



**FACULDADE BAIANA DE DIREITO E GESTÃO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

LUNA NETTO BRITTO

**ATIPICIDADE DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*: ANÁLISE A PARTIR DA LEI DE
LIBERDADE ECONÔMICA**

Salvador
2022

LUNA NETTO BRITTO

**ATIPICIDADE DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*: ANÁLISE A PARTIR DA LEI DE
LIBERDADE ECONÔMICA**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito, da Faculdade Baiana de Direito e Gestão, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Ermiro Ferreira Neto

Salvador
2022

TERMO DE APROVAÇÃO

LUNA NETTO BRITTO

ATIPICIDADE DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*: ANÁLISE A PARTIR DA LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito,
Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____/____/ 2022.

A vida é mais rica do que a tipificação jurídica

Pontes de Miranda

RESUMO

O presente trabalho monográfico tem como escopo a análise da tipicidade ou atipicidade do contrato *built to suit*, principalmente após a Medida Provisória n.º 881, editada em 30 de abril de 2019, que instituiu a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e estabelece garantias de livre mercado, sendo convertida na Lei de Liberdade Econômica (Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019). Para este fim, inicialmente, foram analisados temas, como o âmbito de alcance e o aspecto axiológico da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245), o que enseja a descrição das modalidades locatícias convencionais que nela estão positivadas, quais sejam: locação residencial, não residencial e para temporada. Em seguida, foram examinados os aspectos ínsitos ao próprio contrato *built to suit*, que atualmente está positivado no artigo 54-A, da Lei do Inquilinato. Nesse diapasão, adentrou-se na caracterização dessa modalidade contratual, bem como foi apontada a sua função econômica, o seu regime jurídico e a sua atipicidade. Por conseguinte, foi analisada a Lei de Liberdade Econômica, como um reforço à tese da atipicidade do *built to suit*, afinal, ao inserir o artigo 421-A no Código Civil, presumiu-se a paridade e a simetria dos contratos civis e empresariais, tornando a sua revisão excepcional e limitada. Entre tantos pontos, evidencia-se que a novel Lei ampliou os instrumentos disponíveis para o desenvolvimento da autonomia da vontade, salvaguardando a convicção de que os indivíduos detêm as melhores condições de optarem pelas regras a que estão sujeitos em suas relações particulares, ideia a qual reforça sobremaneira a liberdade contratual.

Palavras-chave: *Built to suit*; Artigo 54-A da Lei n.º 8.245/91; Atipicidade contratual; Lei de Liberdade Econômica; Autonomia da vontade.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

Art.	Artigo
ASMAN	Escola Superior de Magistratura Nacional
BC	Banco Central
BNH	Banco Nacional de Habitação
BTS	<i>Built to suit</i>
CDC	Código de Defesa do Consumidor
LLE	Lei de Liberdade Econômica
MP	Medida Provisória
PL	Projeto de Lei
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Ilustração dos principais centros de interesses econômicos abarcados na relação do contrato <i>built to suit</i>	41
Figura 2 – Papel basilar do ambiente legal.....	42
Figura 3 - Teoria Geral dos Contratos.....	49
Figura 4 – Opção entre garantir cumprimento de contratos e busca da justiça social – ponto de vista dos magistrados.....	67
Figura 5 - Distribuição das opções entre cumprimento de contratos e justiça social por idade, ramo e unidade da federação.....	68

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
2. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM GERAL.....	13
2.1 Lei do Inquilinato: objetivo e âmbito de alcance.....	13
2.1.1 Locação residencial.....	21
2.1.2 Locação para temporada.....	23
2.1.3 Locação não residencial.....	24
2.2 Locação de imóvel urbano em geral: contrato típico.....	28
2.3 Locação de imóvel urbano: objeto de normas de ordem pública.....	30
3 CONTRATO DE BUILT TO SUIT: UM CONTRATO ATÍPICO?.....	36
3.1 Contrato de built to suit: caracterização.....	36
3.2 Função econômica do contrato built to suit.....	40
3.3. Regime jurídico do contrato de built to suit: o art. 54-A da Lei do Inquilinato.....	44
3.4. Atipicidade do contrato de built to suit.....	48
3.5. A interpretação pelo Judiciário.....	52
4 ASPECTOS CONTROVERTIDOS DOS PROCEDIMENTOS DA LEI DO INQUILINATO APLICADOS AOS CONTRATOS BUILT TO SUIT.....	57
4.1. Contrato built to suit e a ação revisional de aluguéis.....	57
4.2. Contrato built to suit e a ação renovatória.....	58
4.3. Built to suit e cláusula penal.....	60
5. LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA: REFORÇO À TESE DA ATIPICIDADE...62	
5.1. Lei de liberdade econômica: objetivos do legislador e justificativas.....	62
5.2. Lei de liberdade econômica e o Direito dos Contratos.....	65
5.3. Lei de liberdade econômica e contrato de built to suit: consagração da liberdade de contratar.....	70
5.3.1 Princípio da autonomia privada.....	72

5.4. Consequências práticas: aplicação da lei de liberdade econômica aos contratos de buit to suit.....	73
6 CONCLUSÃO.....	76
REFERÊNCIAS.....	80

1 INTRODUÇÃO

O contrato *built to suit* surge no ordenamento jurídico alienígena, mais precisamente nos Estados Unidos da América, sendo posteriormente difundido no direito europeu e asiático nos idos de 1950. Esse contrato foi incorporado no contexto pátrio, para atender às novas demandas do mercado imobiliário, que, cada vez mais, exigiam negócios imobiliários complexos, e a fim de que os empréstimos pudessem ser captados no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) ou com a securitização de créditos imobiliários.

Inicialmente, entretanto, o *built to suit* não possuía previsão em qualquer texto legal. Esse fato ensejou calorosos debates entre os juristas para regulamentá-lo ou não, em lei: alguns defendiam a regulamentação por meio da Lei do Inquilinato, outros alegavam que a referida Lei não deveria ser aplicável, por se tratar de contrato atípico (misto), com prestações de locação, mas outras eram decorrentes da empreitada e compra e venda.

Pode-se dizer que o *built to suit* se define como sendo um negócio jurídico no qual uma das partes contrata uma empresa com *know-how*, para executar a construção ou a reforma substancial de um imóvel urbano, de acordo com os seus interesses e necessidades, e o recebe para uso e fruição, por meio do pagamento mensal do aluguel acima dos valores convencionais de mercado, em período geralmente acima de oito (8), dez anos (10), garantindo, assim, a remuneração pelo uso do imóvel e o retorno do investimento inicial do empreendedor, que tem a expectativa de retorno financeiro a médio e longo prazo.

Essa modalidade contratual visa a executar construções ou reformas comerciais ou industriais e é comumente utilizada por fábricas, indústrias e outras que não pretendem imobilizar o seu capital em imóveis, de modo a empregá-los em sua própria atividade mercantil. Assim, não restam dúvidas sobre a relevância que essa operação assumiu na economia brasileira ao longo das últimas décadas.

O projeto original, apresentado na Câmara dos Deputados, tinha como objetivo reafirmar a autonomia privada, a liberdade de contratar e a atipicidade dessa modalidade contratual. Ou seja, o legislador pretendia declarar a inaplicabilidade da Lei do Inquilinato aos contratos *built to suit*.

Ocorre que, durante o trâmite legislativo, o projeto sofreu emendas, entre elas, a primeira no ano de 2010, de autoria do Deputado Fernando Chucre, e passou-se a entender, bem diferente da intenção da redação original, que a segurança jurídica adviria, justamente, da inserção dessa modalidade contratual no texto legislativo, nomeadamente, a Lei do Inquilinato.

O argumento principal foi no sentido de a Lei do Inquilinato já abarcar hipóteses com tratamento específico, como acontece no caso do *shopping center*, com fulcro no art. 54 da referida lei. Assim, o Deputado Fernando Chucre teve como alicerce o princípio da organização legislativa. O texto original e a retromencionada emenda legislativa foram submetidas à Comissão de Constituição e Justiça ainda em 2010, momento em que o parecer do Deputado Índio da Costa determinou que a ausência da regulamentação faria com que grandes fundos imobiliários priorizassem países que já possuíam um regramento convencionado.

Depois do exposto, em janeiro de 2011, o projeto foi arquivado. Sendo desarquivado em fevereiro de 2011, quando o projeto original foi apensado ao PL 356/2011, de autoria do Deputado Júlio Lopes, que visava a alteração do artigo 4º da Lei nº 8.245/91, e a inserção do artigo 54-A. Novamente foi submetida a questão à Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania, com a tramitação em conjunto dos projetos, na qual o Deputado Ricardo Berzoini reafirmou a atipicidade do *built to suit*. Ao final, apresentou-se a última redação da proposta.

Nada obstante, inúmeros juristas não concordaram com a opção privilegiada (de alteração da Lei do Inquilinato, e não da promulgação de lei específica ou no Código Civil). Isso porque a incorreta qualificação do *built to suit*, como contrato típico de locação, gerou confusão em sua disciplina jurídica.

Fato é que os ocupantes do imóvel em *built to suit* visavam à prevalência das normas de direito material da Lei nº 8.245 em detrimento das premissas pactuadas no próprio contrato *built to suit*, quando ocorriam conflitos no caso concreto, de modo a afastar a autonomia da vontade. Assim, os ocupantes do imóvel almejavam a nulidade de certas cláusulas à luz de disposições da Lei do Inquilinato.

Por isso, parte da doutrina defendia, e ainda defende, a atipicidade desta modalidade contratual, porque a natureza jurídica do *built to suit* é complexa, ou seja, além da prestação da cessão do uso da coisa (locação), a empreitada sempre fará parte de seu núcleo contratual, pois esse contrato necessita da realização de construção ou reforma (parcial ou total) do imóvel urbano. Além disso, é facultado que a compra e venda componha a relação contratual, o que reforça ainda mais a sua complexidade.

Outrossim, o alto risco assumido pelo empreendedor, o perfil econômico da operação, os investimentos e as variadas particularidades dos elementos secundários envolvem, como elementos fundamentais, algo mais complexo do que um simples contrato de locação padrão.

Destarte, após reiteradas reclamações dos agentes do mercado imobiliário no que tange às operações com o *built to suit*, houve a promulgação da Lei nº 12.744, sancionada

pela presidente à época, Dilma Rousseff, em 19 de dezembro de 2012. Então, foi alterado o artigo 4.º e acrescentado o artigo 54-A na Lei do Inquilinato, para normatizar o *built to suit*. A partir do exposto, fica a seguinte indagação: Sendo prevista no texto legal, ainda seria possível defender a atipicidade dessa modalidade contratual?

Sendo assim, o presente trabalho acadêmico pretende demonstrar que ainda resta viva a celeuma jurídica quanto à sua tipicidade ou atipicidade, mesmo depois da Lei n.º 12.744, principalmente após o novo paradigma que envolve os contratos empresariais, conforme o novel artigo 421-A no Código Civil e demais disposições criadas pela Lei de Liberdade Econômica (Lei n.º 13.874), a qual foi convertida em lei após a Medida Provisória n.º 881, editada em 30 de abril de 2019, que instituiu a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e estabeleceu as garantias de livre mercado.

Desse modo, buscou-se traçar, com base em pesquisa bibliográfica, no primeiro capítulo, um panorama sobre a Lei do Inquilinato, analisando-se suas hipóteses de alcance, trazendo à baila elementos próprios das locações convencionais (locação residencial, não residencial e para temporada), sua base axiológica, normas de ordem pública, entre outros.

Além disso, buscou-se traçar, no segundo capítulo, um panorama sobre como o *built to suit* está sendo tratado no ordenamento jurídico pátrio, analisando-se as mais relevantes questões, para se definir a tipicidade ou a atipicidade desse contrato e indicar as normas que lhe são aplicáveis. De igual modo, a fim de esclarecer outros aspectos do tema em comento, abordou-se, em termos gerais, assuntos ínsitos a esta modalidade contratual, quais sejam: a origem e o conceito do *built to suit*, as características, o processo legislativo envolvendo o tema, as formas de financiamento das operações, a função econômica, o regime jurídico da operação e como a jurisprudência pátria tem tratado o tema.

O terceiro capítulo buscou pontuar aspectos controvertidos dos procedimentos da Lei do Inquilinato, aplicados aos contratos *built to suit*, tais como a ação revisional de aluguéis, a ação renovatória e a cláusula penal.

Por fim, o quarto e último capítulo trata especificamente da aplicabilidade das premissas da Lei de Liberdade Econômica aos contratos empresariais, por conseguinte, adequando-as aos contratos *built to suit*, de tal forma a manifestamente privilegiar a liberdade de contratar, a autonomia da vontade e a sua nova regra de interpretação.

2 LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM GERAL

Nesse capítulo, pretende-se assentar alguns elementos que contribuirão para um panorama geral da caracterização da locação de imóvel urbano em geral. Para tanto, será abordado, brevemente, o âmbito de alcance da Lei do Inquilinato, apontadas as três modalidades de locações típicas (locação residencial, não residencial e para temporada), a locação de imóvel urbano, vista como objeto do contrato típico, a base axiológica e as normas de ordem pública da Lei n.º 8.245/91.

Ato contínuo, serão estabelecidos os caracteres gerais das modalidades convencionais de locação urbana, a fim de verificar as semelhanças e as diferenças específicas entre estas e o *built to suit*, objeto do presente estudo.

2.1 LEI DO INQUILINATO: OBJETIVO E ÂMBITO DE ALCANCE

Em 18 de outubro de 1991, o Diário Oficial da União publicou a Lei n.º 8.245, conhecida como “Lei do Inquilinato”, entrando em vigor sessenta dias depois (BRASIL, 1991). Essa lei, de modo geral, regulamenta o mercado de aluguéis no território brasileiro. Em outras palavras, regulamenta as locações de bem imóvel urbano (edificações ou terreno) e procedimentos pertinentes.

Sylvio Capanema de Souza (2017, p. 26-27) ensina que a doutrina tradicional e dominante compreende “prédio” tanto o solo, quanto as construções que a ele acrescem. Essa doutrina é fiel à origem romana. Nesse sentido, prossegue o autor, suscitando que a Lei do Inquilinato seria aplicável também às locações de terrenos, desprovidos de construções.

Dessa maneira, a doutrina majoritária defende que estariam submetidas à Lei n.º 8.245 as locações de terrenos urbanos, existindo ou não, construções, salvo exceções. Malgrado exista corrente (minoritária) contrária ao exposto, sustentando que o legislador, ao se referir ao prédio urbano no artigo 1.º da Lei do Inquilinato, pretendeu normatizar apenas as construções projetadas pelo homem, sob a superfície do solo.

Urge atentar, portanto, que essa corrente minoritária preconiza que as locações de terrenos, desprovidos de construção, seriam submetidas às disposições do Código Civil.

No mais, o texto elaborado por especialistas não trouxe um conceito exato do contrato de locação imobiliária, e a doutrina apresenta diversos conceitos para o contrato de locação urbana, o que, de certo modo, dificulta uma uniformização.

Segundo Alcides Tomasetti Júnior (1992, p. 4), os seguintes elementos são fulcrais, para determinar o núcleo conceitual da relação locatícia abrangida pela Lei do Inquilinato: dever de prestar o uso e/ou a fruição do bem imóvel com a contrapartida da entrega da posse correspondente; pagamento de um aluguel (pago geralmente em dinheiro, mas não, necessariamente); acordo das partes sobre o prazo; e destinação do bem ao fim de moradia habitual, locação para temporada ou a fim empresarial.

Destarte, para o autor, os elementos supramencionados têm que estar abarcados no negócio jurídico, e, caso falte algum deles, não ocorrerá a incidência e a aplicação da Lei n.º 8.245, devendo o pertinente regime jurídico ser buscado nos moldes do Código Civil ou das leis especiais. Ainda, no silêncio do negócio jurídico, a locação engloba o imóvel com os seus acessórios.

Com efeito, a Lei do Inquilinato atua na ideia de concretização dos direitos de propriedade do locador, apto a gerir a sua propriedade da melhor forma que lhe convir, estimulando o aproveitamento econômico desta, dadas as limitações estipuladas nas normas de ordem pública, bem como nos princípios consolidados na Carta Magna e na própria lei. Principalmente, atua na proteção direcionada ao locatário, visto ser a parte mais vulnerável da relação locatícia.

Outrossim, garante a possibilidade de enquadramento do locador (dependendo se for pessoa física ou pessoa jurídica) em uma das três modalidades de locação imobiliária típica, cuja finalidade seja residencial, não residencial (“comercial”) ou para temporada.

A outro giro, a Lei do Inquilinato, como explica Gabriela Wallau Rodrigues (2015, p. 177), foi editada na década de 1990, quando o cenário evidenciava um elevado grau de instabilidade, em razão da inflação desmedida e dos projetos frustrados de retomada da economia. Prossegue a autora indagando para quem, como consequência deste contexto, houve a criação de um texto legal que tinha como objetivo proteger os interesses das partes.

