



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO *LATO SENSU*
DIREITO IMOBILIÁRIO

ANA CAROLINE SOUZA DOS SANTOS

**CONTRATOS *BUILT TO SUIT* E O REGISTRO IMOBILIÁRIO: classificação
contratual e a relevância do registro imobiliário**

Salvador

2022

ANA CAROLINE SOUZA DOS SANTOS

**CONTRATOS BUILT TO SUIT E O REGISTRO IMOBILIÁRIO: classificação
contratual e a relevância do registro imobiliário**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Faculdade Baiana de
Direito como requisito parcial para a
obtenção de grau de Especialista em
Direito Imobiliário.

Salvador

2022

RESUMO

Diante das mudanças constantes nas composições negociais no mercado imobiliário, os contratos conhecidos como *Built to Suit* surgiram decorrentes das inovações no âmbito imobiliário, contemplando direitos e obrigações que, até então, não eram positivados pela legislação. O termo pode ser traduzido como “construir para se adequar/servir” ou “construir sob encomenda”. Referida modalidade contratual foi positivada com a promulgação da Lei Federal nº 12.744/2012, que inseriu o artigo 54-A na Lei nº 8.245/1991 com o intuito de promover maior segurança jurídica à nova modalidade contratual. Há divergências doutrinárias e jurisprudenciais sobre a temática, especialmente quanto à possibilidade de registro do contrato, de modo que o presente artigo visa analisar os contratos *Built to Suit* e o registro imobiliário. Para tanto, considerou-se uma abordagem metodológica descritiva qualitativa, com a utilização de pesquisa bibliográfica, com base em autores renomados, dentre livros, artigos e teses que pudessem contribuir para o desenvolvimento do tema. Depreende-se que o entendimento majoritário preza pela natureza atípica desta modalidade contratual, contudo, por defesa à tal característica, não se acolhe o registro imobiliário devido à falta de previsão legal, notadamente no rol do art. 167, inciso I da Lei de Registro Públicos, não salvaguardando alguns direitos do locatário. No entanto, considerando o elevado valor investido no negócio contratual, deve-se repensar a possibilidade de registro deste contrato, sobretudo por se tratar de subespécie do contrato de locação.

Palavras chave: *Built to Suit*; registro imobiliário; locação; contrato, classificação, atipicidade modalidade contratual.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	5
2. CONTRATOS BUILT TO SUIT	6
2.1 Definição	6
2.2 Classificação	9
3. ARTIGO 167, INCISO I, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS	12
4. BUILT TO SUIT E A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO	18
5. CONCLUSÃO	20
6. REFERÊNCIAS	23

1. INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro passou por grandes avanços alinhados ao desenvolvimento econômico-financeiro do país, fator que ensejou o surgimento de novas modalidades de negócios no ordenamento jurídico. A adequação do mercado imobiliário às necessidades da sociedade trouxe à tona, não só imóveis para habitação, mas também para a reurbanização com a criação de centros comerciais, shopping center, corporações etc. Nesse contexto de avanços, grandes grupos empresariais buscaram uma nova perspectiva, no intuito de potencializar seus resultados financeiros, na medida em que perceberam as vantagens de se concentrarem em suas atividades principais, e optaram por delegar os custos, a burocracia e a problemática em torno da construção e/ou reforma de imóveis, àqueles que efetivamente atuam no ramo da construção civil, primordialmente.

Os contratos conhecidos como *Built to Suit* são resultados das inovações no âmbito imobiliário, contemplando direitos e obrigações que, até então, não eram positivados pela legislação. O termo pode ser traduzido como “construir para se adequar/servir” ou “construir sob encomenda”. Considera-se que a tradução literal do termo *Built to Suit* remete ao conceito e à natureza jurídica contratual, isto é, uma construção específica e personalizada, com a finalidade de se adequar e servir aos interesses do contratante.

Remete-se o seu surgimento à década de 1950 nos Estados Unidos, mas o mercado imobiliário brasileiro somente passou a utilizá-lo nos anos 2000. No entanto, em que pese à prática, somente em 2012, o *Built to Suit* foi positivado com o advento da Lei Federal nº 12.744/2012, que inseriu o artigo 54-A na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) com o intuito de promover maior segurança jurídica e, difundir este modelo contratual.

Segundo Gomide (2017), o *Built to suit* é uma expressão utilizada para identificar negócios imobiliários em que um empreendedor constrói ou reforma substancialmente determinado imóvel sob medida e se obriga a entregá-lo conforme projeto ao ocupante, que por sua vez se obriga a pagar um valor mensal, que cubra os gastos com a construção ou com a reforma substancial e o uso da edificação do imóvel. Regra geral é um contrato empresarial, visto que envolve a participação de, pelo menos, dois empresários, podendo ocorrer a participação de terceiros investidores.

O presente artigo visa analisar os contratos *Built to Suit* e o registro imobiliário, como dito adrede, e tem como objetivo geral, esclarecer sobre os contratos *Built to Suit*, considerando a sua qualificação contratual, seja na tipicidade ou na atipicidade do contrato e a importância do registro imobiliário deste tipo contratual. Para o fomento lógico da temática apresentam-se como objetivos específicos: relatar os principais aspectos desses contratos, ressaltando a sua classificação, considerando doutrina e jurisprudência; analisar a Lei de Registros Públicos, especialmente o rol inserido no artigo 167, inciso I e a ausência de autorização expressa de registro imobiliário do contrato *Built to Suit* e considerar a possibilidade do registro do contrato *Built to Suit* e, por fim, a importância do registro.

