

O crescimento econômico do Brasil, desde o início do século XXI, acarretou o surgimento de novas relações comerciais, e, assim, novas modalidades contratuais mais complexas e aprimoradas. Esta situação se verificou também no mercado imobiliário, com o surgimento de novos modelos contratuais não previstos anteriormente no Ordenamento Jurídico. O contrato *built to suit*, de origem norte americana, é um exemplo deste desenvolvimento no país.

O *built to suit*, significa "construído para servir", e é um contrato segundo o qual uma pessoa se obriga a construir conforme determinadas especificações e características e, posteriormente, confere o direito de uso e fruição do imóvel construído ao outro contratante, que lhe pagará determinada remuneração. Via de regra, o pagamento é efetuado mediante parcelas mensais, e tem início após o término da construção.

O valor das parcelas geralmente é bastante elevado, pois tem por escopo remunerar não somente o uso e a fruição do imóvel, mas também o valor investido na execução da obra, conferindo ao investidor certa margem de lucro. Outrossim, o prazo do contrato costuma ser elevado - normalmente não inferior à 10 anos - também em razão da necessidade de conceder lucro ao empreendedor.

Tal modalidade contratual é bastante interessante para indústrias, redes de varejo, escritórios, hospitais, entre outros. Os benefícios do ocupante são visíveis: o contrato lhe permite obter construção com as características e especificações de acordo com as suas necessidades comerciais, sem que imobilize capital. Além disso, o contrato permite que o ocupante dê continuidade às atividades que desenvolve, sem se preocupar com a construção, área, via de regra, que não possui conhecimento e prática.

De outra banda, o empreendedor investe para atender às necessidades do contratante, mas *a procura antecede a oferta*¹, e, com isso, tem maior segurança jurídica de cumprimento do pacto, além de ter uma relação contratual com pessoas jurídicas normalmente renomadas no mercado.

.....
¹ZANETTI, Cristiano de Sousa. "Build to suit: qualificação e consequências". BAPTISTA, Luiz Olavo. PRADO, Maurício Almeida. (org.) *Construção Civil e Direito*. São Paulo: Lexmagister, 2011. p. 104.

O *built to suit* configura uma relação complexa. O empreendedor fica responsável por toda a construção, sendo que a execução da obra pode ser conferida a uma construtora. Os fundos necessários para que se leve a efeito a obra podem partir de um agente financeiro que, como garantia, terá a cessão dos créditos previstos no contrato, e o efetivo pagamento dos créditos pode ser garantido através da alienação fiduciária do próprio imóvel. A instituição financeira, por seu turno, promove a securitização, emitindo títulos mobiliários lastreados, de maneira que o mercado se "retroalimenta".

Conforme visto, então, o empreendedor fica responsável pela construção que atenda as particularidades desejadas pelo ocupante. O empreendedor geralmente fica responsável também pela compra do terreno em que irá construir. Pode ocorrer, todavia, de o ocupante já ser proprietário do imóvel, e constituir direito real de superfície em favor do empreendedor durante o prazo do contrato.

As semelhanças com o contrato de locação são nítidas, pois o objetivo das duas modalidades contratuais é o mesmo, qual seja, a cessão do uso e da fruição de determinado imóvel, mediante o pagamento de uma remuneração. Daí porque boa parte da doutrina entende ser uma espécie de locação não residencial.

Ocorre que, muito embora as aludidas semelhanças, fato é que a relação contratual do *built to suit* é muito mais complexa, sendo a locação somente uma de suas facetas, na medida em que apresenta, também, elementos do contrato de empreitada e incorporação. O objeto do contrato, assim, é muito mais extenso do que tão somente a cessão do uso e da fruição do imóvel. Como visto, o empreendedor é responsável pela procura do terreno, por sua compra, pela construção conforme as especificações do ocupante, e o valor do locativo, portanto, não é somente para remunerar a cessão do uso e da fruição, mas principalmente para remunerar o valor investido na obra.

Por estes motivos, grande parte da doutrina entendia tratar-se de um contrato atípico, sujeito aos regramentos da Parte Geral do Código Civil. No entanto, constantes eram os questionamentos acerca da incidência ou não da Lei de Locações (Lei nº 8.245/91) ao referido contrato, principalmente no que tange a possibilidade de se rever o valor dos locativos, bem como de denúncia antecipada por parte do ocupante.

A jurisprudência, acertadamente, firmou entendimento no sentido da possibilidade de inclusão no contrato de cláusula de renúncia ao direito de revisar o valor da remuneração. O motivo é bastante simples: O valor do locativo é de fato elevado nas negociações do *built to suit*, pois não serve para remunerar somente o uso e a fruição do imóvel, mas também o valor investido na obra, e caso fosse permitida a revisão do valor do locativo, o empreendedor poderia se ver privado da remuneração do valor que investiu, e de obter lucro, o que por óbvio, descaracterizaria o contrato.