Preferencialmente, o interesse do locatário, por meio de normas de caráter cogente e de ordem pública atinentes a garantias, condições, prazos e hipóteses de extinção contratual que, mesmo pela livre vontade das partes, não poderia ser modificado.

Como é cediço, a Lei n.º 8.245/91 é conhecida pelo seu forte caráter intervencionista, visando a aproximar as matérias de locação urbana aos valores tutelados pela Carta Magna, em particular, aqueles que concernem à estabilidade da pessoa humana em sua residência, à moradia, ao fundo de comércio e à propriedade privada.

De mais a mais, a Lei do Inquilinato, que possui mais de 30 anos de vigência, passou por modificações de cunho material e processual ao longo das últimas décadas. Frisa-se a

alteração, alicerce do presente trabalho monográfico, a Lei n.º 12.744, de 19 de dezembro de 2012, sancionada pela presidente à época, Dilma Rouseff, que alterou o art. 4.º e acrescentou o art. 54-A (BRASIL, 2012).

Paula Moura Francesconi de Lemos Pereira (2015, p. 10), em seu artigo, “Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos built to suit”, cita outras importantes modificações na Lei do Inquilinato no decorrer dos anos, *ipsis litteris*:

(...) A Lei n.º 12.112, de 9 de dezembro de 2009, que alterou de forma substancial a lei do inquilinato, modificando os arts. 4º, 12, 39, 40, II, X, 59, VI, VII, § 3º, 62, I, II, III, parágrafo único, 63, 64, 68, II, IV, V, 74; a Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, que acrescentou o inciso IV ao art. 37, e incisos VIII e XI ao art. 40; a Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, que incluiu o parágrafo único no art. 32; a Lei n.º 9.256, de 9 de janeiro de 1996, que alterou o art. 53 e parágrafo 3º do art. 63.

Nessa linha, a Lei do Inquilinato, quando modificada pela Lei n.º 12.112, de 09 de dezembro de 2009, possibilitou nova redação a alguns dispositivos, alteração de procedimentos e aperfeiçoamento de regras.

Roberta Dib Chohfi (2010, *on-line*) entende que as alterações também alargaram o rol legislativo à figura do fiador e suas peculiaridades. Nas palavras de Chohfi (2010, *on-line*), passou “a tratar de forma mais rígida o Locatário inadimplente e conferir mais possibilidade para concessão de liminar de despejo ao Locador”.

Atesta Bastos, citado por Franco (2017, p. 73), que a Lei n.º 12.112, de 2009, instituiu as seguintes principais alterações na Lei n.º 8.245, *ipsis litteris*:

- a) Redução do prazo para o locador reaver o imóvel, tendo em vista a simplificação do processo e a redução dos prazos para desocupação, podendo em alguns casos ocorrer em 15 dias;
- b) Explicar pontos divergentes da doutrina e jurisprudência que, em alguns casos entendiam que a responsabilidade dos fiadores cingia-se ao fim do contrato e não até a entrega definitiva das chaves. A nova redação do Art. 39 não deixa quaisquer dúvidas ou hipóteses para interpretações divergentes: a responsabilidade vai até a entrega das chaves;
- c) Possibilitar que os fiadores nos contratos por prazo indeterminado, eximam-se da fiança, notificando o locador, mas continuando responsáveis pelos débitos existentes e por aqueles incidentes nos 120 dias posteriores à notificação; mesmo 74 direito terá aquele que afiançou e ocorreu a separação de fato, judicial, divórcio ou dissolução da união estável ou a morte de um dos cônjuges;
- d) Fixar que a multa penal por rescisão do contrato, que era fixa, seja agora proporcional ao lapso temporal restante;
- e) Possibilidade de despejo com liminar para os contratos de locação que não tenham as garantias do Art. 37 da Lei n. 8.245/91, no caso de fiança extinta e exoneração consumada;
- f) O direito de depurar a mora que era de 2 vezes a cada 12 meses, foi reduzido para 1 (uma) vez a cada 24 meses;

- g) A redução do montante da caução que era de 12 para 6 locativos, na hipótese de execução provisória do despejo;
- h) Nas ações revisionais de aluguéis, propostas pelo locador, o valor do alugue provisório não poderá exceder a 80% (oitenta por cento) do pedido e quando propostas pelo locatário, não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente.

Essas alterações retromencionadas pretendiam sanar alguns problemas vigentes à época, e ratifica-se que, principalmente, com a pretensão de trazer maior celeridade no procedimento de despejo com liminar, acima representado pela alteração de letra “e”.

Fato é que, em período anterior à Lei n.º 12.112, vários imóveis encontravam-se fechados, pois os proprietários desistiam de alugá-los. Com a nova Lei, que garantiu o despejo imediato dos inadimplentes, os imóveis novamente entraram no mercado, permitindo, assim, mais opções aos inquilinos e refletindo-se em uma baixa nos preços, devido à alta oferta.

Superada a questão das atualizações da Lei do Inquilinato, adentremos em seu âmbito de alcance. Para isso, é preciso lembrar, de antemão, que se excluem do âmbito de alcance os bens imóveis, cuja destinação seja a exploração de atividade econômica rural, não importando o lugar em que esteja situado o imóvel, dentro ou fora do perímetro urbano.

Nessa senda, o critério da localização tem sido recusado por importantes autores na civilística nacional, e, há muito tempo, a jurisprudência tem privilegiado o critério da destinação econômica do imóvel.

Nesse contexto, é possível dizer que, caso o imóvel seja utilizado para a exploração de atividades econômicas rurais de agricultura, pecuária, granja, pesca, caça ou extrativismo, não sofrerá a incidência da Lei do Inquilinato. Podem ser estes sítios, fazendas, chácaras (BAGGIO, 2006, p. 28).

Dessa forma, o artigo 4.º, inciso I, do Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964) dispõe que, para os efeitos legais, define-se imóvel rural como sendo “o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada” (BRASIL, 1964).

Na sequência dos fatos, há duas correntes que estabelecem critérios doutrinários, para caracterizar as duas modalidades de imóveis (urbanos e rurais). Para a primeira corrente, a localização do imóvel é considerada rural quando ele estiver localizado fora dos perímetros urbanos, estabelecidos pelas leis municipais, e urbana, quando o imóvel estiver localizado nos parâmetros administrativamente estabelecidos pela lei.

Já, para a segunda corrente (dominante), à qual o doutrinador Flávio Tartuce (2014, p. 291) se filia, entende que

[...] um imóvel localizado no perímetro urbano pode ser rural para fins locatícios (exemplo: plantação de tomates no centro de uma grande cidade). Para tal classificação, é pertinente sempre verificar a atividade preponderante desenvolvida no imóvel. Portanto, deve ficar claro que não interessa, em regra, a localização do imóvel ou o seu estado (com construção ou sem construção).

Diante do exposto, a corrente, utilizada por Flávio Tartuce (2014, p. 291), com a qual coadunam Rizzardo (2015) e Tatiana Bonatti Peres (2017), estabelece que, em matéria de locação, a urbanidade ou a ruralidade do bem imóvel é apurada com base no critério da destinação econômica do bem, e, como visto alhures, é a doutrina majoritária atinente ao tema.

Além da doutrina especializada e da própria disposição legal, a vasta jurisprudência dos Tribunais entende pela impossibilidade de aplicação das normas da Lei do Inquilinato aos contratos agrários, visto que estes se destinam aos imóveis rurais.

Para fins de exemplo, o julgado do Egrégio Tribunal de Justiça, no Recurso Especial n.º 1764873¹, no ano de 2019, tendo como relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, decidiu pela inaplicabilidade do artigo 3.º², parágrafo único, da Lei n.º 8.245/91, em caso envolvendo partes que pactuaram um contrato de arrendamento rural (BRASIL, 2019).³

¹ Recurso especial – Direito Agrário – Arrendamento rural – Prazo de dez anos – Consentimento do cônjuge – desnecessidade – Contrato não solene – Inteligência do art. 1.642, II, e VI, do Código Civil, combinado com art. 95 do Estatuto da Terra. 1 – Controvérsia em torno da necessidade de outorga uxória para validade e eficácia de contrato de arrendamento rural celebrado com prazo igual ou superior a dez anos, bem como do pedido de afastamento da multa contratual pela alegação da inocorrência da prática de ato ensejador da rescisão contratual sem justa causa. 2 – Reconhecimento pelo acórdão recorrido da existência de cláusula expressa no pacto litigioso no sentido da transmissão de obrigações aos herdeiros do arrendador, bem como de cláusula estipuladora de multa para a hipótese de rescisão sem justa causa no curso do cumprimento do contrato. 3 – O êxito da pretensão recursal, com a afirmação da inexistência de transmissão de obrigações contratuais aos herdeiros, ou para o reconhecimento da rescisão sem justa causa, exigiria a revisão de todo conjunto fático probatório dos autos, o que é vedado a esta Corte Superior, nos termos das Súmulas 05 e 07/STJ. 4 – Nos termos do Decreto n.º 59.566/66, o arrendamento rural é, por definição legal, o contrato mediante o qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, mediante retribuição. 5 – Não há exigência legal de forma especial para a sua plena validade e eficácia, sendo o arrendamento rural um contrato não solene. 6 – Apesar da forte intervenção estatal (dirigismo contratual) a limitar o poder negocial das partes nos negócios jurídicos agrários, como as disposições do art. 95 do Estatuto da Terra, não se estabeleceu a exigência de forma especial mesmo nos contratos celebrados com prazo igual ou superior a dez anos. 7 – Enquadramento entre os atos de administração que podem ser praticados por um dos cônjuges sem autorização do outro. 8 – Inteligência do art. 1.642, II e VI, do CC/02. 9 – Inaplicabilidade da regra do art. 3.º, parágrafo único, da Lei n.º 8.245/1991 (Lei de Locações), aplicável especificamente para as locações de imóveis urbanos com prazo igual ou superior a dez anos, cuja incidência, por se tratar de regra de exceção, é restrita às hipóteses expressamente contempladas no texto legal, não se estendendo aos contratos agrários. 10 – Recurso especial desprovido” (STJ – REsp 1764873/PR, 21-5-2019, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Data de Julgamento: 14/05/2019, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/05/2019). (grifo nosso) (BRASIL, 2019).

² Art. 3.º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

À vista disso, pode-se falar do direito agrário como um microsistema jurídico. Sob esse diapasão, aduz Borges (1995, p. 79) que “o direito agrário é disciplinado com lineamentos próprios, exigindo que seja interpretado de dentro para fora, como contexto, não como simples texto”.

Somado a isso, tampouco a locação de coisas está abarcada nas hipóteses de alcance da Lei n.º 8.245/91, devendo ser regida pelo Código Civil, do artigo 565⁴ a 578. Ressalta-se que a locação predial urbana é uma espécie do gênero de locação de coisa, entretanto, em razão de interesses socioeconômicos e políticos que a circundam, requer, além do Código Civil, normas específicas que a regulamentem (DINIZ, 2016, p. 16).

Ainda, como assevera a autora, não por outro motivo, o título da Seção “Da locação em geral”, na Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245), apresenta atecnia, pois este conceito abrangeria a locação de coisas. Portanto, visando à maior precisão, o título desta Seção deveria ser “Da locação de imóvel urbano em geral”.

Nesse sentido, Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald (2017, p. 1.033) explicam que o Código Civil detém o monopólio da locação de bens móveis infungíveis, com a incidência sobre os mais variados objetos, como eletrodomésticos, eletrônicos, tenda, automóveis, gerador de energia e muitos outros.

Ademais, procura a Lei do Inquilinato, no primeiro artigo, delimitar o seu campo de atuação. Isto é, consta um rol de situações jurídicas excluídas do seu âmbito de alcance, levando a crer que as outras situações jurídicas, constituídas por um contrato típico de locação, façam parte de seu âmbito de incidência, salvo exceções, como as locações de imóveis rurais já mencionadas, *in verbis*:

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;

Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

³ Segundo Luly Rodrigues da Cunha Fischer (2018, p. 294), “o arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração de atividade agrícola.”

⁴ Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

4. em apart-hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades

Como exposto no artigo acima, a Lei do Inquilinato não se aplica à generalidade dos imóveis de propriedade do Estado (União, Estados e Municípios), nem às respectivas autarquias e fundações públicas.

Ocorre que aos imóveis, locados pela União, Estados, Municípios, suas autarquias e fundações, estando na condição de locatárias, a relação locatícia continua regida pela Lei do Inquilinato. Apenas, quando essas partes estão na condição de locadoras, o cenário muda, excluindo-se do âmbito de alcance da Lei do Inquilinato (PERES, 2017, p. 17).

Nessa senda, trazem clareza ao tema as palavras de Pereira (2015, p. 12):

Nesses casos diferenciam-se duas situações: i) Administração Pública como locatária, alugando bem particular, na qual está despida de seu poder de supremacia perante a outra parte, nessa hipótese se aplica a Lei nº 8.245/91; e ii) Administração Pública como locadora, alugando bem público ou de uso dominical (arts. 98 a 103 do CC). Nesse caso, dependerá de haver ou não lei formal dispoendo sobre a forma de cessão de uso e gozo da coisa, pois, apesar de o contrato de locação ser matéria de Direito Civil (art. 22, I, CF), pode haver leis formais que disponham sobre a contratação em razão da autonomia do Direito Administrativo e das pessoas políticas (Art. 24 da Lei nº 8.666/93). Caso não exista tal lei, aplica-se a lei de locação. O Decreto-Lei nº 9.760/46, por exemplo, dispõe sobre os imóveis da União e em seus arts. 86 a 98 dispõem acerca da locação.

Outrossim, o artigo 1.º, parágrafo único, alínea “a”, da Lei do Inquilinato, se refere às locações de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estabelecimento de veículos, que também ficam excluídas nas hipóteses de aplicação da Lei do Inquilinato, sendo regidas pelo Código Civil e pelas disposições contratuais.⁵

Observa-se que incidirá a Lei n.º 8.245/91 se, no contrato, estiver expresso que a vaga de estacionamento se vincular a uma locação imóvel, apenas afastando a aplicação da referida

⁵ “Cessão de uso e exploração de espaço destinado a estacionamento de veículos. Ação renovatória de locação. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Não identificada a necessidade ou mesmo a utilidade da produção de outras provas não há que se falar em cerceamento de defesa. A não realização de audiência de tentativa de conciliação não implica cerceamento de defesa. **Lei nº 8.245/91. Inaplicabilidade à relação contratual que vincula as partes.** Contrato atípico, com contornos de prestação de serviços de administração de estacionamento de veículos e de cessão onerosa de espaço. Área objeto do contrato que já era utilizada como estacionamento pelo cedente antes mesmo do ajuste debatido no feito, a revelar que o ramo comercial explorado pela cessionária já estava estabelecido no local. Situação incompatível com a existência de fundo de comércio. Ausência de direito à renovação compulsória do contrato. **Espécie contratual que, ademais, está expressamente excluída da submissão à Lei nº 8.245/91.** Recurso não provido.” (TJ-SP - APL: 00100883420148260220 SP 0010088-34.2014.8.26.0220, Relator: Cesar Lacerda, Data de Julgamento: 30/05/2017, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/05/2017). (SÃO PAULO, 2017) (grifo nosso)

Lei, caso a locação tenha exclusivamente a finalidade destinada a veículos, sem a *conditio sine qua non* da vinculação com o imóvel locado.

No mais, “no contrato de garagem, a doutrina procura uma mescla de negócios, embora subsista a dúvida sobre a preponderância, se da locação de coisas ou do depósito” (VENOSA, 2003, p. 138). Com efeito, trata-se de um contrato celebrado entre o garagemista e o possuidor do veículo, geralmente automotor, que, como usuário da garagem, tem direito a usar o espaço para a coisa, visando a guardá-la, mediante pagamento de quantia em pecúnia.

O apart-hotel é outro exemplo de não aplicação da lei *supra*, pois a forma de ocupação é diferenciada da locação. No caso concreto, para o contrato de apart-hotel ser excluído da hipótese de aplicação da Lei do Inquilinato, precisa que o seu objeto seja tanto a utilização da unidade quanto dos serviços fornecidos por ela, quais sejam, restaurante, serviço de quarto, telefonia, lavanderia, entre outros (PEREIRA, 2015, p. 13).

Ou seja, o simples fato de o apartamento estar inserido em um prédio que forneça o apart-hotel não o caracteriza como tal, e o que definirá a aplicação da Lei n.º 8.245/91 é a destinação – importando a análise do objeto do acordado entre as partes. Boa parte dos doutrinadores civilistas entende que se trata de contrato atípico misto, cujos núcleos são a prestação de serviços e a cessão de uso e gozo do imóvel.

Outro diploma não abarcado no âmbito de alcance da Lei n.º 8.245/91 é o arrendamento mercantil (*leasing*⁶), que é regulado por legislação própria, a Lei n.º 6.099/74 (BRASIL, 1974). O instituto teve a sua prática autorizada pelo extinto Banco Nacional da Habitação (BNH), que legitimou o Banco Central do Brasil (1975) a regulamentar, pela Resolução n.º 351, de 17 de novembro de 1975, o mencionado contrato em várias de suas manifestações na prática dos negócios.