Para tanto, considerou-se uma abordagem metodológica descritiva qualitativa, com a utilização de pesquisa bibliográfica, utilizando autores renomados, dentre livros, artigos e teses que pudessem contribuir para o desenvolvimento da temática. Justificase a elaboração deste estudo, pois visa contribuir para um melhor entendimento acerca desta modalidade contratual, fator que pode auxiliar no estudo, seja para a comunidade acadêmica, seja para os profissionais do ramo imobiliário.

2. CONTRATOS *BUILT TO SUIT*

2.1 Definição

Configura-se o contrato como um tipo de negócio jurídico que depende da participação de, pelo menos, duas pessoas, denominado assim como negócio jurídico bilateral ou plurilateral. Na modalidade contratual de locação, há a figura do locador, responsável pela disponibilização da posse do objeto de locação e o locatário, que poderá utilizar do objeto de acordo com a finalidade estabelecida e mediante remuneração periódica a ser paga durante o período pactuado entre as partes. (GASPARETTO, 2011)

Conforme o entendimento de Scavone Junior (2017), o contrato *Built to Suit* pode ser definido como um negócio jurídico onde o locatário firma um acordo, cujo objeto é a reforma ou construção de um imóvel para atender as suas necessidades e o recebe, mediante pagamentos mensais, por cessão temporária.

Na concepção de Gasparetto (2011), o *Built to Suit* caracteriza-se como um negócio jurídico através do qual uma empresa contrata outra, integrante do ramo

imobiliário ou de construção, para reformar ou construir uma unidade comercial e/ou industrial, que atenda às demandas específicas da empresa contratante, sendo que, após a concretização da obra, o imóvel será utilizado e pago por meio de locação, isto é, contraprestação diante da ocupação do imóvel.

Gomide (2017) esclarece que o contrato *built to suit*, antes mesmo da Lei nº 12.744/2012, mostrava-se como uma modalidade contratual que integrava a prática imobiliária. Tal modalidade, mais corriqueira para as empresas, que não precisam empregar seu capital em imóveis, promove uma redução na carga tributária, já que possibilita contabilizar os alugueis pagos ao empreender como despesa operacional. O referido autor destaca que a modalidade contratual incluída na Lei de Locações pelo art. 54-A, consubstancia como contrato de construção ajustada.

Importante registrar que, ainda consoante definição de Gomide, para a caracterização do contrato *built to suit*, alguns elementos categoriais se fazem imprescindíveis, notadamente os categoriais essenciais ou inderrogáveis a fim de que se obtenha a configuração do contrato em comento. Assim, seriam os elementos categoriais essenciais relativos ao contrato de locações e ao contrato de empreitada.

Percebe-se, portanto, diante da complexidade do negócio imposto pela prática empresarial, que o contrato *Built to Suit* surgiu para atender das peculiaridades dos locatários que, em muitos casos, buscam um imóvel sob medida, mas que optam por não investir/mobilizar parte de seu patrimônio na aquisição e/ou reforma, fator que poderia facilmente inviabilizar o negócio, bem como atende às demandas dos locadores/proprietários que, mediante um contrato firmado, podem assegurar o recebimento de valores e a diversificar os investimentos, a longo prazo.

Com o aquecimento na esfera da construção civil, a prática de construir para se adequar se expande no ramo empresarial, dando enfoque a contratação de empresas especializadas na edificação de imóveis personalizados, que atendesse plenamente às demandas de cada contratante e, concomitantemente, permitisse que os locatários mantivessem seus negócios. Por se tratar de um contrato complexo e repleto de nuances em diversas obrigações por parte dos contratantes, o *Built to Suit* mostrou-se como uma boa alternativa para locadores e locatários, já que vislumbra a inclusão de várias obrigações com supedâneo na autonomia da vontade das partes e permite aos contratantes usufruir de benefícios econômicos.

Por outro lado, o *Built to Suit* provocou o Judiciário e a doutrina a enfrentarem desafios e questionamentos jurídicos, com entendimentos ainda muito conflitantes.

Para Gonçalves (2017) o contrato, do mesmo modo que outros negócios jurídicos devem preencher determinados requisitos legais ou condições de validade, as quais podem ser gerais ou especiais. Os primeiros são inerentes a todos os negócios jurídicos e abrangem a capacidade do agente, o objeto lícito, possível determinado ou determinável, e a forma prescrita ou não proibida em lei, conforme determina o art. 104 Código Civil. Os requisitos especiais são específicos de cada tipo contratual e abrangem o consentimento recíproco ou o acordo de vontades.

O contrato *Built to Suit* possui características específicas e peculiares. De acordo com Leonardo (2016) são requisitos essenciais do *Built to Suit*: (i) a definição da obrigação de fazer, adquirir, construir ou reformar determinado imóvel para posterior cessão de seu uso e/ou fruição mediante pagamento; (ii) designar o valor a ser pago pelo uso e/ou fruição do imóvel e que abranja o retorno dos investimentos; e (iii) a fixação do prazo certo para a cessão do uso. Para caracterizar essa modalidade contratual devem estar presentes pelo menos dois desses elementos: aquisição prévia de um imóvel pela empresa contratada; a construção ou reforma da construção já existente, pela contratada, conforme as diretrizes estabelecidas pela contratante; e a cessão do uso e fruição do imóvel pela contratada à contratante, por tempo determinado, e mediante contraprestação pecuniária.