Neste sentido, a Colenda 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgamento de apelação da lavra do Desembargador Antônio Benedito Ribeiro Pinto, entendeu que "o negócio jurídico firmado entre as partes não se submete exclusiva ou preferencialmente ao regime jurídico das locações de imóveis urbanos para fins residenciais ou comerciais (Lei nº 8.245/91). A avença contempla em seu bojo feixe de direitos e obrigações às partes que extrapolam os limites da pura locação de imóvel, o que põe a legislação especial da locação em segundo plano quanto ao negócio jurídico sob exame, que deve ser regido pela autonomia da vontade privada, em atenção ao princípio da liberdade de contratar"².

Sendo assim, o entendimento consolidado foi no sentido de prevalência da vontade das partes, de modo a se utilizar a Lei nº 8.245/91 apenas em segundo plano, ou por analogia.

No dia 20 de dezembro de 2012, sobreveio a publicação da Lei nº 12.744, que acrescentou o art. 54-A a Lei de Locações. Assim dispõe o caput do referido artigo:

Art. 54º. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à previa 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.

²Apelação nº 9156991-70.2008.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito do Tribunal de Justiça de São Paulo. Relator: Desembargador Antônio Benedito Ribeiro Pinto. Data do julgamento: 04/05/2011.

A partir de então, a modalidade contratual do *built to suit* passou a estar prevista na legislação especial da locação. Conforme se pode notar, de acordo com o referido artigo, o entendimento segue o mesmo, ou seja, de prevalência do pactuado entre as partes. Ao nosso sentir, tal disposição está corretíssima, pois, conforme dito, o *built to suit* não se confunde com a locação, de maneira que não poderíamos aplicar os mesmos dispositivos igualmente para ambas as espécies contratuais.

O parágrafo primeiro do art. 54-A estabelece de maneira expressa a possibilidade de se convencionar a renúncia ao direito de se revisar o valor dos alugueis durante o prazo de vigência do contrato. O legislador novamente agiu de forma acertada, pois no valor do locativo do *built to suit* está embutido também o valor investido na obra.

No entanto, importa salientar que a impossibilidade de se revisar o valor do locativo se dá apenas durante o período determinado do contrato. Neste sentido, caso o contrato passe a vigor por prazo indeterminado, será plenamente possível a revisão do valor da remuneração, pois o valor que o empreendedor investiu na obra já vai estar totalmente recuperado.

O parágrafo segundo do artigo, por sua vez, estabelece que, na hipótese de denúncia antecipada do contrato por parte do locatário, o mesmo deverá cumprir a multa pactuada, que poderá corresponder à soma dos valores dos alugueis restantes até o termo final do contrato. Tal disposição é uma exceção à regra contida no art. 4º da Lei de Locações, pois na locação convencional o locador não pode cobrar o valor dos alugueis vincendos. Esta previsão segue a mesma lógica anterior, isto é, da necessidade de o locador se ver remunerado do valor que investiu e de obter lucro.

Não obstante a previsão legislativa, entendemos que referida modalidade contratual não perdeu o seu caráter de contrato atípico, pois o dispositivo legal nada referiu acerca dos requisitos e pressupostos do contrato, tendo justamente reverenciado a autonomia da vontade das partes e a liberdade de contratar. Neste sentido, Carlos Roberto Gonçalves, em sua obra dedicada ao tema dos contratos, dispõe que os contratos atípicos "*são os que resultam de um acordo de vontades, não tendo, porém, as suas características e requisitos definidos e regulados na lei*"³.

.....
³GONÇALVES, Carlos Roberto. *Contratos e atos unilaterais*. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 113.

A previsão do *built to suit* na legislação, em que pese ter mantido o caráter atípico do contrato, trouxe maior segurança jurídica para as partes contratantes, na medida em que findou com as discussões acerca da incidência ou não dos regramentos referentes à locação, reafirmando o entendimento já antes sedimentado em alguns Tribunais, no sentido da possibilidade de as partes livremente disporem acerca das cláusulas contratuais.

Cumprir referir, por fim, que o artigo, na parte final do caput, estabelece que prevalecerão as disposições procedimentais previstas na lei de locações. No entanto, prevalecerão os procedimentos desta lei apenas em relação à parte do contrato do *built to suit* que se refere à locação, pois, conforme visto, este contrato possui diversas facetas, sendo a locação apenas uma delas.

No tocante aos demais aspectos, como por exemplo, eventual responsabilização do empreendedor em razão de a obra não estar de acordo com as especificações apontadas pelo ocupante, e questões ligadas à compra e venda, terreno, e construção, deverão ser aplicados os regramentos e procedimentos gerais do Código Civil.