Por fim, aos espaços que se destinam à publicidade e informação sobre serviços ou produtos, não se aplica a Lei do Inquilinato, conforme menção expressa do legislador. A expressão legal abrange qualquer espaço publicitário em prédio alheio (MEDEIROS, 2011, p. 18). Prossegue o autor, aduzindo que são os espaços utilizados por luminosos, cartazes e semelhantes. Com efeito, tal modalidade de locação afasta-se da finalidade da lei que é regulamentar o inquilinato de prédio urbano, como um todo, com finalidade residencial, para temporada ou não residencial.

⁶ Segundo Maria Helena Diniz (2016), no *leasing* imobiliário, a empresa, em regra, não adquire o prédio construído, mas prefere comprar terreno e custear a construção do imóvel, segundo instruções do cliente, para depois arrendá-lo.

Após exaustivamente descrever as atualizações da Lei e as suas hipóteses de alcance, veremos, adiante as modalidades de locações de imóvel urbano em geral, cada qual submetendo direitos e deveres específicos.

2.1.1 Locação Residencial

A Lei do Inquilinato triparte as modalidades tratadas em locação residencial, não residencial e para temporada, submetendo cada qual a um regime jurídico diferente. A referida lei estabelece dois artigos específicos para a locação residencial, artigos 46 e 47, possuindo como alicerce o prazo fixado (igual ou superior a 30 meses ou menor que 30 meses) e a forma (escrita ou verbal) do contrato.

Inicialmente, é forçoso destacar que a locação do imóvel urbano será residencial, preponderantemente, em função da destinação avençada no negócio jurídico, isto é, uma vez que o locatário esteja autorizado a usar o bem para sua residência (posse direta) para nele recolher-se à vida íntima e ao repouso ou com caráter *intuitu familiae*, a partir de um aluguel, a locação será residencial.

Ensina Tomasetti Jr. (1992, p. 18) que o contrato de locação residencial é um negócio jurídico bilateral de direito das obrigações. Acrescenta o autor no sentido de que a parte locadora entrega e garante à parte locatária, por certo período e através de retribuição mensal (aluguel), a posse de um imóvel em que vá alojar-se a parte locatária, a si, ou com sua unidade familiar, puramente para fins de moradia habitual.

A Lei do Inquilinato menciona expressamente que o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, conforme o art. 3º da referida lei. Salvo se o contrato for ajustado por prazo igual ou superior a dez anos, caso em que dependerá de vênua conjugal. Ocorre que, em regra, a definição do prazo serve para saber se caberá ou não denúncia vazia nas locações residenciais prorrogáveis por prazo indeterminado.

A denúncia cheia é definida a partir da motivação no momento do rompimento, unilateral, do vínculo locatício. Nestes termos, o locador justifica a sua pretensão de retomada do bem imóvel com base nas razões legais (uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, se for pedido para demolição e edificação licenciada...). Enquanto na denúncia vazia, o locador não externaliza uma razão legal para fazê-lo, apenas manifesta o seu desejo para retomar o imóvel como reflexo da manifestação da vontade (GAGLIANO e PAMPLONA FILHO, 2020, p. 442).

O artigo 46 da Lei do Inquilinato dispõe que nas locações por escrito e com prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá ao final do prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. Entretanto, se ao final do prazo o locatário permanecer na posse do imóvel por período superior a trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado (art. 46, §1º). Neste caso, poderá o locador reaver o imóvel a qualquer tempo, uma vez que notifique o locatário, permitindo o prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel (art. 46, §2º).

Já no que tange ao artigo 47 da Lei do Inquilinato, tem-se que quando ajustado verbalmente ou por escrito e com prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, apenas podendo ser retomado o imóvel nos moldes de um dos cinco incisos do artigo.

Em acréscimo, em se tratando de imóveis situados no território pátrio, qualquer que seja a nacionalidade ou o domicílio das partes envolvidas, o aluguel será necessariamente fixado em moeda nacional, vedando a estipulação em moeda estrangeira nos moldes do artigo 17 da Lei do Inquilinato.⁷

Ainda, a falta de pagamento de aluguel e encargos constitui infração contratual, isto porque o pagamento é essencial à locação, conforme visto anteriormente. Como se trata da natureza mesma da relação contratual, o legislador foi levado a mencionar a hipótese expressamente, conforme o artigo 23, I⁸, da referida Lei. Sequencialmente, nada impede que se cumulem, na ação de despejo, os fundamentos de falta de pagamento e outra infração contratual, e, uma vez purgada a mora pelo primeiro fundamento, prosseguirá a ação pelo outro (VENOSA, 2003, p. 150).

No mais, ensina Coelho (2012, p. 368) que o locador cede apenas o uso do imóvel, portanto não se está diante de hipótese de fruição, isto porque não há exploração econômica do bem. Ocorre que a autorização para eventual sublocação não desclassificaria o contrato, se respeitada a disposição legal. A Lei n.º 8.245/91, entretanto, veda que o locatário cobre do sublocatário aluguel maior do que paga ao locador, segundo a disposição de seu artigo 21.⁹

⁷ Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário-mínimo.

⁸ Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

⁹ A Lei n.º 8.245/91, entretanto, veda que o locatário cobre do sublocatário aluguel maior do que paga ao locador, segundo disposição do artigo 21

Na Lei n.º 8.245/91, encontram-se os deveres do locador no artigo 22 e, no artigo 23, os do locatário. No bojo do contrato, serão examinados eventuais transgressões de cláusulas, também sendo levados em conta o espírito da lei e as regras de interpretação.

De modo derradeiro, pode-se concluir que a lei, guiada pelo dirigismo contratual e seu viés fortemente protetivo, influencia, na prática, o locador a celebrar avenças que tenham locações residenciais com prazo igual ou superior a trinta meses, oferecendo a faculdade de resolução do negócio jurídico, quando terminado o prazo, sem a necessidade de aviso prévio ou notificação.

De modo derradeiro, pode-se concluir que a lei, guiada pelo dirigismo contratual e seu viés fortemente protetivo, influencia, na prática, o locador a celebrar avenças que tenham locações residenciais com prazo igual ou superior a trinta meses, e oferece a faculdade de resolução do negócio jurídico, quando terminado o prazo, sem a necessidade de aviso prévio ou notificação.

2.1.2 Locação para temporada

No artigo 48 da Lei do Inquilinato, pode-se observar a caracterização legal no que tange à locação para temporada, *ipsis litteris*:

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

O contrato de locação de imóvel urbano para temporada se caracteriza como um contrato que deve ter forma escrita (contrato formal). Isso porque, tratando-se de locação excepcional e (em prazo) determinado, há incompatibilidade com o contrato verbal. Alguns doutrinadores entendem que deve existir, pelo menos, indício de prova escrita (a exemplo do recibo).

Outrossim, a Lei pressupõe modificação automática da vontade das partes, se a locação for por lapso temporal acima de 90 dias. A inércia das partes, após o prazo, gera a presunção, sem caráter absoluto, que concordaram com a alteração. Assim, mantém-se a natureza da relações *ex locato*, mas há mudança da causa da obrigação.

Desse modo, o contrato para temporada é uma hipótese locatícia com fins de lazer, tratamento para cura de doenças, entre outras hipóteses temporárias (WALD, 2000, p. 373).

No mais, Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 152) acredita que deve constar no negócio jurídico a finalidade, se lazer, estudos ou tratamento de saúde, porque esses aspectos poderão ter influência na rescisão, dadas as peculiaridades do caso concreto.

Nesse contexto, um exemplo facilmente notado no cotidiano envolvendo a locação para temporada, baseada na finalidade lazer, é o aluguel de imóvel na praia, com o propósito de veraneio, durante algumas semanas ou meses das férias, desde que não ultrapasse o prazo de noventa dias.

Lembrando também que não necessariamente precisaria estar mobiliado o imóvel para cumprir o seu escopo de contrato para temporada, mas, caso o imóvel seja mobiliado, é exigível a descrição completa dos bens (móveis e utensílios) no negócio jurídico, a fim de proteger ambas as partes da má-fé. Previsão esta que consta no parágrafo único¹⁰ do artigo 48, da Lei do Inquilinato.

Por fim, um aspecto relevante consiste na opção privilegiada pelo legislador no artigo 49¹¹, da Lei do Inquilinato, de o locador solicitar o pagamento antecipado, de uma única vez, do aluguel e dos encargos, cabendo qualquer uma das formas de garantias autorizadas pela referida Lei no seu artigo 37¹², para atender “às demais obrigações do contrato”. Isto é, além da garantia dos aluguéis, firma-se outra com o objetivo de assegurar as despesas e os encargos com água, energia elétrica, telefone, gás (RIZZARDO, 2015, p. 598-599).

2.1.3 Locação não residencial

Face à promulgação da Lei de Luvas (Decreto n.º 24.150, de 20 de abril de 1934) (BRASIL, 1934), na realidade, “Lei *contra* as Luvas”, inspirada nas leis francesas, os legisladores decidiram interferir mais nas relações locatícias comerciais, evitando que os proprietários de lojas e pontos comerciais cobrassem valores desproporcionais e claramente injustos às exigências do mercado pela renovação dos seus contratos.

¹⁰ Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

¹¹ Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.

¹² Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Deocleciano Torrieri Guimarães (1997, p. 115) determina que as luvas significam o “pagamento de importância que acresce ao aluguel, a título de compensação pelo valor do ponto, na locação comercial.” As “luvas”, comuns antes do Decreto n.º 24.150/34, nada mais eram do que a prática de cobrar um valor de antecipação de aluguéis ou outra vantagem econômica não disposta na Lei, para renovar o contrato de locação (CHOHFI, 2018, p. 2).

Após o anteprojeto de autoria de Jorge Fontenelle e Justo de Moraes, que se transformou no Decreto n.º 24.150, promulgado em 1934 por Getúlio Vargas, em seu artigo 29, fixou-se expressamente a vedação às luvas, sendo nulas de pleno direito as cláusulas que estabelecessem vantagens extraordinárias ou excepcionais.¹³

A Lei de Luvas, que regia a locação predial para fins comerciais ou industriais, permitiria, em tese, que o locatário eventualmente estabelecesse o seu fundo de comércio devidamente salvaguardado com diretrizes legais e a segurança de que não teria o seu esforço sido subtraído de forma iníqua.

Posteriormente, a Lei do Inquilinato também vetou a cobrança de luvas, prevendo, como contravenção penal, em seu artigo 43, I,¹⁴ a conduta de exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia além do aluguel e encargos permitidos.

Esse breve esboço histórico fez-se necessário, para evidenciar que, com a revogação expressa da conhecida Lei de Luvas, a expressão “locações comerciais ou industriais” foi substituída pela epígrafe “locação não residencial” (ACQUAVIVA, 2004, p. 866). Nessa última categoria, agrupam-se as antigas locações não residenciais, propriamente ditas, e as que têm a sua finalidade voltada ao comércio e à indústria.

De acordo com Sylvio Capanema de Souza (2017, p. 213), “com isto se uniformiza o regime jurídico destas locações, que não se destinam à moradia, e sim a outras atividades do locatário que podem ser econômicas ou não”. Assim, tem-se que a locação não residencial não tem como escopo a moradia, tampouco é destinada para temporada. É destinada, em verdade, aos sindicatos, indústrias, sociedades comerciais, associações, profissionais sociais, entre outros (JUNQUEIRA, 2003, p. 77).

Ainda, no artigo 55¹⁵, da Lei do Inquilinato, observa-se caso especial de locação não residencial. Quando figure como locatária uma pessoa jurídica, com objetivo de destinar o

¹³ Art. 29. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que, a partir da data da presente lei, estabelecerem o pagamento antecipado de alugueis, por qualquer forma que seja, benefícios e especiais ou extraordinários, e nomeadamente "luvas" e imposto sobre a renda, bem como a rescisão dos contratos pelo só fato de fazer o locatário concordata preventiva ou ter decretada a sua falência.

¹⁴ Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

imóvel à residência de seus sócios, gerentes, executivos ou empregados, retira do âmbito residencial a modalidade de locação que serve a interesses da empresa (VENOSA, 2020, p. 585). Aqui, busca examinar a caracterização da locação de imóvel urbano para o desempenho de *atividade empresarial* e não, simplesmente “*destinado ao comércio*” (TOMASETTI JÚNIOR, 1992, p. 23).

Por outro lado, segundo a inteligência do artigo 56, da Lei do Inquilinato, nas locações não residenciais, com prazo determinado, o contrato encerra-se ao final do prazo estipulado, sem que o locador precise notificar o locatário, *ipsis litteris*:

Artigo 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado

Destarte, passados mais de 30 (trinta) dias do fim do contrato de locação e permanecendo o locatário no imóvel sem a oposição do locador, o contrato será prorrogado por prazo indeterminado.

Os conceitos de empresa, atividades empresariais ou empresários¹⁶ deverão ser analisados sob a ótica do direito empresarial, não cabendo à Lei do Inquilinato defini-los. Entretanto, o contrato não residencial é importantíssimo para a própria empresa.

Por isso, visando à proteção do estabelecimento, do ponto e, conseqüentemente, da empresa, a Lei do Inquilinato previu regime próprio de proteção à locação de imóvel para fins empresariais, como o direito à ação de renovação compulsória do contrato, prevista no artigo 51¹⁷ da Lei n.º 8.245, inclusive em detrimento do direito de propriedade do dono do imóvel,

¹⁵ Art. 55. Considera - se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar - se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

¹⁶ Art. 966, do Código Civil. Considera-se empresário quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços.

Parágrafo único. Não se considera empresário quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa.

¹⁷ Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

que terá que suportar a continuidade do vínculo contratual, exceto nas hipóteses de retomada, previstas na lei.

Como exceção, o direito à renovação compulsória por parte do locatário não é juridicamente possível, quando o locador requer a retomada do imóvel para uso pessoal ou transferência de fundo de comércio que exista há mais de um (1) ano, precisando, assim, ser detentor da maioria do capital social o locador, seu ascendente, cônjuge ou descendente (TEIXEIRA, 2018, p. 108).

Nesse diapasão, o direito à renovação é disposição de norma cogente, por expressa referência ao artigo 45¹⁸ da Lei do Inquilinato, não sendo possível a dispensa pelas partes no contrato típico. Não pode o contrato impedir o direito à renovação, porque a cláusula nesse viés é nula de pleno direito.

Nesse sentido, a alteração do ponto pode acarretar a derrocada da atividade econômica, pois um novo local, distante da clientela habitual, poderá gerar dificuldades. Então, a proteção jurídica do ponto decorre da sua importância para o sucesso da empresa, como esclarece Fábio Ulhoa Coelho (2009, p. 103).

Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual prazo, desde que preencha os requisitos enumerados taxativamente no próprio artigo. Garante, portanto, que o Poder Judiciário renove o contrato de forma obrigatória, para proteger o ponto de referência aos consumidores que o locatário criou no imóvel locado.

Nesse sentido, Thiago Ferreira Cardoso Neves (2018, p. 375) afirma que “o ponto, portanto, é essencial para o sucesso da atividade empresarial e, conseqüentemente, para a manutenção da empresa, enquanto unidade produtiva, geradora de empregos, arrecadadora de impostos e de circulação de riquezas.”

2.2 LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EM GERAL: CONTRATO TÍPICO

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

¹⁸ 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.

O princípio romano “*ubi homo ibi societas; ibi jus*” revela que há indícios da existência dos contratos (sentido amplo) ou, pelo menos, do direito, desde os primórdios da civilização humana. Afinal, o direito, entendido a partir de leis, princípios, normas e preceitos (“conjunto de regras de convívio e socialização”), é inerente à construção de qualquer sociedade (RODRIGUES, 2013, p. 46).

No período antes de Cristo, foi, em Roma, que o direito mais se desenvolveu. Dessa forma, há o importante marco na história do direito com a Lei de XII Tábuas (*Lex Duodecim Tabularum*), de 303 a. C., a qual nasceu da insatisfação popular com as decisões dos magistrados antes de sua promulgação, representando a vitória dos representantes da plebe.

Na Tábua VI, apareceu a origem da obrigação e do contrato, ao consignar a norma *cum nexum faciet mancipiumque uti lingua nuncupassit ita jus esto* (RIZZARDO, 2015, p. 47). Assim, em apertada síntese, o *nexum* era um contrato em que um homem livre se tornaria um escravo, até que quitasse a dívida ao credor. Exigia-se a presença de, no mínimo, cinco testemunhas.

Levando-se em conta a etimologia, o vocábulo “*contractus*” pode ser entendido como unir, contrair (VENOSA, 2020, p. 37). Em acréscimo, à luz da definição clássica de Clóvis Beviláqua (1931, p. 54), “pode-se, portanto, considerar o *contracto* como um conciliador dos interesses *collidentes*, como um pacificador dos egoísmos em *lucta*.” Nesse sentir, o contrato é visto como “pacificador de interesses”.

Ainda, para Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosendal (2017, p. 62), o contrato seria “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.”