No contrato BTS, a autonomia das partes e a liberdade contratual – consagradas no art. 421 e 421 – A do Código Civil – permitem às partes o livre pacto de regras que se obrigam mutuamente, podendo, inclusive, estipularem renúncia a direitos. Neste tipo contratual, o pacta sunt servanda é sobremaneira privilegiado. E as normas estipuladas no contrato se sobrepõe às demais.

A exemplo disso, o legislador expressamente dispôs de renúncia a direitos, logo, é possível às partes estipularem expressamente a renúncia ao direito à revisional de aluguéis (art. 68 a 70 da Lei 8.245/1991), conforme disposto no §1º, art. 54-A, da Lei 8.245/91. Há precedente jurisprudencial. Isto porque, o entendimento dos Tribunais também recepciona tal norma dispositiva (de renúncia à revisional de aluguéis), como é o caso do Tribunal de Justiça de São Paulo nos autos da apelação 9156991-70.2008.8.26.0000.

Além disso, o Superior Tribunal de Justiça também já se pronunciou sobre a questão, reconhecendo a validade da cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor do aluguel nos contratos de locação, porque livremente pactuada entre as partes.

A título de exemplo, podem ser citadas as decisões proferidas no AgRg no REsp 692703/SP e no REsp. 243.283/RJ.

Sobre isso, Marinelli (2017) diferencia a autonomia da vontade da autonomia privada. A primeira indica a relação entre a vontade das partes e a manifestação declarada dessa vontade, enquanto o outro confere ao sujeito de direitos os poderes para se autorregular, criando regras específicas para seus atos, que estarão sujeitos a determinados efeitos jurídicos.

Gomes (2012) esclarece que a aplicação deste princípio tem a função de garantir às partes o direito de decidir sobre a modalidade contratual que será utilizada, seu conteúdo, prazo e forma de cumprimento das obrigações, dentre outros aspectos relativos ao contrato. Ressalta-se, todavia, que referido princípio contratual não é absoluto, de modo que a própria legislação civil estabelece restrições à liberdade de contratar, quais sejam: a função social do contrato, a boa-fé objetiva e as normas de ordem pública, sob pena de nulidade.

Além da aplicabilidade da Lei nº 8.245/1991, o locatário deve ser pré-determinado; o imóvel deve ser exclusivamente construído ou substancialmente reformado para atender às necessidades do locatário; o contrato deve ser firmado por prazo determinado; não há possibilidade de denúncia pelo locador, mas é possível renunciar ao direito de ação revisional do aluguel por ambas as partes. Também há a possibilidade de denúncia antecipada pelo locatário, por meio de pagamento da multa convencionada, não excedendo a soma dos valores referente a aluguéis vincendos até o término da locação.

2.2 Classificação

Antes da inserção do artigo 54-A na Lei do Inquilinato, não há dúvidas sobre a atipicidade do contrato de *Built to Suit*, o qual, devido as suas peculiaridades, não poderia ser igualado às locações convencionais residencial ou comercial. Nesse contexto, a liberdade contratual e a autonomia da vontade eram responsáveis pelas regras desse modelo contratual. Não havia regulamentação legal.

Após o advento da Lei 12.744/2012, houve grande divergência doutrinária acerca da tipicidade ou atipicidade desta espécie contratual.

Neste contexto, de acordo com o entendimento de Gomide (2017), a classificação contratual entre atípicos e típicos mostra-se importante na práxis,

considerando que tal classificação determina quais serão os dispositivos legais aplicáveis ao contrato em questão.

Sobre os contratos típicos, Benemond (2015) assevera que são aqueles regulados pela lei. Para considerar um contrato como típico, faz-se necessário que a legislação aborde especificamente sua regulamentação. Azevedo (2009) esclarece que os contratos atípicos carecem de disciplina legislativa, não podendo os interesses dos contratantes contrariarem a lei, a ordem pública, os bons costumes e os princípios gerais do direito. Os contratos atípicos puros possuem objeto distinto dos demais contratos tipificados em lei, enquanto os contratos atípicos mistos se caracterizam por possuírem elementos de contratos típicos, combinados entre si ou modificados. (ARAUJO, 2014)

No entendimento de Gomes (2012), a Lei 12.744/2012 reconheceu no âmbito do ordenamento jurídico pátrio o contrato de *Built to Suit*, tipificando-o, por estar inserido na Lei do Inquilinato, caracterizado por ser um contrato de locação com requisitos próprios, que o diferencia do contrato de locação comum. O referido autor afirma que os contratos *Built to Suit* são espécie, enquanto o contrato de locação é um gênero. Corroborando com este pensamento encontra-se Scavone Júnior (2017), que define essa modalidade contratual como um contrato de locação pelo qual o locador fica incumbido pela realização de construção, para atender as necessidades do locatário, consubstanciando-se como contrato típico sujeito às regras da Lei do Inquilinato.

Em contrapartida, Gomide (2017) argumenta que, embora o legislador tenha inserido a regulamentação do *Built to Suit* na Lei do Inquilinato, isso não torna essa modalidade contratual um contrato típico de locação. No seu entendimento, os institutos possuem diferenças claras, pois embora ocorra a contraprestação da locação, os componentes da empreitada na referida avença contratual são fundamentais e, caso estes sejam retirados, a modalidade não subsiste.

Nesta linha também se encontram os ensinamentos de Benemond (2015), o qual discorre que, mesmo após a promulgação da Lei 12.744/2012, os contratos *Built to Suit* são categorizados como atípicos mistos, haja vista que não há regulamentação específica plena para o tipo contratual, o que não permite às partes contratarem por referência, valendo-se das disposições legais para a modalidade contratual, como se dá com os contratos típicos.

