seja regulamentado e previsto pela Lei 8.245/91, é possível se concluir que ele não perde o seu caráter de atipicidade, pois a legislação não contém especificações suficientes sobre este tipo de contrato em seu corpo legal, apenas características gerais de seu funcionamento. Se entendido o contrato *built-to-suit* como atípico misto, a melhor aplicação da legislação seria valer-se das normas de empreitada e locação (no caso a Lei do Inquilinato) no que couber ao contrato, mas com ressalvas, pois o estipulado entre as partes é o que deve prevalecer. Assim, se subordinaria o BTS às normas do Código Civil, especialmente ao disposto no artigo 425.

Dessa forma, conclui-se que a intervenção estatal legislativa acaba recaindo sobre os contratos socialmente típicos, ou seja, aqueles regularmente praticados pela sociedade, mesmo que sem especificação legal. Isto não significa, todavia, que as normas podem vir a prevalecer sobre o contratado. Deve-se levar em consideração a situação fática, o equilíbrio das obrigações dos contratantes e assim, ponderar se, no caso concreto, a segurança jurídica ou a vontade e autonomia dos privados é o que deve prevalecer.

REFERÊNCIAS

BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 4 jun. 2021.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 21**. Nos contratos empresariais, o dirigismo contratual deve ser mitigado, tendo em vista a simetria natural das relações interempresariais. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/46>. Acesso em: 10 mai. 2021.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 23**. A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/46>. Acesso em: 10 mai. 2021.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 46**. A possibilidade de redução do montante da indenização em face do grau de culpa do agente, estabelecida no parágrafo único do art. 944 do novo Código Civil, deve ser interpretada restritivamente, por representar uma exceção ao princípio da reparação integral do dano[,] não se aplicando às hipóteses de responsabilidade objetiva. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/46>. Acesso em 18 jun. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso: em 17 mai. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidente da República, [1991]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 5 abr. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. 4ª Turma. **Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n.º 101712/RS**. Rel. Ministro Marco Buzzi. Julgado em: 03/11/2015.

DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS. Tribunal de Justiça. 8ª Turma Cível. **Agravo de Instrumento n.º 7046582520218070000**. Rel. Diaulas Costa Ribeiro. Julgado em: 20/05/2021.

ESTADO, Agência. Ibmecc inaugura novo campus em São Paulo. **Estadão**, São Paulo. 30 jan. 2006. Disponível em: <https://educacao.estadao.com.br/noticias/geral,ibmecc-inaugura-novo-campus-em-sao-paulo,20060130p65771>. Acesso em: 07 jun. 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: contratos**. v. 4. 9. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: Contratos**. v. 4. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à lei de locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. 1. ed. Barueri, SP: Manole, 2017. *E-book*. Disponível em <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520454824/>. Acesso em 10 mai. 2021.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. 10ª Câmara Cível. **Apelação Cível n.º 1.0702.11.051869-4/007**. Rel. Vicente de Oliveira Silva. Julgado em: 08/03/2016.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **AC70051709780**. 16ª Câmara Cível. Rel. Catarina Rita Krieger Martins. Julgado em: 23/05/2013.

RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Direito e Justiça**, Porto Alegre, RS, v. 41. n. 2, 2015: Direito Privado: Direito Empresarial, Direito do Consumidor e Direito Civil, p. 174-18, jul./dez. 2015. Disponível em: <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/view/21430>. Acesso em: 25 mar. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado. **Súmulas do Tribunal de Justiça**. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Download/Portal/Biblioteca/Biblioteca/Legislacao/SumulasTJSP.pdf>. Acesso em: 10 mai. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. 26ª Câmara de Direito Privado. **Agravo de Instrumento n.º 2209490-67.2019.8.26.0000**. Rel. Antonio Nascimento. Julgado em: 24/10/2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. 28ª Câmara de Direito Privado. **Apelação Cível n.º 1035294-32.2019.8.26.0196**. Rel. Sergio Alfieri. Julgado em: 27/04/2021.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992576/>. Acesso em: 07 jun. 2021.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Locação de imóveis urbanos**: prática e modelos de peças e contratos. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. *E-book*. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993023/>. Acesso em: 03 abr. 2021.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: teoria geral dos contratos e contratos em espécie. v. 3. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: contratos. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021.



Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul
Pró-Reitoria de Graduação
Av. Ipiranga, 6681 - Prédio 1 - 3º. andar
Porto Alegre - RS - Brasil
Fone: (51) 3320-3500 - Fax: (51) 3339-1564
E-mail: prograd@pucrs.br
Site: www.pucrs.br