Ademais, aponta Rizzardo (2015, p. 44-45) que “a necessidade da convergência de duas ou mais vontades para conseguir um mesmo fim ou um resultado determinado. Há um acordo simultâneo de vontades para produzir efeitos jurídicos”. Para o autor, desdobrando-se o conceito de contrato, percebe-se a bilateralidade do negócio jurídico e exige-se o consentimento de ambas as partes para a produção de direitos.

Quando o governo percebeu a densidade econômica e social do contrato de locação de imóvel urbano, visando a discipliná-lo em lei especial, tornou-o um contrato típico. Desse modo, “a expressão contratos típicos designa os contratos esquematizados na lei, com denominação própria” (ROBERTO, 2018, p. 239).

Nessa senda, um contrato pertence a certo tipo se nele estão presentes os elementos indispensáveis à sua existência, de tal modo que o contrato de locação de imóveis é típico por ser forma contratual *plenamente* disciplinada em lei (VENOSA, 2020, p. 26).

Entende-se que o contrato será típico, porque encontrará na lei o seu modelo regulativo, de modo que será possível contratar por referência e servir de padrão, não só na contratação, mas também, na integração e na decisão de *hard cases* (VASCONCELOS, 2009). Assim, os contratos de locação são regulados pelo direito positivo, tais como o contrato de compra e venda, a doação, o seguro, o comodato, o depósito, entre outros (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 180).

Malgrado o exposto, é plenamente possível a aplicação das normas do Código Civil e do Código de Processo Civil aos contratos locatícios, quando a Lei do Inquilinato for omissa, nos termos do artigo 79¹⁹ da referida Lei.

No intuito de identificarmos se um contrato estaria abarcado no regime jurídico típico da locação de bem imóvel urbano, como já visto no capítulo 2.1, os seguintes elementos são exigíveis: deve-se observar uma locação imobiliária de imóvel urbano (considerando sua destinação e não, a localização *de per se*); possuir as figuras do locador e locatário; o prazo estabelecido; e a contraprestação em moeda nacional. Caso faltem algum desses elementos suscitados, o negócio jurídico não terá a aplicação da Lei n.º 8.245/91 (ou seja, não será um contrato típico de locação). Deve, então, o contrato sofrer a incidência do Código Civil ou de outras leis especiais, como ocorre, por exemplo, no arrendamento mercantil – *leasing*.

Em outras palavras, podemos afirmar que a tipicidade significa presença de tratamento legislativo específico (AZEVEDO, 2019, p. 69), sendo que nem todos os contratos, mencionados pela lei, são necessariamente típicos (BARCELLOS, 2009, p. 13), conforme veremos ao longo do presente trabalho.

Feita essa breve explanação acerca da tipicidade dos contratos de imóvel urbano em geral, serão analisadas, no próximo capítulo, as normas jurídicas cogentes e de ordem pública, aplicáveis à generalidade das modalidades contratuais, abarcadas na Lei do Inquilinato.

2.3 LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO: OBJETO DE NORMAS DE ORDEM PÚBLICA

¹⁹ Art. 79. No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Em vários aspectos, o Estado intervém nas relações privadas. Nas relações locatícias, o ordenamento estabelece determinada diretriz, impondo cláusulas ou proibindo-as, delimitando, por conseguinte, a criatividade pessoal dos partícipes da locação e o âmbito da vontade (VENOSA, 2020, p. 70).

Com efeito, há normas na relação entre as partes ditadas pelo Estado que não podem ser desprezadas, são as chamadas “normas de ordem pública”, e o artigo 45²⁰ da Lei do Inquilinato dispõe sobre tais normas.

Nesse sentido, objetivando proteger a parte juridicamente mais vulnerável da relação contratual, são nulas, de pleno direito, as cláusulas que visem a elidir os objetivos da Lei n.º 8.245/91. Isso porque a propriedade tem grande impacto social, principalmente, em relação aos indivíduos que não possuem casa própria. Nesse diapasão, traz luz à questão Venosa (2001), citado por Theodoro Júnior (2008, p. 98):

Poder que se exerce “contra todos”, a propriedade envolve interesses sociais de meridiana evidência, a tal ponto que se chega a afirmar que “não existe propriedade, como entidade social e jurídica, que possa ser analisada individualmente” e que “a justa aplicação do direito de propriedade depende do encontro do ponto de equilíbrio entre o interesse coletivo e o interesse individual.

Verifica-se que a função social permite conciliar o direito individual da propriedade privada com a sua concepção social. A partir desse elemento, a propriedade privada passa a ter limitações e deveres, que obrigam o proprietário a cumprir atos positivos de caráter econômico (NONES, 2009, p. 12). Isto rompe com a noção de uma concepção estática da vida econômica, fruto do Estado Liberal, toda centrada em torno do equilíbrio natural na produção e circulação de riqueza (COMPARATO, 1978, p. 463).

No presente capítulo, o ponto fulcral de análise da Lei do Inquilinato refere-se ao pressuposto de que o locatário está em posição jurídica e econômica de maior vulnerabilidade, se comparado ao locador. Logo, as regras de ordem pública não poderiam ser afastadas, justamente para atender ao interesse coletivo e proteger o polo mais vulnerável de possível abuso de poder do locador, que é o detentor do poder econômico.

Na locação imobiliária ordinária, o dirigismo é o resultado de uma política legislativa para diminuir a assimetria nesses contratos (XAVIER, 2016, p. 429). Daí, inclusive, percebemos o fundamento para tolher parcialmente a liberdade de contratar. A concepção de

²⁰ “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”.

inviolabilidade das normas de ordem pública no tocante à Lei n.º 8.245/91 pode ser observada não apenas na doutrina especializada, mas também pelo seu respaldo na jurisprudência.²¹

Lógica semelhante, encontrada no ordenamento jurídico pátrio, concerne ao princípio da proteção nas relações laborais, em que o legislador quis privilegiar normas mais protetivas ao empregado, com a finalidade de (re)equilibrar a relação com o empregador. Ora, os obreiros, muitas vezes, estarão constrangidos, para satisfazerem suas necessidades e aceitarem todas as condições que o empregador queira impor, sem nenhum poder real de participar da determinação do conteúdo do contrato. Essa situação é comumente conhecida, na informalidade, como “pegar ou largar”.²²

Isso porque o modo de produção capitalista funda-se na prestação de trabalho subordinado àqueles que detêm os meios de produção. Em razão disto, o legislador pretendeu afastar que as gravíssimas desigualdades substanciais gerassem profundas disparidades nas condições concretas de força econômico-social entre contraentes que detêm poder/riqueza e contraentes que não dispõem senão da sua força de trabalho.

Ainda, podem ser ressaltados vários outros tipos de leis de ordem pública, que garantem a preponderância do Estado em detrimento da liberdade das partes, como as leis de proteção ao idoso, à criança e ao adolescente, ao consumidor (artigo 1.º, do Código de Defesa do Consumidor – CDC).²³

Segundo Fernando Ricardo Portes (2009, p. 185), os seguintes exemplos igualmente ilustram tipos de leis de ordem pública, *ex vi*:

²¹ Como é possível observar da ementa do ano de 2020, referente ao Tribunal de Justiça de São Paulo: APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL. COBRANÇA DE ALUGUERES ATRASADOS E MULTA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. Ocorrência. Apelados que perseguem a satisfação de multa contratual correspondente a três alugueres. Aplicabilidade do art. 413 do Código Civil e do art. 4º da **Lei do Inquilinato, preceitos de ordem pública**. Contrato de locação celebrado pelo prazo de 36 meses, sendo que a entrega das chaves se deu um mês antes do termo final. Cláusula penal que deve ser aplicada proporcionalmente, de sorte que deve ser redimensionada a 1/36 do seu valor originário. Precedentes desta C. Câmara. Ausência de previsão de multa moratória para a hipótese de atraso do pagamento dos alugueres. Preservação da boa-fé objetiva. Sentença reformada. Sucumbência invertida. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10078606120198260554 SP 1007860-61.2019.8.26.0554, Relator: Rosângela Telles, Data de Julgamento: 13/07/2020, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/07/2020). (SÃO PAULO, 2020). (grifo nosso).

²² Lembremo-nos, entretanto, que, após a Reforma Trabalhista, sancionada em 2017, o empregado hipersuficiente – indivíduo com “diploma de nível superior e que perceba salário mensal igual ou superior a duas vezes o limite máximo dos benefícios do Regime Geral de Previdência Social” - é visto como exceção à regra geral supramencionada, precisamente por ser vislumbrada uma relação paritária – a premissa é a de que são eles autossuficientes e estão em condições negociais mais próximas para definir entre si, com flexibilidade, seus direitos e obrigações trabalhistas.

²³ Art. 1º, do Código de Defesa do Consumidor: O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, **de ordem pública** e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias. (grifo nosso)

- a) Leis que consagram ou salvagam o princípio da liberdade e da igualdade dos cidadãos, e principalmente as que estabelecem o princípio da liberdade de trabalho, de comércio e de indústrias;
- b) As leis relativas a certos princípios de responsabilidade civil ou a certas responsabilidades determinadas;
- c) As leis que asseguram ao operário proteção especial;
- d) As leis sobre o estado e a capacidade das pessoas;
- e) As leis sobre o estado civil;
- f) Certos princípios básicos do direito hereditário, como os relativos à legítima e à proibição de pactos sobre a sucessão futura;
- g) As leis relativas à composição do domínio público;
- h) Os princípios fundamentais do direito de propriedade;
- i) As leis monetárias. (grifo nosso)

Desse mesmo modo, Rodrigues (1995), citado por Adriana da Silva Maillart e Samyra Dal Farra Naspolini Sanches (2012, p. 14), entende que o princípio da autonomia da vontade sempre esteve longe de ser absoluto nas relações oriundas da Lei do Inquilinato: a autonomia da vontade, há muito tempo, esbarra nas leis de “ordem pública” e nos bons costumes.

Ratifica-se que o papel da ordem pública aplicável no que tange aos princípios fundamentais do direito de propriedade visa a salvaguardar os interesses da parte mais frágil da relação contratual diante das condições de disparidades socioeconômicas, da “assimetria de poder contratual” e da ameaça de perda do imóvel que garante um direito social consagrado na disposição do artigo 5.º, incisos XXII²⁴ e XXIII²⁵, e, no artigo 6º, da Carta Magna.²⁶

No viés do contrato, como reflexo dos interesses coletivos, dos valores de uma sociedade e do espírito da época (*zeitgeist*), não deve ser reduzido à compreensão restritiva de mero instrumento técnico-jurídico de circulação de bens, mas possuir um significado mais amplo, ou seja, como signo de uma determinada estrutura social que lhe dá esteio. Nesse sentido, tem-se o posicionamento do ilustre jurista italiano, Enzo Roppo (1988, p. 38), para quem

A disparidade de condições econômico-sociais existente, para além do esquema formal da igualdade jurídica abstrata dos contraentes, determina, por outras palavras, disparidade de ‘poder contratual’ entre partes fortes e partes débeis, as primeiras em condições de conformar o contrato a suportar a sua vontade, em termos de dar vida a contratos substancialmente injustos (...).

²⁴ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

²⁵ XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

²⁶ Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015) (grifo nosso)

Entende-se, neste contexto, que é de suma importância o princípio do dirigismo contratual, com maior intervenção do Estado nessas relações contratuais (“publicização do direito privado”), impondo freios à liberdade de contratar para proteger o bem comum, a finalidade social e a moral.

Assim, “a importância do contrato, enquanto ferramenta de política econômica e social, é reconhecida, justificando a intervenção do Estado na regulamentação do Negócio Jurídico, objetivando a justa distribuição de riquezas e a realização da Justiça Social” (FRANCO, 2017, p. 25).

À vista da premissa conceitual atinente ao dirigismo contratual, aduz Maria Helena Diniz (2016, p. 35) que

a expressão dirigismo contratual é aplicável às medidas restritivas estatais que invocam a supremacia dos interesses coletivos sobre os meros interesses individuais dos contraentes, com o escopo de dar execução à política do Estado de coordenar os vários setores da vida econômica e de proteger os economicamente mais fracos, sacrificando benefícios particulares em prol da coletividade, mas sempre conciliando os interesses das partes e os da sociedade.

Destarte, o Tribunal exerce um controle sobre a pretensão dos contratantes, declarando nula a disposição que vilipendiar os valores do bom direito. Tem-se que é, no ordenamento, em geral, que se extraem as noções de ordem pública e bons costumes. Eis a disposição sobre as cláusulas nulas que violam os objetivos da Lei do Inquilinato, presentes no que reza o artigo 45, da Lei do Inquilinato.

A Lei do Inquilinato, neste artigo, pretende acabar com as técnicas de inserir cláusulas sub-reptícias nos contratos locativos, para burlar a lei, desviando sua incidência, inutilizando algumas das justas conquistas da atual norma inquilinária (CALDAS, 1992, p. 175). O professor da Universidade de Lisboa, José de Oliveira Ascensão (2004, p. 8), acrescenta que foi, a partir da segunda metade do século XX, que surgiu o instituto das cláusulas abusivas, marcado pela forte influência do movimento de proteção ao consumidor.²⁷

As cláusulas locatícias, enquadradas como nulas, não devem produzir efeitos por possuírem mácula por vício de veras grave, a tal ponto que a ordem pública tenha como escopo a privação da eficácia jurídica delas. Mas, se forem produzidos efeitos para as consequências materiais deles resultantes, deve ser repostado o estado anterior (*status quo ante*), produzindo efeito *ex tunc* após a declaração de sua invalidade.

²⁷ Nesse viés, o próprio Código do Consumidor, no seu artigo 51, determina que as cláusulas abusivas “são nulas de pleno direito”, sendo a lista de cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços meramente exemplificativa.

Isso porque o texto comina a pena de nulidade absoluta às cláusulas abusivas/pactosleoninos que tenham como propósito, como dito previamente, elidir os objetivos da lei, podendo ser alegada pelo interessado, pelo órgão do Ministério Público, quando lhe couber intervir, ou pelo magistrado.²⁸ Como entendido por Theodoro Júnior (2008, p. 35), “de uma forma ou de outra, o contrato desviado de sua função social não ficará livre de uma sanção jurídica, pois sua prática incursiona pelo terreno da ilicitude”.

No exame do negócio jurídico, vinculado às normas de direito público, acrescenta Roppo (1988, p. 177) que:

(...) O juiz avalia se a operação realizada com o contrato se coloca, nalguma sua faceta, em conflito com os objetivos fundamentais e valores de natureza ética, social, econômica, pelos quais se rege o ordenamento jurídico, ou até com as contingentes escolhas políticas do legislador – por outras palavras, se os interesses privados prosseguidos com o contrato violam o interesse público, o interesse geral da coletividade.

Não obstante o entendimento de que a cláusula negocial *fraudem legis* nunca tivesse existido desde a sua elaboração, é importante não olvidar que o restante do contrato locatício seguirá plenamente eficaz, além de válido.

A nulidade absoluta²⁹ é vista como forma de sanção às cláusulas *contra legem* e *in fraudem legis*, por exemplo, quando: (i) exonerem o locador do dever de renovar, ainda que cumpridos os requisitos do artigo 51; (ii) imponham ao locatário obrigações pecuniárias maiores do que o pagamento do valor locativo e demais encargos locatícios, para obter a prorrogação ou a renovação do contrato; (iii) prescrevam casos de pagamento antecipado do aluguel, além dos permitidos em lei; (iv) estabeleçam mais de uma das modalidades de garantia em um mesmo contrato de locação.

A primeira questão que aqui se coloca para o intérprete é definir os objetivos da Lei n.º 8.245, e, nesse sentido, aduz Sílvio de Salvo Venosa (2020, p. 226) que:

Ora, o próprio legislador se encarrega de nomear os principais que não quer ver postergados pela vontade dos contratantes: a prorrogação automática dos contratos de locação residencial, de acordo com o art. 47, quais sejam as locações verbais, ou por escrito com prazo inferior a trinta meses; o direito à renovação dos contratos de

²⁸ Art. 168, do Código Civil de 2002: As nulidades dos artigos antecedentes podem ser alegadas por qualquer interessado, ou pelo Ministério Público, quando lhe couber intervir.

Parágrafo único. As nulidades devem ser pronunciadas pelo juiz, quando conhecer do negócio jurídico ou dos seus efeitos e as encontrar provadas, não lhe sendo permitido supri-las, ainda que a requerimento das partes.

²⁹ 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 proibam 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.

imóveis não residenciais, anteriormente protegidos pela Lei de Luvas, com a consequente proibição de qualquer pagamento para permitir essa renovação.

Ao lado dessas regras de ordem pública, extraídas do ordenamento, posicionam-se normas cogentes, nas quais o legislador expressamente proíbe o ingresso da vontade dos contratantes. Assim sendo, a Lei do Inquilinato traz elementos essenciais que não podem ser desprezados pelas partes. Porém, o legislador não se arrisca a determinar quais são especificamente todas as normas cogentes. A Lei refere-se a algumas normas cogentes no texto e deixa a cargo do intérprete identificar, nos contratos, cláusulas que devam ser tidas como nulas.