Acredita-se que considerar o contrato *Built to Suit* como contrato atípico misto mostra-se como o melhor posicionamento doutrinário, conforme se verifica na própria redação do art. 54-A da Lei do Inquilinato:

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. (BRASIL, 1991)

Com base no dispositivo acima indicado, verifica-se que o contrato *Built to Suit* terá suas regras livremente pactuadas pelas partes, inclusive, na solução de eventuais conflitos que surgirem ao longo do cumprimento das obrigações contratuais, em homenagem à autonomia da vontade e à liberdade contratual.

No mesmo entendimento encontra-se a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. DECISÃO AGRAVADA QUE FIXOU ALUGUEL PROVISÓRIO EM 50% DO VALOR ESTIPULADO EM CONTRATO. CONTRATO FIRMADO NA MODALIDADE BUILT TO SUIT. NATUREZA HÍBRIDA CONFIGURADA. TIPO CONTRATUAL QUE OFERTA MAIOR RISCO A CONTRATADA. POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO. ADVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19. AGRAVADO QUE PRESTA SERVIÇO ESSENCIAL. REDUÇÃO DO PERCENTUAL DE DESCONTO CONCEDIDO PELO MAGISTRADO A QUO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A Lei 8.245/91 que trata sobre a locação dos imóveis urbanos, permite ao Magistrado que, ao designar audiência de conciliação, fixe aluguéis em valor não superior a 80% (oitenta por cento) do pedido efetivado pelo locador em sua pretensão revisional. 2. No caso concreto, vale observar que as partes firmaram contrato na modalidade built to suit. Esta modalidade contratual, importada do direito norte americano, configura modalidade de contrato atípico, resultado de uma operação comercial complexa que envolve características de empreitada e de locação. 3. A remuneração mensal de um contrato de built to suit difere dos valores envolvidos no contrato típico de locação comercial. A considerar que o imóvel é construído sob medida para o ocupante, bem como o fato de que o empreendimento pode ser desenvolvido em local distante, o risco do contrato ao empreendedor é maior, o que justificaria, portanto, uma remuneração maior do que comparada a um aluguel de um imóvel já construído. 4. Não se pode ignorar que a fixação de aluguel provisório deve considerar o impacto causado não só na locadora como em toda a cadeia produtiva de fornecedores, empregados e demais participantes desta modalidade contratual. Por esta razão, a redução do aluguel em 50% representa brusca queda de faturamento, podendo gerar a grave iminente dano grave e de difícil reparação. 5. Há possibilidade de acolhida do pedido subsidiário de redução do aluguel em 20% do valor originário, conquanto tenha a agravada demonstrado efetiva queda de faturamento mensal, conforme gráfico de atendimentos (mov. 1.10) e relatório de faturamento (mov. 1.11) acostados à inicial. Ainda, vê-se que a agravada presta serviço essencial à população e possui altos custos de insumos necessários ao atendimento de pacientes, o que justifica, portanto, a redução de percentual

do aluguel, ainda que o contrato de locação tenha ocorrido na modalidade built to suit. (TJPR - 18ª C.Cível - 0058770-67.2020.8.16.0000 - Londrina - Rel.: Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea - J. 03.03.2021)

(TJ-PR - ES: 00587706720208160000 PR 0058770-67.2020.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea, Data de Julgamento: 03/03/2021, 18ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/03/2021)

Assim, pode-se classificar o contrato *Built to Suit* como um contrato atípico misto, embora tenha previsão legal conforme a Lei 12.744/2012.

3. ARTIGO 167, INCISO I, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

A Lei 6.015/1973 dispõe sobre todos os registros públicos na seara brasileira. A norma garante a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos relacionados aos registros públicos e abrange o registro civil de pessoas naturais e de pessoas jurídicas, registro de títulos e documentos, registro de imóveis e registro de propriedade literária, científica e artística.

O direito de propriedade encontra-se elencado no art. 5º, inciso XXII da Constituição Federal e garante a todos os brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil o direito de propriedade. Este direito dá ao proprietário do bem a faculdade de usufruí-lo como bem quiser, em proveito ou de terceiros. O sistema registral brasileiro tem natureza mista, podendo ser constitutivo ou declarativo, ou seja, pode criar um direito em relação aos atos onerosos e às transmissões inter vivos ou se limitará a declarar a existência de um direito preexistente nas aquisições originárias e causa mortis, bem como nos títulos de divisão, judiciais ou extrajudiciais. (HIRATA, TARTAGLIA, 2018).

Nos termos do art. 1.227 do Código Civil, os “direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos”. No mesmo sentido dispõe o art. 1.245, o qual estabelece que “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”.

Contudo, o registro imobiliário não é utilizado apenas para a aquisição da propriedade. Isto porque alguns direitos pessoais, a fim de que sejam oponíveis a

terceiros e, por consequência, possuam eficácia real, são igualmente submetidos ao registro imobiliário. É o caso do direito de preferência do inquilino da aquisição do imóvel em contrato de locação, com fulcro no art. 33, da Lei do Inquilinato, ou a possibilidade de o inquilino se opor à denúncia vazia ao locador, com supedâneo legal no art. 8, da mesma legislação. Tais registros são facultativos às partes na locação, mas, em sendo realizados os referidos registros na matrícula do imóvel, os direitos obrigacionais passam a ter eficácia real.