Insta atentar, de modo derradeiro, que, uma vez respeitada a carga axiológica da Lei do Inquilinato, os contratantes podem estipular as cláusulas que melhor representem os seus interesses, formando um complexo negocial.

Portanto, o regulamento contratual resulta de um exame de seu todo, de acordo com a vontade das partes, a determinação da lei e as valorações feitas pelo juiz. O legislador incumbe ao juiz a prerrogativa de individualizar, no caso concreto, cláusulas/pactos leoninos que violem normas imperativas ou a ordem pública.

3 CONTRATO *BUILT TO SUIT*: UM CONTRATO ATÍPICO?

Neste capítulo, pretende-se explorar aspectos intrínsecos ao *built to suit*, começando pela conceituação deste contrato de origem norte-americana, sua caracterização e um breve esboço histórico atrelado ao desenvolvimento do Sistema de Financiamento Imobiliário, por meio da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, que possibilitou grande estímulo à importação dessa modalidade contratual para a prática do mercado imobiliário brasileiro.

Visa-se, dessa forma, entender a posição da doutrina especializada e da jurisprudência dos tribunais pátrios sobre o referido contrato, principalmente, no que concerne à qualificação de sua tipicidade que, como veremos, é o que definirá os moldes de seu regime jurídico.

3.1 CONTRATO DE *BUILT TO SUIT*: CARACTERIZAÇÃO

O direcionamento das atividades comerciais e industriais para a otimização, modernização e renovação de seus espaços operacionais, cumulado com a necessidade de dinamicidade no meio empresarial e da urgência por negócios imobiliários complexos, criou o ambiente do qual exsurge o *built to suit*. A referida expressão é estrangeirismo de língua inglesa que significa, em tradução livre, "construído para servir".

Casagrande e Hasegawa, citado por Zoratto (2015, p. 15), destaca que, em termos de tradução, *built to suit* significa:

O verbo *to build* designa o tempo presente e significa 'construir', enquanto o vocábulo *built* designa o tempo passado, cuja tradução é 'construído'. Já o termo *to suit* significa, em sua tradução, 'servir', 'acomodar'. Significa, assim, construir ou construído para servir, sob medida, conforme encomenda, personalizada de acordo com os interesses do destinatário

No mais, esse negócio jurídico é chamado pela lei pátria de "locação nos contratos de construção ajustada"³⁰ e abreviado com maior informalidade para "BTS". Inclusive, a sugestão por esta nomenclatura "à brasileira" fora feita pelo relator do Projeto de Lei n.º 6562-A, o Deputado Ricardo Berzoini, ao suscitar a necessidade de "denominação nacional para o novo instituto".

Vale pontuar que, para alguns doutrinadores, como Alexandre Junqueira Gomide (2017, p. 29), a terminologia "construção ajustada" transmite a ideia de que a "empreitada"

³⁰ Art. 1º da Lei 12.774/2012: Esta Lei altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes", para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada. (grifo nosso)

seria a principal prestação nesta modalidade contratual, induzindo outrem a olvidar o instituto da prestação da locação. Por isso, sugere o doutrinador que o ideal seria cunhar a nomenclatura “contrato de construção e locação sob medida”.

Em que pese a expressão “*build to suit*”, no tempo presente, ser a forma consagrada pelo direito norte-americano (GASPARETTO, 2009, p. 28), para todos os efeitos, utilizaremos, ao longo do presente estudo, a nomenclatura “*built to suit*”, que é a forma comumente utilizada pela doutrina especializada no direito brasileiro e pelos contratos no dia a dia.

Superado esse ponto inicial da nomenclatura, cumpre evidenciar que o contrato *built to suit* começa a ser intensamente utilizado no ordenamento jurídico alienígena, a partir da década de 1950, com ênfase nos Estados Unidos da América, onde o referido contrato fora criado, ganhando, posteriormente, espaço no mercado empresarial europeu e asiático.

Ocorre que a tardia adoção dessa modalidade contratual pelo empresariado brasileiro se explica a partir do fato de essa operação estar umbilicalmente ligada ao mercado de capitais (BUFULIN; BALESTREIRO FILHO, 2020, p. 2). Alguns autores, como Fernanda Hennenberg Benemond (2013, p. 12), salientam que o surgimento do Sistema Financeiro Imobiliário em 1997, por meio da Lei n.º 9.514³¹, possibilitou grande estímulo à importação do *built to suit* para a prática do mercado imobiliário brasileiro.

Isso porque aproximou o mercado imobiliário do financeiro, facilitando o financiamento imobiliário, e preparou o campo legal para a difusão da securitização nas operações de crédito imobiliário. Nesse contexto, o modelo contratual originário do direito norte-americano chegou ao Brasil no final da década de 1990.

Com vistas a conceituar esse importante catalisador das operações de crédito imobiliário, Frederico Favacho (2016, p. 181) assevera que “securitizar é transformar direitos creditórios – como os provenientes das vendas a prazo nas atividades comerciais, financeiras ou prestação de serviços – em títulos negociáveis no mercado”.

Ademais, para Melhim Namen Chalhub³² (2021, p. 35), autor do anteprojeto da Lei n.º 9.514/1997, a referida Lei é definida pela menor interferência do Estado nos negócios jurídicos privados, firmando um sistema com estrutura simplificada, em que estão presentes os meios básicos para que os negócios se moldem, segundo as premissas do livre mercado.

³¹ Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

³² Chalhub participou ativamente na elaboração e discussão do projeto que se transformou na Lei n.º 9.514/1997.

Ainda, a Lei n.º 10.931/2004, a qual alterou a Lei n.º 9.514/1997, também contribuiu para os negócios do mercado imobiliário, pois expandiu a forma de investimento no mercado de capitais, por meio da instituição de novos títulos de crédito, quais sejam: Letra de Crédito Imobiliário (artigo 12)³³, Cédula de Crédito Imobiliário (artigo 18)³⁴, Cédula de Crédito Bancário (artigo 26)³⁵, entre outras medidas.

O desenvolvimento e o aperfeiçoamento do Sistema de Financiamento Imobiliário foi essencial para a operação *built to suit*, porque os complexos imobiliários precisam de um capital significativo, de tal modo que, muitas vezes, é necessário agregar à operação outros personagens/agentes, como fundos de investimento, instituições financeiras ou investidores em geral (FERREIRA NETO; PRANDO, 2019, p. 3).

Desse modo, se um empreendedor não possuir recursos próprios suficientes para arcar com a construção/empreitada do empreendimento, mas vislumbra que o projeto geraria lucro se concretizasse o negócio, poderá providenciar recursos no mercado financeiro imobiliário, pactuando um contrato com o financiador, que terá seu crédito devidamente garantido pelo Sistema Financeiro Imobiliário.

Nessa perspectiva, Paula Moura Francesconi de Lemos Pereira (2015, p. 19) afirma que, “para viabilizar os empréstimos necessários para a edificação, cedem os créditos futuros e previstos nos contratos, podendo oferecer garantia por meio da alienação fiduciária (Lei n.º 9.514/97) ou securitização com emissão de títulos mobiliários”.

Dando continuidade à caracterização do contrato em comento, Camila Ramos Moreira (2015, p. 3) traz o conceito atribuído ao *built to suit*, *in verbis*:

³³ Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

³⁴ Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

³⁵ Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

§ 1º A instituição credora deve integrar o Sistema Financeiro Nacional, sendo admitida a emissão da Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior, desde que a obrigação esteja sujeita exclusivamente à lei e ao foro brasileiros.

§ 2º A Cédula de Crédito Bancário em favor de instituição domiciliada no exterior poderá ser emitida em moeda estrangeira.

Trata-se basicamente de operação em que as partes, por meio de um único instrumento contratual, entabulam a contratação de locação atípica necessariamente precedida da contratação de construção. O empreendedor-locador, em terreno de sua propriedade, constrói para o empresário-locatário de acordo com as necessidades deste último para, em contrapartida, locar ao empresário-locatário por médio ou longo prazo em condições diferenciadas e previamente negociadas que propiciem ao empreendedor-locador um retorno financeiro interessante.

Nesse diapasão, prossegue Luiz Augusto Haddad Figueiredo (2012, p. 173), lecionando ainda a respeito de sua definição:

O *built to suit*, a nosso ver, é o contrato em que uma parte, mediante futura remuneração periódica compatível com a amortização dos investimentos que fará, obriga-se a executar (construir por si ou por terceiros), em imóvel sob seu domínio, que venha a adquirir (por solicitação ou não) ou sobre o qual possa construir e explorar, obra encomendada sob medida, para dá-la, por um prazo mínimo, ao uso e gozo da outra parte.

Nessa linha de intelecção, Cristiano de Souza Zanetti (2011, p. 102) acredita que o empreendedor se compromete à realização de certa construção, nos moldes específicos da vontade e necessidade do outro contratante, em seguida, conferindo o direito de uso e fruição contra o pagamento de uma remuneração determinada.

Trata-se de um contrato *intuitu personae*, ou seja, de caráter personalíssimo. Destarte, tem, como pretensão, o cumprimento das exigências específicas (personalizadas) do locatário na entrega da construção do bem imóvel a ser dado em uso e fruição (MOREIRA, 2015, p. 128).

Não é à toa que um dos principais benefícios do locatário é poder planejar, do zero, um projeto imobiliário que se amolde perfeitamente às suas preferências em uma localização estratégica. A título de exemplo, diante da preocupação do Hospital A. C. Camargo em ampliar a rede de atendimento, tratamento e internação de maneira mais humanizada, com perspectiva hoteleira de seus espaços, além de levar um hospital especializado para o tratamento do câncer à Zona Leste de São Paulo, a alternativa encontrada foi um projeto personalizado de *built to suit*.³⁶

Também, a doutrina desponta como fator relevante para a locação por período alargado (acima de oito, dez anos) e a encomenda da construção sob condições especiais.³⁷

³⁶ Ver informação em: JLL AUXILIA Hospital A. C. Camargo na transação de nova unidade em São Paulo, [s. d.]Disponível em: <https://www.jll.com.br/pt/client-stories/jll-auxilia-hospital-ac-camargo-na-transacao-de-uma-nova-unidade-em-sao-paulo>. Acesso em: 03 fev. 2022.

³⁷ No que tange às particularidades na instalação de uma empresa farmacêutica, o *site Buildings* traz o exemplo da empresa Dow na celebração do contrato *Built to Suit*, como meio eficiente para atender às necessidades da empresa: “A melhor maneira, portanto, de integrar a área de escritórios, depósito e laboratório é tendo uma sede

Para além disso, como visto alhures, pode ocorrer (facultativo) a captação de recursos com agentes privados e, em contrapartida, a cessão de direitos creditórios proporcionada pela Lei n.º 9.514/97.

Assinala-se que o *built to suit* fora importado do direito norte-americano para impulsionar o mercado imobiliário brasileiro e garantir que o locatário direcione o seu capital na sua própria atividade mercantil (*core business*). Desse modo, essa modalidade contratual possibilita que a contratante invista em sua própria atividade, com a aquisição de estoque, móveis, instalações e abertura de novas lojas, em detrimento de gastos elevados com a aquisição de terreno, burocracias e construção/reforma de um empreendimento imobiliário.

Ensina o deputado Berzoini que “tal contrato decorre da facilidade para as empresas em não comprometer seus ativos com a construção do edifício, sendo vantajoso também para o construtor, que realiza projetos de construção já garantidos antecipadamente.” (BRASIL, 2009, p. 1).

Por fim, as maiores dificuldades que envolvem o *built to suit* decorrem da classificação do contrato (típico ou atípico) e, conseqüentemente, do regime da disciplina jurídica. Sobre a *ratio* das legislações pertinentes, o tema será tratado de forma mais aprofundada nos capítulos subsequentes, haja vista que a teratologia legislativa trouxe, ao longo dos anos, problemas de implicações práticas ao instituto.

3.2 FUNÇÃO ECONÔMICA DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*

O objetivo do contrato *built to suit* difere, em parte, do contrato convencional de locação de imóvel urbano com finalidade residencial, não residencial ou para temporada.

Os contratos típicos de locação de imóvel urbano têm, como escopo, a satisfação do locador que busca a renda pelo uso e gozo temporário de sua propriedade pelo locatário, enquanto o locatário pretende justamente ocupar o imóvel urbano (posse direta) por certo prazo.

Ocorre que, no contrato *built to suit*, a contratante pretende desenvolver a sua atividade mercantil em um imóvel que cumpra as necessidades específicas de seu negócio, sem precisar imobilizar seus ativos na compra e empreitada. Por outro lado, o empreendedor

única em zoneamento que permita uma implantação completa. É o caso da Dow Química. Especialista e desenvolver e comercializar produtos químicos, automotivos e agrícolas, veio para São Paulo em 1956 e emprega 2.300 pessoas somente no Brasil, em 17 fábricas e 5 centros de pesquisa. Visando a atender plenamente a essas exigências, a Dow Química “encomendou” (conhecido no mercado imobiliário como build-to-suit) a construção de uma das torres do Rochaverá, na região do Morumbi, um edifício de alto padrão e totalmente sustentável, para acomodar seus laboratórios e escritórios.” (BUILDINGS, s. d., *on-line*).

pretende receber um valor acima daquele praticado pelo mercado para locações típicas, tendo em vista o imóvel ser construído sob medida, do zero, para o ocupante e o risco da operação ser significativamente maior. Para tanto, permite remunerar os custos dispendidos com a obra durante o lapso temporal alargado (geralmente acima de oito, dez anos) que a contratante o ocupe, gerando alguma margem de lucro que seja suficiente para compensar o risco da operação.

Nesse sentido, a Figura 1, apresentada a seguir, de autoria do Professor Dr. Ermiro Ferreira Neto e Marília Ferraz Prando (2019, p. 4), ilustra os principais centros de interesses econômicos, abarcados na relação do contrato *built to suit*.

Figura 1: Principais centros de interesses econômicos na relação do contrato *built to suit*

Locador	Obter retorno do valor investido a partir da obra e da cessão do imóvel, superior ao que obteria a partir de um investimento “passivo” (aplicação conservadora, no mercado financeiro, que não exija custos da parte do locador-contratado)
Locatário	Obter, sem a imobilização de recursos com o imóvel, faturamento superior à economia que teria caso optasse por comprá-lo
Financiadores em geral	Obter remuneração a partir do valor financiado, o que exige a avaliação dos recebíveis do locador-contratado e do prazo do negócio ajustado.

Fonte: Ermiro Ferreira Neto e Marília Ferraz Prando (2019, p. 4)

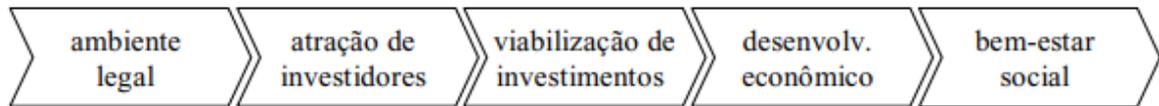
Assim, ambos os polos, diante de contratos empresariais, fazem da busca pelo lucro o escopo da relação contratual, ou seja, têm sua atividade voltada justamente à perseguição dessa vantagem financeira (FORGIONI, 2019, p. 108). Com efeito, o fim lucrativo é a característica fulcral a partir da qual norteia as demais peculiaridades ínsitas aos negócios empresariais.

Por isso, “saber se o um *built-to-suit* é um negócio bom ou ruim depende da avaliação que, no mínimo, examina, de um lado, o valor do imóvel e o custo da obra demandada pelo locatário; e, do outro, o valor ajustado para o aluguel” (FERREIRA NETO; PRANDO, 2019, p. 2-3). Logo, o *built to suit*, entendido tanto como figura jurídica quanto operação econômica, deve ser avaliado, de acordo com o núcleo de interesses de cada um dos agentes econômicos envolvidos.

Essa operação apresenta um custo de transação deveras elevado, o que faz com que o ambiente legal apresente papel basilar: a clareza e estabilidade das regras são fundamentais para a atração de investidores e, por conseguinte, o desenvolvimento econômico e o bem-

estar social (FIGUEIREDO; GRAVA, 2007, p. 20-21). Segundo os autores, a Figura 2, abaixo, evidencia o papel basilar do ambiente legal.

Figura 2: Papel basilar do ambiente legal



Fonte: Figueiredo e Grava (2007)

No mais, essa modalidade contratual foi vista por grandes grupos empresariais³⁸ como uma vantagem para se concentrarem majoritariamente em sua atividade mercantil principal (“*core business*”), transferindo os custos de aquisição do terreno, o custo do empreendimento e a burocracia para as empresas dispostas à realização do avençado no contrato *built to suit*.

Além disso, a remuneração paga ao empreendedor contabiliza como despesa operacional, o que dá ensejo a uma redução da carga tributária.³⁹ Conclui-se, assim, que é possível um aproveitamento fiscal e econômico da utilização do empreendimento.

É preciso lembrar também que o *built to suit*, nas últimas décadas, foi largamente utilizado em construções para fins comerciais ou industriais, como imóveis corporativos, galpões industriais e logísticas, centros de distribuição, fábricas, entre outros imóveis (FIGUEIREDO, 2010, p. 134). Outrossim, representa uma excelente oportunidade para hospitais, laboratórios, escolas, depósitos e outras atividades que necessitam de imóvel com

³⁸ Um dos primeiros contratos nacionais foi datado em 1997, quando a empresa Dako S.A. contratou a construção de seu projeto industrial, sob prazo mínimo de 120 meses, a partir da realização das obras, para remuneração mensal. Outrossim, a Faculdade IBMEC, no Rio de Janeiro, foi construída nos termos de um contrato *built to suit*. Ver informação em: COM MERCADO imobiliário aquecido built to suit atrai construtoras e investidores. **Portal VGV, Acima da Média**, 2011, s. p. Disponível em: <https://www.portalvgv.com.br/site/com-mercado-imobiliario-aquecido-built-to-suit-atrai-construtoras-e-investidores/>. Acesso em: 28 dez. 2021.

Ainda, a livraria Cultura celebrou contratos *built to suit* para a construção de duas lojas, cujo uso e fruição lhe seriam cedidos por 15 anos. A livraria Cultura realizou contrato no modelo “construído para servir” com os empreendedores Luiz Antônio Queiroz e Paulo Deneno para a concretização do projeto das duas lojas. No mais, o *built to suit* pode ser visto em operações de mercado envolvendo empresas nacionais e multinacionais de renome, por exemplo, Banco do Brasil T, Azul Linhas Aéreas Brasileiras, Companhia Brasileira de Bebidas, Dako, DHL, Gerdau, Goodyear, Hospital Blue Life, Hotel Ibis/ Fórmula 1, IBMEC, Carrefour, Lojas Americanas, Lojas Marisa, Petrobrás, Peugeot Citroen do Brasil Automóveis, Procter & Gamble, Sulamérica Seguros, Tok & Stock, Unilever, Volkswagen, Walmart, entre outras. **Folha de São Paulo**, 2011. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/ilustrada/870226-livraria-cultura-vai-ao-rio-com-loja-de-rua-no-centro.shtml>. Acesso em: 28 de dez. de 2021

³⁹ Como explica Fernanda Benemond (2013, p. 14) que “o valor da remuneração do empreendedor que adota o regime do lucro real será contabilizado como despesa operacional, possibilitando, assim, a dedução pela contratante dos valores pagos a título de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL).”

estrutura especial, uma vez que cabe à contratante especificar as necessidades e detalhes do imóvel a ser construído/reformado (BENEMOND, 2013, p. 13).

De mais a mais, no XIV Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, realizado na cidade de Salvador, Flavio Fernando de Figueiredo e João William Grava (2007, p. 8-9) expuseram um trabalho técnico que mostrava as discrepâncias no preço de mercado da remuneração mensal do contrato *built to suit*, comparado ao aluguel mensal dos imóveis “genéricos”.

Segundo os autores, o *built to suit* possui uma lógica própria de formação de preço, eis que o imóvel pode ser classificado, no entendimento da engenharia, como “especializado”, e o custo da remuneração mensal será superior, em função das características específicas do empreendimento.

Por conseguinte, a suposta revisão do valor dos aluguéis, com fulcro no artigo 19⁴⁰ da Lei do Inquilinato, fundamentada no “preço de mercado” da locação, poderia acarretar valor insuficiente à remuneração da construção do imóvel, caso se desconsidere a peculiaridade do fato de, nos contratos *built to suit*, a remuneração não resultar meramente do uso e fruição do imóvel urbano, mas também, de sua construção (ARAUJO, 2015, p. 103).

A locação, em alargado prazo, junto com a cláusula penal presumivelmente exorbitante, é o que representa a garantia de equilíbrio econômico-financeiro do contrato *built to suit*, pois assegura a amortização do investimento pelos aluguéis mensalmente pagos. Ocorre que apesar da importância do tempo para este contrato de longa duração, o legislador prestigiando a função econômica e a causa do *built to suit*, estabeleceu duas regras para o efeito deletério do tempo: os parágrafos primeiro e segundo do art. 54-A (AMARI, 2021, p. 61).

Diante do exposto, nota-se que a essa operação constitui uma categoria crescente de investimento no território pátrio e no mundo. Representa um contrato que permite que os contratantes atinjam seus propósitos econômicos e, conseqüentemente, a produção de riquezas para a sociedade em geral (CARIELO, 2014, p. 12).

Os benefícios do uso de empreendimentos *built to suit*, para o desenvolvimento econômico, todavia encontram inúmeros desafios, entre os quais a insegurança jurídica que decorre de ações em que uma das partes pleiteia a aplicação de regras gerais procedimentais da Lei do Inquilinato que estão em desconformidade com as características do BTS.

⁴⁰ Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

3.3 REGIME JURÍDICO DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*: O ART. 54-A DA LEI DO INQUILINATO

Se observarmos o período que antecede a Lei n.º 12.744/2012, que teve origem em dois projetos de Lei, PL n.º 6.562/2009 e PL n.º 356/2011, ambos provenientes da Câmara dos Deputados, seria mais facilmente crível que o contrato *built to suit* pudesse ser um contrato atípico (misto). Isso porque não havia legislação específica que o regulasse à época, ficando sujeito às normas e aos princípios gerais dos contratos.

Era, até então, apenas um contrato socialmente típico. Já possuía elementos justificativos da sua relevância social, provando que este contrato era economicamente relevante para certos agentes do mercado imobiliário e observados tanto sua difusão quanto o relevo na prática da sociedade (FORGIONI, 2019, p. 51).

Para a autora, há outros casos, em meados da década de 1980, que demonstram que os empresários locais perceberam a existência de “novos” contratos, que tinham se difundido na prática dos agentes econômicos – sendo também socialmente típicos, como, por exemplo, o caso da franquia, do contrato de distribuição, da produção sob regime de encomenda (*outsourcing*), da terceirização de serviços, entre outros.

O Projeto de Lei original do *built to suit* (PL n.º 6.562/2009), de autoria do Deputado Carlos Bezerra, pretendia incluir este novo tipo contratual nas disposições do Código Civil e não, na Lei do Inquilinato. No entanto, segundo o projeto, “as particularidades dessa modalidade de contratação mostram-se incompatíveis com algumas disposições da Lei do Inquilinato, em especial, àquelas atinentes ao prazo máximo de vigência, à denúncia, à ação revisional e à multa compensatória.”

Destarte, o Deputado Carlos Bezerra propôs que o artigo 76-A fosse acrescentado à Lei do Inquilinato, nos seguintes termos:

Art. 76-A Não se aplicam as disposições desta lei aos contratos em que a locação decorre de operações em que a contratada adquire ou constrói, por si ou por terceiros, o imóvel indicado pela contratante e cede a ela o uso do imóvel por tempo determinado (*built-to-suit*), salvo se as partes expressamente dispuserem em contrário (BRASIL, 2009, p. 1).

Como exposto, a pretensão era que o *built to suit* não fosse regulamentado pela Lei do Inquilinato, por entendê-la não compatível com o contrato em tela. Em verdade, pretendia-se salvaguardar a autonomia privada, bem como defender a atipicidade dessa modalidade

contratual. Nada obstante, em janeiro de 2011, nos termos do artigo 105⁴¹, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, este projeto fora arquivado, sendo desarquivado em fevereiro de 2011 e, posteriormente, apensado ao PL 356/2011.

Doutro lado, o PL 356/2011 logrou êxito e fora aprovado com modificação do artigo 4.º da Lei do Inquilinato, *in verbis*:

Art. 4o Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2o do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei nº 12.744, de 2012) (BRASIL, 2011).

O objetivo era que a multa, nos casos do *built to suit*, fosse paga de forma integral, sem qualquer redução proporcional. Somando a isso, a redação também previa a inclusão do artigo 54-A, nos moldes do PL 6.562/2009.

Nesse ínterim, os dois projetos foram apresentados à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, tendo sido apresentado parecer do Deputado Ricardo Berzoini. Tal parecer entendia que os contratos *built to suit* não seriam equiparáveis aos contratos imobiliários ordinários. Nas palavras do Relator, “sendo própria da natureza desse novo contrato a incompatibilidade com as regras comuns da ação revisional e denúncia da locação, esta é a razão pela qual a justificção aponta a necessidade da modificação legislativa pretendida pelo projeto” (BRASIL, 2009, p. 1).

Consequentemente, um número considerável de juristas não aprovou a forma escolhida, ou seja, de alteração da Lei do Inquilinato, e não da abordagem em lei própria, ou no âmbito do próprio Código Civil, dentre eles, Alexandre Gomide, Rodrigo Ruede Gasparetto e Fernanda Benemond, por defenderem que o propósito da Lei do Inquilinato é a proteção do locatário e, no *built to suit*, a proteção do locador.

Inclusive, em julgado que antecede à Lei n.º 12.744/2012, ocorrido em 04 de maio de 2011, o Tribunal de Justiça de São Paulo⁴² já expunha que a natureza do contrato *built to suit*

⁴¹ Art. 105. Finda a legislatura, arquivar-se-ão todas as proposições que no seu decurso tenham sido submetidas à deliberação da Câmara e ainda se encontrem em tramitação, bem como as que abram crédito suplementar, com pareceres ou sem eles, salvo as:

- I - com pareceres favoráveis de todas as Comissões;
- II - já aprovadas em turno único, em primeiro ou segundo turno;
- III - que tenham tramitado pelo Senado, ou dele originárias;
- IV - de iniciativa popular;
- V - de iniciativa de outro Poder ou do Procurador-Geral da República.

Parágrafo único. A proposição poderá ser desarquivada mediante requerimento do Autor, ou Autores, dentro dos primeiros cento e oitenta dias da primeira sessão legislativa ordinária da legislatura subsequente, retomando a tramitação desde o estágio em que se encontrava.

⁴² Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação com Revisão 992.08.037348-7, rel. Antônio Benedito Ribeiro Pinto, j. 04.05.2011.

destoava daquele do contrato de locação imobiliária ordinária, conforme será examinado, mais adiante, no capítulo “A interpretação do Judiciário”.

Nos exatos termos do julgado, “o *built to suit* não é um contrato puramente de locação de imóvel, visto que esta é apenas uma de suas facetas, na medida em que apresenta elementos dos contratos de construção, empreitada, financiamento e incorporação além de outras características próprias.” (SÃO PAULO, 2011).

Os desembargadores (dois votos a um) entenderam que o contrato de *built to suit* não deve ser interpretado como um contrato de locação simples, justamente por sua natureza atípica e, assim, não deve passar por revisão de aluguel. A decisão privilegia a compreensão de a natureza do contrato não ser puramente de locação, sendo este meramente um dos tipos inseridos no núcleo contratual (SÃO PAULO, 2011).

Ocorre que a Lei n.º 12.744/2012 modificou o conteúdo da Lei do Inquilinato para alterar o artigo 4^o⁴³ e acrescentar o artigo 54-A⁴⁴, tratando-se ao contrato *built to suit* como “locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma”.

Dessa sorte, a promulgação da Lei n.º 12.744/2012 surge como resposta às reiteradas reclamações dos agentes do mercado imobiliário no tocante à falta de segurança jurídica para as operações *built to suit* no território nacional.

Malgrado a previsão expressa ao entrar em vigor a Lei 12.744/2012, surgem algumas indagações pertinentes após a inserção do *built to suit* na referida Lei, quais sejam: poderíamos entender que o contrato passou a ser compreendido como contrato típico de locação? A Lei do Inquilinato seria suficiente para regular esse tipo de contrato?

A doutrina ainda não possui entendimento uníssono sobre a questão da tipicidade do contrato *built to suit*, mesmo após a inserção do BTS na Lei do Inquilinato. Para Fernanda Benemond (2013, p. 51), o contrato *built to suit* ainda seria um contrato atípico, “pois, a nosso

⁴³ Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

⁴⁴ 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.

ver, 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.”

Ainda, como propõe a autora, a Lei do Inquilinato não garante a segurança jurídica aos particulares na decisão de *hard cases* que envolvem esse tipo contratual. Resta claro que alguns juristas defendem, até o presente momento que, mesmo diante do caso concreto, se as partes intitulem o contrato *built to suit* como “contrato de locação”, sua natureza jurídica de “contrato atípico misto” não seria substituída.

Oportuno dizer ainda que o próprio artigo 54-A da Lei do Inquilinato deixa explícito que “prevalecerão as condições livremente pactuadas pelas partes”, corroborando pela premissa que alguns juristas defendem pela atipicidade do contrato. Além disso, salvo as exceções dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 54-A da Lei do Inquilinato, a Lei não esclarece como serão solucionadas questões envolvendo o *built to suit* e quais seriam as disposições procedimentais que deveriam prevalecer ao pactuado.

Os conflitos que levam esse contrato à análise do Poder Judiciário decorrem justamente da natureza híbrida da cumulação de institutos já conhecidos (locação, empreitada e, possivelmente, a compra e venda).

Vale ressaltar que, há muito tempo, argumento jurídico similar é observado na defesa que alguns juristas fazem acerca atipicidade de contratos de utilização de espaço em *shopping centers*⁴⁵, mesmo que este contrato possua previsão expressa na Lei do Inquilinato. Filia-se à ideia de que os contratos de utilização de espaço em *shopping centers* seriam atípicos o mestre Orlando Gomes (2011, p. 773-774), para quem o referido contrato não é propriamente de locação, mas, um contrato atípico (misto), sobretudo porque as partes, pela autonomia privada, poderiam projetar as obrigações de ângulos diversos, em determinações que contrariam as obrigações da locação. Entendimento que é seguido por Alfredo Buzaid, Fernando Albino de Oliveira, J. Nascimento Franco, entre outros.

No ano de 1984, portanto período que antecedeu à Lei nº 8.245, realizou-se, na cidade do Rio de Janeiro, um simpósio sobre Centros Comerciais, idealizado pela Escola Superior de

⁴⁵ Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center:

a) as despesas referidas nas alíneas a, b e d do parágrafo único do art. 22;

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Magistratura Nacional (ASMAN) e coordenado pelos Doutores José Soares Arruda e Carlos Augusto da Silveira Lôbo. No dia, divergindo de Orlando Gomes, que estava presente no Seminário, na expressão do contratualista, Caio Mário da Silva Pereira (1984, p. 77): “se trata de um vero e próprio contrato de locação”.

Como visto, a questão é antiga e levanta importantes debates sobre a adequação dos contratos *built to suit* e dos contratos de utilização de espaço em *shopping centers*, face à Lei do Inquilinato.

Sob a ótica do *built to suit*, na percepção de Daniel Cardoso Gomes (2015, p. 50-52), que destoa do fundamento jurídico de Alexandre Gomide (2017) e Fernanda Benemond (2013), a questão da atipicidade dos contratos *built to suit* e os problemas, decorrentes da possível interpretação literal à luz do que reza a Lei n.º 8.245/1991, foram “resolvidos” com a promulgação da Lei n.º 12.744/2012 que “normalizou” o contrato *built to suit*.

De toda forma, promulgada a Lei n.º 12.744/2012, para alterar o caput do art. 4.º da Lei 8.245/1991 e incluir nesse diploma legal o art. 54-A, acompanhado de dois parágrafos, instituiu expressamente o *built to suit* na Lei do Inquilinato, conseqüentemente, no ordenamento jurídico pátrio. Algo que trouxe profundas implicações, uma vez que os atrativos da autonomia da vontade e criatividade dos contratantes no direito privado foram substituídas pelas rígidas regras criadas pelo legislador para modalidade contratual diversa, qual seja, a locação típica.

3.4 ATIPICIDADE DO CONTRATO DE *BUILT TO SUIT*

Quando as partes celebram um contrato, fazem-no como meio de concretizar interesses específicos, sendo a concretização do interesse de *per se* e a articulação dos particulares que determinam a adoção do tipo contratual que satisfaça a composição dessas necessidades, podendo ser por meio de contratos atípicos (puros ou mistos) ou típicos.

Fato é que a abundante diversidade da hipótese de contratar torna árduo o processo de regulamentação das modalidades contratuais, originando, assim, o “fértil exercício das partes no campo da liberdade” (RICCITELLI, 2010, p. 33).

Com efeito, os contratos típicos são entendidos como aqueles regulados por lei, submetem-se a regras pormenorizadas (RODRIGUES, 2000, p. 34). Por outro lado, como assinala o autor, os atípicos seriam aqueles em que não se encontram previsão legislativa, mas, são permitidos pelo princípio da autonomia privada.

Por não se sujeitarem a modelos de regulação previamente dispostos em lei, a aplicação dos contratos atípicos fica adstrita a um procedimento de interpretação mais complexo que aquele demandado pelos ditos contratos típicos (POLIZELLI; ANDRADE JÚNIOR, 2018, p. 477).