Ocorre que, ao contrato *built to suit*, o entendimento doutrinário e jurisprudencial não está pacificado. A problemática neste ponto envolve a atipicidade ou não do contrato BTS.

Especialmente pelas características do contrato BTS, sobretudo o objeto normalmente estipulado entre as partes, do caráter inegavelmente empresarial das partes e da natureza das prestações em que as partes se encontram envolvidas, sejam as regras que envolvem a locação (uso do imóvel), sejam as regras da empreitada (construção ou reforma substancial do imóvel), fizeram com que a doutrina e a jurisprudência apresentem diversos posicionamentos sobre a tipicidade ou atipicidade do contrato *built to suit* diante da também controversa natureza jurídica do contrato em comento.

A partir da classificação desta modalidade contratual, a doutrina e jurisprudência depararam-se sobre a problemática quanto à registrabilidade do contrato *Built to Suit*.

A 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo, com base na atipicidade que se enquadraria tal modelo contratual, levantou contrariedades para registrar o contrato *Built to Suit*, sob o argumento que:

A recusa é de ser mantida. Não há dúvida de que se trata de contrato atípico e não da locação prevista em lei, que pode ser objeto do registro que é pretendido. Na própria impugnação há expresse reconhecimento da atipicidade do contrato conhecido como "Built to Suit". Submetem-se os registros possíveis no serviço de registro imobiliário ao rigor do princípio da legalidade. Apenas os títulos previstos em lei taxativamente podem pretender ingresso no registro imobiliário. No caso dos autos, a pretensão é de ver registrado um contrato atípico, conhecido como "Built to Suit". As regras que submetem as partes nesse contrato estão amparadas pelo disposto no art. 425 do Código Civil, cuja norma reconhece a licitude dos contratos atípicos, desde que não contrariem normas gerais fixadas. Esse contrato não envolve locação que seja regida pela Lei 8.245/91, cujas cláusulas não se aplicam a esse tipo de contrato, que prevê não direito de preferência, mas direito a exercer opção de compra. Há expressa exclusão de direitos previstos para as locações, o que retira esse contrato da incidência de normas cogentes

para as locações em geral, tornando forçoso reconhecer a atipicidade do contrato, que constitui título não previsto no rol dos registráveis. A validade do contrato com esse objeto decorre de lei e do exame de suas cláusulas, que se forem questionadas serão apreciadas por meio da arbitragem contratada, não se podendo falar na exigência de um registro não previsto em lei para que ele seja considerado válido. Assim, em se tratando de pretensão de registro de título não previsto em lei a recusa é de ser mantida, por ofensa ao princípio da legalidade (1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo, 2012 apud NASCIMENTO, 2020, p.33)

No caso concreto, o usuário solicitou o registro na matrícula do imóvel de contrato *Built to Suit* com cláusula de opção de compra. Considerando a jurisprudência sobre a matéria, verifica-se o entendimento de que os contratos atípicos não são registráveis.

A dúvida surge em relação ao registro de dito contrato na matrícula do imóvel, visto que é por meio do registro que se realiza a escrituração dos atos constitutivos ou declaratórios da propriedade imóvel, os atos constitutivos de direitos reais, os ônus reais e os direitos obrigacionais com eficácia real.

Todavia, destacam-se considerações que podem fundamentar entendimento diverso.

Pode-se acolher o registro de um contrato que a própria lei considera subespécie de locação não residencial, desde que a causa locatícia do negócio jurídico possa ser identificada no caso concreto. Assim, deve-se considerar a adequação do escopo negocial do negócio jurídico concreto com o do tipo contratual em abstrato.

Por outro lado, equiparar indiscriminadamente a taxatividade das hipóteses de registro previstas no art. 167, I da Lei de Registros Públicos a uma pretensa exigência legal de tipicidade negocial demonstra um zelo excessivo pela segurança jurídica, em detrimento da eficácia e segurança dos negócios jurídicos voltados ao acervo imobiliário, sobretudo quando o objeto contratual contempla vultosa relevância, nos casos de reforma substancial e/ou construção de imóvel sob encomenda.

Destaca-se a importância da classificação da modalidade *Built to Suit* para a precisão na elaboração das cláusulas e o cumprimento das obrigações com mais facilidade e mais segurança jurídica. A registrabilidade do *Built to Suit* mostra-se evidente, pois o intuito do artigo 54-A foi incluir o *Built to Suit* como modalidade de locação e, portanto, com os benefícios da locação, em que pese tenha peculiaridades

como a denúncia da ação revisional e possibilidade de execução integral da multa em caso de resolução pelo locatário.

Defendendo a tipicidade desta modalidade contratual ante sua previsão no artigo 54-A, muitas críticas são tecidas ante a configuração existente no art. 167 da Lei de Registros Públicos, que veda o registro do *Built to Suit*, porque possui rol taxativo. No ordenamento jurídico brasileiro distinguem-se os direitos pessoais (*numerus apertus*), direitos das obrigações que não sofrem restrição em respeito à autonomia das partes, afim de se valorizar o dinamismo existente na *práxis legal*, e os direitos reais (*numerus clausus*), na medida em que somente a norma cria ou extingue direitos reais.

Pode-se identificar uma contraposição que abarca de um lado, um regime restrito que observa o rol taxativo da Lei de Registros Públicos e, do outro lado, um regime que valoriza e pressupõe a autonomia contratual das partes.

No entendimento de Leite (2015), o direito Registral classifica-se no ordenamento jurídico como direito formal, que instrumenta o Direito Civil. Conclui-se que a Lei de Registros Públicos é norma de direito adjetivo, que tem a finalidade de fornecer subsídios instrumentais ao Código Civil e equivalentes. Corroborando com Leite, Gomide (2017) sendo a Lei de Registros Públicos norma de direito instrumental, não se pode querer que regule institutos de direito material.

A proibição de registro de um contrato tendo como fundamento uma interpretação dada ao art. 167, inciso I¹, da Lei dos Registros Públicos pode restringir

¹ **Art. 167** - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

1) da instituição de bem de família; 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais; 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada; 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis; 6) das servidões em geral; 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família; 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade; 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; 10) da enfiteuse; 11) da anticrese; 12) das convenções intenupciais; 14) das cédulas de crédito, industrial; 15) dos contratos de penhor rural; 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações; 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio; 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) 19) dos loteamentos urbanos e rurais; 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;

direitos dos contratantes. De um modo geral, partindo das premissas “impostas” pela doutrina majoritária e pela posição adotada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por exemplo, a legislação vigente veda o registro do *Built to Suit* na matrícula do imóvel ante a ausência de previsão legal no rol taxativo imposto pelo inciso I do artigo 167 da Lei de Registros Públicos.

Todavia, talvez questão central não verse sobre a ausência de previsão legal, mas pelo fato de que à legislação vigente não tem a melhor interpretação ou técnica, na medida em que deveriam ser taxativos os direitos, e não os instrumentos, sobretudo os direitos em volta de bens tão preciosos ao proprietário – o seu imóvel.

Depreende-se que o *Built to Suit* como contrato totalmente atípico não pode ser levado à registro na matrícula por se tratar de um contrato atípico não listado no rol taxativo do artigo 167, I, da Lei do Inquilinato.

Enquadrando-se como espécie do gênero de contrato de locação, ressalta-se que a Lei nº 8.245/91 atua como norma protetiva do locatário, a parte mais vulnerável da relação. O art. 45 aponta como nulas de pleno direito qualquer cláusula que viole

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis; 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores; 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha; 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública; bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha; 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública; 27) do dote; 28) das sentenças declaratórias de usucapião; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001) 29) da compra e venda pura e da condicional; 30) da permuta e da promessa de permuta; (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) 31) da dação em pagamento; 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social; 33) da doação entre vivos; 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização; 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997) 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001) 38) (VETADO) (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001) 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001) 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público. (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001) 41) da legitimação de posse; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009) 42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) 43) da Certidão de Regularização Fundiária (CRF); (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) 44) da legitimação fundiária; (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) 45) do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza propter rem; e (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021) 46) do ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro; (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

ou afaste direitos básicos do locatário. A legislação também incluiu alguns institutos específicos como a cláusula de vigência e o direito de preferência. Conforme a lei de Registros Públicos faz-se necessário averbar o contrato na matrícula do imóvel.

O art. 27 da Lei do Inquilinato trata explicitamente do direito de preferência do locatário no caso de futura aquisição do imóvel, direito obrigacional com eficácia real, caso o locador decida vendê-lo.

Em apertada análise ao artigo em comento, o direito de preferência, no entendimento de Bunazar (2014), caracteriza uma limitação ao exercício de sua autonomia privada do proprietário. Por outro lado, ao titular do direito de preferência se reconhece a posição jurídica benéfica, no caso de alienação do direito subjetivo em questão.

Para evitar uma simulação de venda ou para proteger o locatário, salienta-se que a mera previsão contratual não produz os efeitos automáticos, ou seja, não permite que o instituto alcance a plenitude do seu potencial protetivo. Em virtude da sua previsão legal, será nula de pleno direito a cláusula que vise afastar o direito de preferência do locatário, nos termos do artigo 45 da Lei do Inquilinato.

O direito de preferência tem estreito vínculo com a cláusula de vigência, tanto pela proteção dada ao locatário, quanto pela necessidade de se valer da Lei dos Registros Públicos para que o instituto tenha plena eficácia. Nesse sentido, caso o direito de preferência não seja respeitado e o contrato não estiver averbado na matrícula do imóvel, restará ao locatário somente a possibilidade de buscar perdas e danos, visto que não averbou o contrato na matrícula do imóvel, respeitando o comando legal.

Como é cediço, a referida cláusula de vigência está prevista no artigo 8º, da Lei 8.245/1991 e assegura ao locatário a manutenção do vínculo locatício em caso de venda do imóvel para um terceiro, desde que seguidos os seguintes requisitos (i) seja por tempo determinado, (ii) tenha expressamente a previsão da cláusula de vigência e, ainda, (iii) esteja averbado na matrícula do imóvel (ARAUJO, 2014).

Em resumo, o art. 54-A potencializa o entendimento da tipicidade do *Built to Suit* como uma espécie do gênero locação e, por isso, inclui-se no rol do inciso I do artigo 167 da Lei de Registros Públicos. Considerando, a alteração do artigo 54-A, resta clara a sua registrabilidade, por ser espécie do gênero locação, colocando fim as incertezas quanto à registrabilidade do *Built to Suit* na matrícula do imóvel, já que,

inserido como modalidade contratual de locação, nada mais seguro que interpretá-lo como mais um modelo contratual passível de registrabilidade imobiliária.