Ocorre que, para considerarmos verdadeiramente um modelo como regulatório típico, não basta que exista qualquer regulamentação, portanto não é suficiente apenas sua nominal referência legislativa (GOMES, 2012, p. 34). Ou seja, “o contrato se mantém atípico mesmo que a lei a ele se refira ou se limite a disciplinar certos aspectos dele, de maneira incompleta.” (BENEMOND, 2013, p. 47).

Os contratos atípicos fundamentam-se, em regra, no princípio da autonomia privada, como reflexo da liberdade de contratar, e derivam, geralmente, dos costumes (FIGUEIREDO, 2012, p. 168). Lembremo-nos que o legislador não veda, de modo algum, que os particulares estipulem contratos atípicos, pelo fato de restarem sujeitos às normas gerais do contrato e pelo fato de não contrariar os bons costumes, nem os princípios gerais de Direito (HIRONAKA, 2002, p. 130). É o que preconiza o artigo 425 do Código Civil brasileiro: “É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código”.

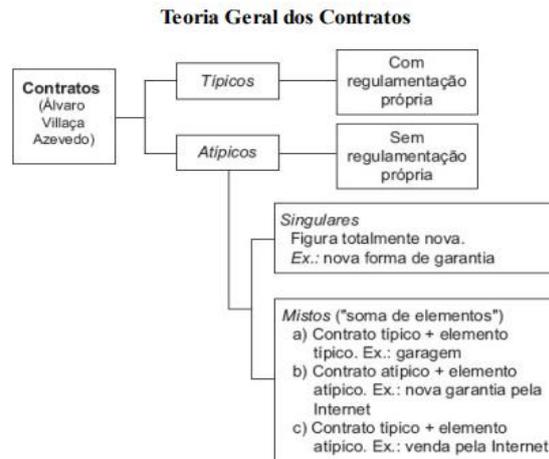
Para tanto, Orlando Gomes (2009, p. 120) entende que os contratos atípicos seriam subdivididos em duas categorias: atípicos puros (ou em sentido estrito) e atípicos mistos. A avaliação da pertinência de tipificar (ou não) determinado contrato deve ser realizada pelo legislador. Quando o legislador define os tipos, fechando-os, atua geralmente com o intuito de proporcionar exatidão ao exercício jurídico e certeza à aplicação do direito.

Nesse viés, Pedro Pais de Vasconcelos (2009, p. 216) ensina que, quando ocorre a importação de tipos contratuais originários de outros sistemas e que são muito diferentes de tudo que está consagrado tipicamente, quer na lei, quer na prática, estaremos diante de um contrato atípico puro. Assim, esses contratos são completamente diferentes dos tipos contratuais legais, o que, na doutrina alemã, recebe o nome de “*sui juris*” ou ainda “*eigener Art*”.

Vale pontuar que, conforme atesta o autor, na prática, a grande maioria dos contratos atípicos não são puros, afinal não é fácil imaginar e criar um contrato que não tenha nada dos tipos já reconhecidos na lei ou na prática, em que pese nada impede que assim aconteça.

Nesse quadro de ideias, reproduzimos na Figura 3, o esquema de Flávio Tartuce (2014, p. 37), inspirado no Professor do Largo de São Francisco, Álvaro Villaça Azevedo, que exemplifica a questão da tipicidade na Teoria Geral dos Contratos.

Figura 3: Teoria Geral dos Contratos



Fonte: Flávio Tartuce (2014, p. 37)

Assim, os contratos atípicos puros/singulares seriam aqueles, cujo objeto difere dos demais tipos contratuais legais (“figura totalmente nova”, como apontado na Figura 2). Os contratos atípicos mistos seriam aqueles delimitados a partir de um ou mais tipos que são combinados ou modificados. Todos os elementos se fundem no contrato atípico, gerando uma nova unidade diferente dos diversos contratos que lhe deram origem (BENEMOND, 2013, p. 48).

Nessa linha de inteligência, o autor italiano, Francesco Messineo (1958 apud RICCITELLI, 2010, p. 33), atesta que os contratos atípicos mistos são criados por institutos legais, todos conhecidos e arranjados em combinações diversas – estabelecendo várias figuras contratuais típicas. Em acréscimo, argumenta Álvaro Villaça Azevedo (2019, p. 113) que os contratos mistos são aqueles que “reúnem, em seu corpo, dois ou mais contratos típicos, dois ou mais contratos atípicos, ou, ainda, simultaneamente, as duas categorias mencionadas.”

Em que pese a doutrina questionar se os contratos mistos seriam típicos, atípicos ou formariam um *tertium genus*, existem quatro correntes a respeito: a teoria da absorção, a teoria da combinação, a teoria da aplicação analógica e, por fim, a teoria da criação.

Para a teoria da absorção, Pontes de Miranda (1954, p. 183) defende que o contrato deve enquadrar-se na modalidade preponderante – o tipo principal absorve os demais. Isto é, o elemento principal atrairia os elementos secundários, impondo as regras que a ele são aplicáveis.

Por sua vez, de acordo com os adeptos da teoria da combinação, a conduta do intérprete deverá ser outra: a cada elemento do contrato, deverão ser aplicados os princípios da legislação própria, sem precisar recorrer à analogia ou absorção (VASCONCELOS, 2009,

p. 236). Afinal, nem sempre seria possível determinar o elemento principal do negócio jurídico, isto porque nem sempre existe um tipo dominante.

Por outro lado, a teoria da aplicação analógica identifica no contrato misto uma lacuna legal e preconiza a integração por analogia. Em outras palavras, essa corrente preconiza que o intérprete deve buscar o contrato típico que mais se aproxima do contrato atípico, visando à aplicação das mesmas regras atinentes àquele – *analogia legis*.

Por último, a teoria da criação entende que, na ausência de um tipo de referência, quando não for possível a aplicação da analogia (leia-se teoria da aplicação analógica), será necessário buscar, pela aplicação de uma solução concreta, por meio de interpretação integradora, baseada nos princípios, cláusulas gerais e *standards*.

Entretanto, nenhuma das correntes acima é totalmente eficaz, nem produz resultados universalmente satisfatórios, inexistindo um critério científico preciso, para disciplinar a hierarquia das fontes jurídicas do *built to suit*, porquanto contrato atípico misto. Assim atesta Alexandre Junqueira Gomide (2017, p. 101), para quem “nenhuma delas se apresenta como uma fórmula segura e absolutamente suficiente para reger a disciplina jurídica dos contratos atípicos mistos”.

Ponto de especial atenção concerne ao desacerto que a doutrina, muitas vezes, comete ao equiparar os contratos atípicos aos contratos ditos inominados. As expressões “contratos nominados” e “inominados” devem ser utilizadas quando a figura negocial constar ou não, em lei. Por outro turno, os termos “contratos típicos” e “atípicos” servem para apontar se o contrato tem ou não, um tratamento legal mínimo (TARTUCE, 2014, p. 36).

Tal distinção entre os contratos atípicos e inominados é apontada pela Professora do Departamento de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka (2002, p. 130), *ipsis litteris*:

(...) Eis que a atipicidade de um contrato não se traduz pelo fato de ter ele, ou não, um ‘nomen juris’, mas sim pelo fato de não estar devidamente regulamentado em lei. Reconhece-se com frequência cada vez mais acentuada que contratos há que têm nome e nem por isso são nominados-típicos já que, para que assim fossem considerados, estariam a exigir a presença de um regramento legislativo específico. Fico com a melhor e dominante doutrina para admitir que é preferível se referir, nestes casos, a contratos típicos e a contratos atípicos, em lugar de nominados e inominados. Assim, é contrato típico aquele que a lei regulamenta, estabelecendo regras específicas de tratamento e lhe concedendo um ‘nomen juris’. Aliás, penso que a denominação decorre da regulamentação, e não vice-versa, como poderia parecer se o adjetivo preferido fosse nominado. A seu turno, portanto, contrato atípico é aquele não disciplinado pelo ordenamento jurídico (...).

De mais a mais, muitos doutrinadores defendem que é, na própria atipicidade, na necessidade de ser moldado caso a caso, que reside a grande vantagem do contrato *built to*

suit. Christiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald (2017, p. 423) também se filiam à corrente que entende que o *built to suit*, por si só, é diferenciado, peculiar, pois inúmeras normas tidas cogentes na locação típica não são admitidas em tal modalidade (cláusula penal compensatória não limitada ao valor de três aluguéis, valor do aluguel, à viabilidade da hipótese de renúncia ao direito de revisão, entre outros).

Ainda, como salientam os autores, “o *built to suit* engloba a reunião de outras bases contratuais, como a empreitada e a compra e venda, que, por não subsistirem separadamente sem descaracterizar a operação, dão ensejo à criação de um novo instrumento, patentemente atípico” (FARIA; ROSENVOLD, 2017, p. 423).

Em outras palavras, o contrato *built to suit* pode representar o binômio empreitada (parcial ou total) + construção ou o trinômio empreitada (parcial ou total) + construção + compra e venda de imóvel urbano que, de uma forma ou de outra, representa uma nova unidade contratual, diferente dos diversos contratos (típicos) que lhe deram origem (GOMIDE, 2017, p. 47).

A coexistência de novas modalidades contratuais com os denominados “contratos clássicos” nem sempre é um processo sereno. Nesse enquadro de ideais, muitos doutrinadores entendem que o contrato *built to suit* se trata de um contrato atípico misto, cabe, assim, ao magistrado ter consciência da atipicidade desta modalidade contratual, para buscar, ao máximo, a real intenção das partes na avença (MOREIRA, 2015, p. 134).

3.5 A INTERPRETAÇÃO PELO JUDICIÁRIO

Em vista de todo o dilema, gerado acerca da natureza jurídica do *built to suit*, importa compreender o entendimento dos Tribunais, levando em consideração o período anterior à Lei n.º 12.744/2012 e o período após a promulgação da referida Lei, que incluiu o artigo 54-A na Lei do Inquilinato.

Antes da promulgação da Lei n.º 12.744/2012, muitas operações *built to suit* acabavam sendo desenvolvidas, com a instituição de cláusula arbitral, para afastar o Judiciário da análise de suas questões, visto que existia o sentimento de incerteza por parte dos agentes do mercado imobiliário. Desta forma, as questões passariam a ser analisadas em um ambiente mais familiarizado, com relações interempresariais, mercado imobiliário e interesses privados (MOREIRA, 2015, p. 140).

Com o propósito de evidenciar a evolução jurisprudencial sobre o tema, trazemos à baila o entendimento adotado pela 25.ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de

São Paulo, que julgou a apelação com revisão no tocante à ação revisional de aluguel (processo n.º 114.275/07), em 04 de maio de 2011. Reconheceu, desta forma, o *built to suit* como contrato atípico, *in verbis*:

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL - **Contrato atípico (built to suit) que encerra amplo feixe de direitos e deveres, relativos a contratos de construção, empreitada, financiamento e incorporação imobiliária, além de outras características próprias** - Cláusula de renúncia à revisão do valor da remuneração mensal paga pela autora válida e eficaz, na medida em que firmada paritariamente com a ré enquanto na livre administração de seus interesses patrimoniais disponíveis, não se confundindo com a renúncia ao direito constitucional de ação (CF, art. 5º, inc. XXXV) - Carência da ação confirmada. Ausência de interesse recursal da ré no que pertine ao pedido de alteração da fundamentação da sentença (de carência da ação por ausência de interesse processual para impossibilidade jurídica do pedido), à míngua de utilidade - Procedência do pedido contraposto: condenação da autora ao pagamento de multa penal equivalente a três aluguéis, por violação do contrato – Litigância de má-fé não configurada - Recurso de apelação não provido. Recurso adesivo não conhecido em parte. Na parte conhecida, provido em parte. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Ap. c/ rev. n.º 992.08.037348-7, Rel. Des. Antônio Benedito Ribeiro Pinto, Participaram: Des. Vanderci Álvares e Marcondes D'Angelo. d.j. 04/05/2011). (SÃO PAULO, 2011). (grifo nosso)

Urge atentar que a decisão retromencionada é o mais relevante precedente de um Tribunal de Justiça brasileiro quanto à sustentação jurídica de um contrato da modalidade *built to suit*. No mais, a decisão, proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, é anterior à Lei n.º 12.744/2012, que incluiu o artigo 54-A na Lei do Inquilinato, estabelecendo, em seu parágrafo segundo, que poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

Miralta ajuizou a ação revisional, requerendo a redução dos aluguéis avençados no negócio jurídico com a WTorre. Nesse contexto, alegou a elevação dos aluguéis por incidência de reajuste contratual disposto no Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), incompatível com o mercado imobiliário, e o aumento excessivo da oferta locatícia de imóveis do gênero durante curso da relação contratual, o que tornou a locação onerosa e incompatível com o mercado.

Ato contínuo, a WTorre contestou as alegações da autora sob o argumento de que não se tratava de uma locação padrão, mas, sim, de um contrato atípico de *built to suit* e, neste caso, não caberia a revisão do valor do aluguel sob pena de ocorrer o desequilíbrio do negócio. Outrossim, apontou que existia uma cláusula pactuada no próprio contrato, e, por isto, Miralta havia renunciado ao direito de revisão do aluguel. O juiz de primeira instância extinguiu o processo e afastou os pedidos da Miralta.

Descontente com o veredito, Miralta apelou ao Tribunal de Justiça de São Paulo, alegando que a cláusula contratual de renúncia era nula, uma vez que o referido direito está

expressamente disposto no artigo 19 da Lei do Inquilinato, norma cogente que não pode ser violada pela vontade das partes, devido à supremacia do interesse público, consolidado no artigo 45⁴⁶ da referida Lei.

Os desembargadores, no julgamento do recurso, por dois votos a um, decidiram que o contrato de *built to suit* não deve ser confundido com um de locação padrão, por seu caráter atípico e, assim, não deve passar por revisão de aluguel.

A decisão ressalta que a natureza do contrato não é puramente de locação, sendo esta apenas uma de suas facetas, e, no tange ao valor da remuneração a ser pago pela Miralta, esta não se referia, segundo o negócio jurídico, somente ao uso e gozo do imóvel, mas também, ao custo de aquisição do terreno e da construção do imóvel pela WTorre, além da remuneração do capital próprio e de terceiros, obtido no mercado financeiro.

Acrescenta, ainda, a referida decisão que, por se tratar de contrato paritário – isto é, não sendo a renúncia ao direito de pleitear judicialmente a revisão à remuneração, que é disposição de direito unilateral, imposta por parte dominante em contrato de adesão – a renúncia ao direito de revisar a remuneração é válida e eficaz, por força e homenagem ao princípio da boa-fé objetiva e da função social do contrato. Tal cláusula, conforme a decisão, convencionada por vontade livre das partes, enquanto na administração de seus interesses patrimoniais disponíveis, é válida e eficaz (*pacta sunt servanda*).

Hodiernamente, mesmo após a promulgação da Lei n.º 12.744, a atipicidade dos contratos *built to suit* segue sendo reconhecida pelo Judiciário, conforme ementa do Tribunal de Justiça de Minas Gerais no processo n.º 1.0702.11.051869-4/007, de março de 2016, em uma ação revisional de aluguel em contrato BTS, que reconheceu a inaplicabilidade das disposições da Lei do Inquilinato, *ipsis litteris*:

EMENTA: 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"**

⁴⁶ Artigo 45 da Lei de Locação: 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.

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**. (TJ-MG - AC: 10702110518694007 MG, Relator: Vicente de Oliveira Silva, Data de Julgamento: 08/03/2016, Data de Publicação: 18/03/2016) (MINAS GERAIS, 2016) (grifo nosso)

Nesse caso, trata-se de apelação cível, interposta por Marujo Empreendimentos Ltda., pela qual busca a reforma da sentença, proferida pelo Juiz de Direito da 5.^a Vara Cível da Comarca de Uberlândia, em “Ação Revisional de Aluguel”, ajuizada em desfavor de Construmega - Megacenter da Construção Ltda. e Saint Gobain Distribuição Brasil Ltda.

A apelante afirma que a hipótese dos autos se trata de uma modalidade de locação, sendo aplicável, em seu entendimento, a Lei do Inquilinato à espécie, na qual há previsão de revisão dos valores do aluguel após três anos de vigência do contrato, de forma a ajustá-los ao valor médio de mercado.

Ocorre que a 10.^a Câmara Cível do Estado de Minas Gerais negou provimento ao recurso de apelação ao fundamento de que, tratando-se de contrato atípico, as regras, dispostas na Lei do Inquilinato, portanto, não são aplicáveis à espécie.