4. BUILT TO SUIT E A IMPORTÂNCIA DO REGISTRO

Diante de todo o exposto, verifica-se a importância do registro contratual com o intuito de resguardar o direito de preferência e a cláusula de vigência para o locatário com o intuito de resguardá-lo de futuros prejuízos. A tipicidade de um negócio jurídico provém de seu alinhamento com o arcabouço lógico-jurídico abstrato e pré-definido encontrado na legislação. A doutrina italiana difere a tipicidade legal e a social, sendo que a primeira se refere ao negócio disciplinado por lei, como se dá nos contratos típicos, enquanto a outra fundamenta-se no modelo normativo definido pelos usos e costumes sociais.

Na legislação pátria, a validade e efetividade dos contratos atípicos baseia-se no art. 425 do Código Civil, que prevê que: É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas no Código Civil.

Em que pese a problemática e controvérsias na doutrina e jurisprudência envolvendo a classificação de tipicidade ou atipicidade, o contrato *Built to Suit* é classificado como contrato atípico misto.

Considera-se atípico, pois é um composto de vontades que não é plenamente abordado pela legislação para configurar um contrato típico. É misto porque é resultado da combinação de elementos do contrato de locação e empreitada, formando uma espécie contratual não descrita integralmente em lei. Reitera-se que o que determina a tipicidade ou a atipicidade é a falta, ou não, de previsão legal completa. (FRANCIOZI, 2013)

A partir da definição da classificação, propõe-se a questão da registrabilidade do contrato *Built to Suit*, o qual é considerado por grande parte da doutrina e da jurisprudência como contrato atípico misto. Verificou-se em decisão da 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo o posicionamento contrário a possibilidade de registrar o referido contrato considerando que havia a exclusão de direitos previstos para as locações, fator que reiterava a atipicidade do contrato. Nesta senda, a jurisprudência declara que contratos atípicos não são registráveis.

Nos contratos atípicos, verifica-se a necessidade de se impor limites a liberdade das partes quanto à definição das cláusulas contratuais. Pela sua própria natureza, os

contratos atípicos resultam da livre manifestação da vontade das partes, levando uma das partes a figurar em uma posição prejudicial na contratação e suportar cláusulas flagrantemente leoninas, sobretudo quando desacompanhadas de profissional técnico, qual seja advogado especialista.

A averbação do contrato baseia-se na necessidade de promover segurança jurídica, visto que, através do registro se realiza a escrituração dos atos que constituem ou declaram a propriedade do imóvel. Muito se discute na doutrina e na jurisprudência sobre a proteção para o locador/investidor, com base na possibilidade de renúncia a direitos materiais previstos na lei do inquilinato, visando garantir a segurança jurídica básica para buscar o retorno financeiro do investimento para construção/adequação do imóvel ao locatário. Pouco se discute sobre os riscos sob os quais o locatário ficará exposto. A lei de Registros Públicos considera o instituto *Built to Suit* como um contrato atípico e, portanto, sem às garantias previstas pela Lei nº 8.245/91.

A Lei nº 6.015/1973, autoriza o registro do contrato de locação, no qual tenha sido consignada cláusula de vigência, conforme o art. 167, inciso I e III e contrato de locação para fins de exercício de direito de preferência, nos termos do art. 167, inciso II. O registro imobiliário do contrato locatício produz a oponibilidade *erga omnes* em relação a terceiros. A cláusula de vigência caracteriza-se como ponto importante do contrato de locação com prazo determinado que garante ao locatário a permanência no imóvel até o fim do prazo contratual, mesmo na hipótese de alienação do imóvel. A cláusula de permanência constitui um *pactum protimiseos*, de modo que, o proprietário, no desejo de vender o bem, deve oferecê-lo primeiro ao locatário, visto que esse tem preferência.

O contrato registrado na esfera imobiliária garante que o locatário, tendo seu direito de preferência ignorado pode, no prazo de seis meses, após depósito do valor de despesas de transferência, haver para si o imóvel locado, nos termos do art. 33 da Lei do Inquilinato. Caso o contrato não esteja registrado e o locatário não tenha seu direito de preferência respeitado somente poderá requer perdas e danos. O mesmo ocorre na hipótese de alienação do imóvel locado. Em caso de denúncia pelo novo proprietário, o locatário não pode fazer nada para permanecer no imóvel. Em contrapartida, se o contrato estiver registrado e houver cláusula de vigência, o novo proprietário deve submeter-se ao contrato firmado anteriormente pelo proprietário, não podendo fazer a denúncia contratual. Tais exemplos de registrabilidade, evidenciam

que, mesmo que não figure como um requisito de validade ou eficácia da locação, o registro do contrato mostra-se como uma forma do locatário proteger seus direitos ante à terceiros, e também ao próprio locador/proprietário.

A possibilidade de registro dos contratos *Built to Suit* dar-se-ia considerando-o como subespécie do contrato de locação de modo que não haveria óbice para o registro. Contudo, nada impede que no contrato atípico sejam observadas as respectivas cláusulas para que o locatário resguarde seus direitos. Considerando que o imóvel foi adequado sob medida para o ocupante, a garantia de vigência para a ocupação do imóvel durante o prazo determinado no contrato mostra-se de suma importância. Todavia, o entendimento majoritário considera como atos registráveis somente aqueles que constam do artigo 167, inciso I, da Lei 6.015/1973, como dito, excluindo a registrabilidade do *Built to Suit*.

Diante dessa problemática, a melhor solução é reconhecer o contrato *Built to Suit* como subespécie do contrato de locação, integrando as cláusulas supramencionadas para resguardar o locatário de possíveis perdas e danos relacionados ao negócio. A doutrina majoritária baseia-se no rol de possibilidades que abarcam o registro, dentre elas o contrato locatício. Essa modalidade contratual visa assegurar os interesses do locatário na busca por imóvel personalizado sob investimento. Devido ao grande montante investido, a doutrina recomenda o registro e a averbação do contrato na matrícula do imóvel, com a finalidade de impedir a denúncia pelo adquirente, promissário comprador ou cessionário.

Conclui-se que o art. 167 inciso I da Lei de Registros Públicos não pode ser considerado como taxativo, a ponto de tornar-se inseguro relevante modalidade contratual, sobretudo pelos vultuosos montantes envolvidos nos contratos em comento. Os negócios jurídicos são registráveis por conter previsões legais, visando sempre efetivar a proteção dos contratantes, figurando o Registro de Imóveis como guardião desse sistema de proteção e, com base na segurança e relevância da registrabilidade imobiliária, que o registro do contrato de *Built to Suit* é medida que se impõe.

5. CONCLUSÃO

O presente estudo buscou analisar o contrato *Built to Suit* e o registro imobiliário, destacando a sua classificação e a importância do registro imobiliário. O

Built to Suit caracteriza-se como uma forma de locação que também tem características de empreitada, onde um imóvel é construído/reformado especificamente para atender as necessidades do futuro locatário. Este contrato é muito utilizado por empresas que buscam aumentar o lucro líquido e reduzir os custos.

Verificou-se que a doutrina e a jurisprudência ainda divergem sobre a natureza do contrato *Built to Suit* como típico ou atípico. Os contratos típicos se caracterizam pela promulgação de legislação específica que abarca todas as especificidades da temática. Já os contratos atípicos surgem com base na autonomia das partes e da práxis cotidiana. Assim, verificou-se que o instituto é considerado pela maior parte da doutrina e da jurisprudência como um contrato atípico misto.

O contrato *Built to Suit* foi positivado com a promulgação da Lei Federal nº 12.744/2012, que inseriu o artigo 54-A na Lei nº 8.245/1991 com o intuito de promover maior segurança jurídica e, difundir este modelo contratual. Nesse prisma, pouco se destaca os riscos para o locador, o qual fez um grande investimento no imóvel.

O entendimento majoritário aponta a impossibilidade de registro de contratos atípicos por considerar o rol do art. 167, inciso I da Lei de Registros Públicos taxativo. Verifica-se que o direito se encontra em constante alteração e adequação às demandas sociais. O contrato *Built to Suit* pode ser caracterizado como uma subespécie do contrato de locação, embora tenha outras peculiaridades. A falta de registro tende a prejudicar o locatário que pode ter seus direitos aviltados por terceiros devido à falta de averbação ou o locador, que investe relevante montante financeiro no imóvel, sob encomenda.

Por fim, considerando esses pontos, reiterar a importância do registro para garantir que a vontade das partes tenha o amparo da justiça, visto que o referido instituto foi acolhido pelo ordenamento pátrio e inserido na Lei do Inquilinato, devendo, portanto, ser interpretado como negócio jurídico registrável, com o intuito de promover maior segurança jurídica aos envolvidos.

REFERÊNCIAS

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**. 2017. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato Built to Suit. In: CARVALHOSA MODESTO. Tratado de direito empresarial. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, t. IV

BRASIL. **Lei nº 8.245/91**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em 13 FEV 2022.

BRASIL. **Lei nº 12.744/12**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12744.htm>. Acesso em 13 fev. 2022.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 22 fev. 2022.

NASCIMENTO, Bruno Maglione. **O Built to Suit e a eficácia relativa da cláusula de vigência**. 2020. Tese de Doutorado.

GASPARETTO, Rodrigo Ruete: **Contratos Built To Suit - Um Estudo Da Natureza, Conceito e Aplicabilidade dos Contratos de Locação Atípicos no Direito Brasileiro**, 3ª ed. São Paulo, Scortecci, 2011.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). **Lei do Inquilinato Comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21ª edição. São Paulo: Forense, 2012.

BENEMOND, Fernanda Henneberg. Contratos Built to Suit. 2 ed. São Paulo: Almedina, 2015.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro 3-Contratos e Atos Unilaterais. Saraiva Educação SA, 2017.

MARINELLI, Gabriel Machado. Responsabilidade civil pré-contratual pela ruptura injustificada das negociações preliminares. São Paulo: Contracorrente, 2017

TJ-DF - AGI: 20130020187886 DF 0019672-71.2013.8.07.0000, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Data de Julgamento: 18/12/2013, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 10/01/2014.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. Teoria geral dos contratos típicos e atípicos. 4º ed. São Paulo: Atlas, 2009.

BUNAZAR, Maurício. Obrigação propter rem: aspectos teóricos e práticos. São Paulo: Atlas, 2014.

LEITE, Carlos Kennedy da Costa. O Ingresso dos Contratos atípicos no Registro de Imóveis. Revista do Direito Imobiliário. São Paulo, v. 79, pp 33-82, jul-dez 2015.

HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Menegusso. Built to suit: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. *Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva*, v. 4, n. 1, p. 145-165, 2018.

FRANCIOZI, Luís Henrique da Silveira. *Operações Built To Suit Antes e Depois da Lei nº 12.744/12-O Estudo de Caso do Hospital Infantil Sabará*. São Paulo, 2013.

ARAUJO, Paula Miralles de. *Contratos Built to Suit.: qualificação e regime jurídico*. 2014. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.