Em acréscimo, no julgamento do Agravo de Instrumento n.º 20130020187886, proferido em 18 de dezembro de 2013, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal reconheceu a primazia da autonomia privada, em atenção ao princípio da liberdade de contratar, negando a revisão do valor do aluguel para o valor de mercado:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL. CONTRATO MISTO. ALUGUEL PROVISÓRIO. MANUTENÇÃO DO VALOR LIVREMENTE PACTUADO. AUSÊNCIA DE PERIGO DA DEMORA. 1. **Tratando-se de contrato paritário que extrapola os limites da pura locação de imóvel, impõe-se a primazia da autonomia da vontade privada, em atenção ao princípio da liberdade de contratar, sobre a aplicação automática da legislação prevista para os contratos de locação**. 2. Deu-se provimento ao agravo de instrumento para manter o aluguel provisório no valor livremente pactuado entre as partes. (BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Agravo de Instrumento nº 20130020187886. Relator Desembargador Flávio Rostirola. Data do julgamento: 18/12/2013. (BRASIL, 2013). (grifo nosso)

Faz-se necessário, por fim, mencionar que o Superior Tribunal de Justiça (STJ), no Recurso Especial n.º 1.521.448, cujo relator fora o Ministro Moura Ribeiro, interposto pela Caixa Econômica Federal contra acórdão, prolatado pelo Tribunal Regional Federal da 3.^a Região, entendeu que o *built to suit* é um “tipo de negócio jurídico que não se submete preferencial ou exclusivamente à Lei do Inquilinato”. Ainda, compreende que se trata de um “contrato paritário, ou seja, as partes se encontram em situação de igualdade, e as cláusulas

foram livremente pactuadas, não havendo que se falar na imposição unilateral de condição, típica dos contratos de massa (por adesão)”⁴⁷.

Diante das jurisprudências colacionadas, pode-se concluir que os Tribunais, muitas vezes, entendem que o contrato, conhecido como *built to suit*, possui relação contratual muito mais complexa que a locação típica, uma vez que envolve uma série de outras obrigações, tais como a busca adequada de espaço, a contratação de construtora, a elaboração de projeto, entre outros, devendo, pois, ser analisado sob a ótica da atipicidade, não se lhe aplicando as disposições da Lei do Inquilinato. Verifica-se, assim, que a jurisprudência segue o caminho da doutrina dominante.

Malgrado esse entendimento jurisprudencial, mesmo após a Lei n.º 12.744, os ocupantes do imóvel em *built to suit* continuam buscando o Judiciário, para resolver litígios, sob o argumento de aplicação de regras gerais da Lei do Inquilinato ao contrato, por suposta submissão deste negócio jurídico à referida Lei.

Nos dois primeiros processos citados, por exemplo, a questão cerne dos apelantes foi defender o suposto direito à aplicação do art. 19 da Lei do Inquilinato ao contrato “construído para servir”, mesmo que isto significasse colocar em risco todo o planejamento financeiro e estratégico envolvido na viabilização do empreendimento por parte do empresário-locador.

Do mesmo modo que, muitas vezes, após as partes pactuarem, no contrato, pela renúncia da cláusula que possibilitaria a revisão da remuneração mensal e a derrogação da cláusula que possibilitaria a redução proporcional da multa, em caso de denúncia antecipada pelo ocupante, os locatários ingressam com ação no Judiciário, com o intuito da declaração de nulidade dessas mesmas cláusulas com fulcro no artigo 45⁴⁸ da Lei do Inquilinato.

⁴⁷ "RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535, I E II, DO CPC. OMISSÃO, OBSCURIDADE E CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. BUILT TO SUIT. DESCARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. VERIFICAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO. DECISÃO [...]. 2 – As operações imobiliárias denominadas "built to suit" podem ser traduzidas como uma construção sob medida. Consistem em um negócio jurídico similar, em alguns pontos, ao contrato de locação, no qual, todavia, uma parte se encarrega de construir um imóvel customizado para as necessidades do contratante e este se obriga a locar o bem por prazo determinado, por um valor mensal correspondente não somente à contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, mas também para remunerar os custos de aquisição do terreno e da construção do imóvel pelo locatário, bem como o capital investido. 3 - **Tipo de negócio jurídico que não se submete preferencial ou exclusivamente à Lei do Inquilinato.** 4 - **Contrato paritário, ou seja, as partes se encontram em situação de igualdade e as cláusulas foram livremente pactuadas, não havendo falar na imposição unilateral de condição, típica dos contratos de massa (por adesão)**, os quais se submetem a regramento específico e admitem certa relativização, razão pela qual descabe discussão acerca da validade ou eficácia do negócio jurídico entabulado entre as partes. 5 - Não se pode admitir a pretensão. (BRASIL, 2016) (grifo nosso).

⁴⁸ 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.

4 ASPECTOS CONTROVERTIDOS DOS PROCEDIMENTOS DA LEI DO INQUILINATO APLICADOS AOS CONTRATOS *BUILT TO SUIT*

Como visto alhures, o controverso artigo 54-A da Lei do Inquilinato estabelece que “prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei”, desta forma analisamos, neste capítulo, como se dá a aplicação de alguns procedimentos à luz do contrato *built to suit*.

4.1 CONTRATO *BUILT TO SUIT* E A AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Um ponto que comumente suscita disputas judiciais em torno do contrato *built to suit* é sobre pretensão de revisão da remuneração mensal. Inclusive, a renúncia do direito de revisão já foi objeto de discussão dos Tribunais antes mesmo da vigência da Lei n.º 12.744/2012, conforme fora abordado no capítulo 3.5 do presente trabalho, levando-se em conta a decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Inicialmente, destaca-se que o legislador expressamente estabelece a possibilidade de as partes renunciarem à ação revisional da remuneração mensal do contrato *built to suit* no art. 54-A, §1.º, da Lei do Inquilinato, nos seguintes termos:

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).

Caso fosse obrigatório que as partes se sujeitassem à ação revisional da remuneração mensal, acarretaria demasiado risco à operação. Isso porque o empreendedor teria dúvidas se, de fato, conseguiria de volta a integralidade do investimento da construção da obra ou, até, da aquisição do terreno. Considera-se, claramente, que o empreendedor não busca apenas a remuneração pela cessão do uso da coisa.

Ora, “a remuneração é fixada a partir de cálculos econômicos e financeiros, prevendo a devolução do capital investido, acrescido do valor necessário para a remuneração do capital

e o ganho atrativo suficiente para garantir a participação dos investidores” (FAVACHO, 2016, p. 371).

Conclui-se que a certeza da remuneração a ser paga durante toda a operação é essencial para os contratantes dessa avença, em especial, para garantir a participação dos investidores que possibilitam empréstimos para a realização do projeto imobiliário. Isto posto, torna-se evidente que o risco do empreendedor é maior do que na locação não residencial padrão, sobretudo porque envolve aporte financeiro elevado.

Pelo lado do ocupante, a insegurança é gerada a respeito dos valores que deveriam despende no longo prazo, pactuado no negócio jurídico.

Não obstante as partes poderem renunciar à hipótese de revisão da remuneração, conferida no art. 68 e seguintes da Lei do Inquilinato, no silêncio do contrato, as partes estão sujeitas à referida ação. Nesses termos, para a não sujeição, as partes devem ter tal regra posta expressamente no negócio jurídico.

Esclarece Camila Ramos Moreira (2015, p. 44) que a aplicação da disposição geral de revisão judicial dos contratos deve ser devidamente ponderada. Portanto, o respeito à autonomia privada e à liberdade contratual permite que as disposições de direito material, pactuadas entre as partes, embora opostas às normas gerais da Lei do Inquilinato, sejam respeitadas.

4.2 CONTRATO *BUILT TO SUIT* E A AÇÃO RENOVATÓRIA

Apenas a ação de revisão da remuneração mensal poderá ser objeto de renúncia no contrato *built to suit*, desde que ocorra por expressa previsão no contrato. Destarte, os contratantes estão subordinados aos demais procedimentos previstos na Lei do Inquilinato.

Nesse ponto, por conseguinte, o locatário não poderá renunciar à propositura da ação renovatória. O fundo de comércio, constituído pela contratante no empreendimento, fica protegido, sendo facultada ao locatário a propositura de ação renovatória, se preenchidos os requisitos da Lei do Inquilinato.

Logo, para Luiz Antônio Scavone Júnior (2016, p. 194), “o direito à renovação compulsória do contrato, respeitados os requisitos dos artigos 51 e 71 da Lei nº 8.245/1991, não pode ser afastado no contrato *built to suit*, a teor do artigo 45 da mesma lei.”

De todo modo, alguns doutrinadores contestam a opção do legislador pela obrigatoriedade da renovatória. Inclusive, não concordam com o ponto suscitado por Scavone

Júnior (2016, p. 194), no sentido de entenderem que não se trata de uma norma de ordem pública para os contratos *built to suit* – apenas são aplicáveis as normas de ordem pública à generalidade dos contratos locatícios típicos.

No mais, esses doutrinadores alegam que, à luz do princípio da autonomia privada, deveria ser possível aos contratantes estabelecer se, ao final do contrato, seria possível ou não, a renovatória. Filia-se a essa corrente Alexandre Gomide (2017, p. 126).

Ocorre que o art. 51⁴⁹ da Lei do Inquilinato dispõe expressamente que o locatário do imóvel, para fins não residencial (comercial), terá direito à renovação do contrato “por igual prazo”.

Após longas divergências doutrinárias atinentes à expressão “por igual prazo”, foi editada a Súmula 178⁵⁰ do Supremo Tribunal Federal que mencionava ser de cinco (5) anos o prazo máximo da renovação contratual, ainda que o prazo previsto no contrato a ser renovado fosse superior. Igualmente, a jurisprudência pacificou o entendimento de que o prazo máximo seria de cinco (5) anos.⁵¹

Todavia, considerando que o *built to suit* pode ter prazo de 20 (vinte) ou 30 (trinta) anos, resta saber se haveria fundamento jurídico para ampliar para 10 (dez), 15 (quinze) anos a renovação compulsória. Até porque, como visto previamente, as características dessa modalidade contratual são diversas das características do contrato de locação padrão.

A questão, de fato, não é simples. Parte da doutrina entende que, ao final do prazo original estipulado no negócio jurídico, pactuado de modo a cumprir integralmente a remuneração pela construção, aquisição ou reforma do imóvel, o aluguel deverá ser em

⁴⁹ Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

⁵⁰ NÃO EXCEDERÁ DE CINCO ANOS A RENOVAÇÃO JUDICIAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO, FUNDADA NO DECRETO 24150, DE 20/4/1934.

⁵¹ Nesse sentido, *vide* REsp 1.323.410/MG, rel. Ministra Nancy Andrighi, j. 07.11.2013.

função exclusivamente do uso do imóvel, como em uma relação locatícia típica – devendo as partes estipularem novo valor de remuneração (ARAÚJO, 2014, p. 120).

Assim, surgem importantes indagações, sem possuir resposta pacificada na doutrina. Por exemplo, resta saber se as limitações dos §§ 1.º e 2.º do art. 54-A deveriam ser afastadas no contrato renovado, bem como se as partes, embora tenham pactuado o contrato *built to suit*, nesse contexto, já que adimplida e exaurida a prestação da empreitada em uma renovação compulsória, continuariam perante as prestações e a disciplina jurídica de um contrato atípico misto.

4.3 BUILT TO SUIT E CLÁUSULA PENAL

A Lei do Inquilinato, como é cediço, permite ao locatário o direito de denunciar imotivadamente o contrato típico de locação por prazo determinado, sob condição que efetue o pagamento da multa contratual ajustada, geralmente fixada em três aluguéis, de modo proporcional ao período de cumprimento do contrato (BUFULIN; BALESTREIRO FILHO, 2020, p. 6)

Entretanto, essa previsão geral de redução proporcional na locação típica, que consta no caput do artigo 4.^o⁵², da Lei do Inquilinato, tem roupagem diversa no contrato *built to suit*.

Nesse contrato de origem americana, a multa não sofre redução proporcional, caso contrário, o empreendedor-locador poderia receber um valor que não compensaria os riscos assumidos (captação de recursos, aquisição de materiais, elaboração de projetos...), ao passo que também geraria insegurança ao sistema financeiro, na medida em que alguns títulos, atrelados aos recebíveis do *built to suit*, poderiam perder lastro.

Eis que o artigo 54-A, §2º, da Lei 8.245, permite que, em caso de denúncia antecipada do vínculo pelo locatário, “compromete-se este a cumprir a multa convencional, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação”.

Dessa sorte, Gomide (2017, p. 467) conclui que (i) o contrato *built to suit* garante a opção de os contratantes fixarem cláusula penal quando ocorrer a extinção unilateral e imotivada exercida por uma das partes; (ii) a multa estipulada não sofre a redução proporcional inerente aos contratos típicos de locação; (iii) não existindo estipulação

⁵² Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. (Redação dada pela Lei n.º 12.744, de 2012)

contratual para a redução da multa, deve prevalecer o valor que consta no contrato, com a ressalva nos termos do art. 54-A, §2.º (soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação); (iv) caso o valor da multa não seja suficiente para ressarcir os gastos da parte lesada e havendo previsão no contrato, as partes poderão valer-se do art. 416, parágrafo único do Código Civil, visando a pleitear indenização suplementar, com atenção ao limite imposto no art. 54-A, §2.º (soma da remuneração a vencer até o termo do contrato).

5 LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA: REFORÇO À TESE DA ATIPICIDADE

A Lei de Liberdade Econômica (LLE), além de ampliar os poderes inerentes aos princípios da autonomia da vontade e da liberdade contratual, também garante que eventual revisão contratual apenas ocorra de maneira excepcional e limitada, face aos contratos civis e empresariais que se presumem paritários e simétricos, até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção. De certo modo, a novel Lei limita o dirigismo contratual e a intervenção estatal que, durante muitas décadas, interferiu demasiadamente nos negócios jurídicos de direito privado.

Assim, no presente capítulo, veremos inicialmente aspectos gerais do surgimento da Lei de Liberdade Econômica para, então, apontarmos os seus efeitos jurídicos propriamente nos contratos *built to suit*.

5.1 LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA: OBJETIVOS DO LEGISLADOR E JUSTIFICATIVAS

A Medida Provisória n.º 881, editada em 30 de abril de 2019, cujo objetivo foi instituir a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica e assegurar normas de proteção à livre-iniciativa, após alterações no texto proposto, durante sua tramitação no Congresso Nacional, foi convertida na Lei n.º 13.874, em 20 de setembro do mesmo ano. Quando instituída a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, foram revogados artigos de diversas leis ordinárias e alterados institutos jurídicos do Código Civil.

Como resultado, promoveram-se calorosos debates na comunidade jurídica, principalmente no tocante ao tema da (in)constitucionalidade formal e material da norma. Argumentavam alguns juristas que a Lei de Liberdade Econômica, no possível intento de estabelecer garantias de liberdade econômica em detrimento do caráter social da Lei Maior, estaria afrontando a ordem econômica constitucional.

Inclusive, a Ação Direta de Inconstitucionalidade n.º 6.156⁵³ direcionou à apreciação do Excelso Pretório questões vinculadas à inconstitucionalidade material da Medida

⁵³ Trata-se de ação direta de inconstitucionalidade, com pedido de medida cautelar, ajuizada pelo Partido Democrático Trabalhista, com o objetivo de impugnar os arts. 1.º, § 1.º e § 3.º; 2.º; 3.º, I, III, V, VII, VIII, IX, § 2º, III; 4º e 7º, todos da Medida Provisória 881, de 30 de abril de 2019, que institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, estabelece garantias de livre mercado, análise de impacto regulatório, e dá outras providências.

Provisória, especialmente naquilo que ela representava à luz da Ordem Jurídico-Econômica, consagrada na Lei Maior.

Apontam André Luiz Arnt Ramos e Marcos Jorge Catalan (2021, p. 6) que a Lei de Liberdade Econômica emerge com “problemas de procedência”, citando o fato de ser fruto da conversão de uma Medida Provisória (MP), editada pela Presidência da República, e estar fora do que reza o art. 62⁵⁴ da Carta Magna. Ou seja, na visão dos referidos professores, a MP não seria urgente, tampouco de relevante interesse público.

Não obstante o forte debate sobre a (in)constitucionalidade da Lei de Liberdade Econômica, o objetivo do legislador, ao instituí-la, segundo Ricardo Villas Bôas Cueva (2020, p. 5), concerne a três principais vertentes: (i) criar norma geral de direito econômico; (ii) influenciar mudanças em institutos de direito privado: na desconsideração da personalidade jurídica, nos contratos interempresariais, na função social do contrato e nos fundos de investimento e; (iii) impacto regulatório no direito público e modificação de importantes normas trabalhistas, como a nova perspectiva legislativa acerca dos empregados hipersuficientes, mencionada na nota de rodapé no capítulo 2.3.

Prossegue Cueva (2020, p. 5), ensinando que as duas primeiras vertentes causaram demasiada controvérsia, majoritariamente, vinculada à parte ideológica, e não apenas sobre o aspecto de cunho técnico-jurídico. A verdade é que, à primeira vista, a Lei causou uma reação negativa e certa perplexidade em proeminentes estudiosos do direito.

Muitos juristas contrários à lei entenderam que o escopo da Lei de Liberdade Econômica seria a mitigação do dirigismo em prol do liberalismo, bem como a mitigação dos direitos sociais em prol dos direitos individuais. Há, até mesmo, quem argumentasse que a novel Lei tivesse como mote o libertarismo, mais do que o liberalismo.

Em apertada síntese, a ideia preponderante daqueles que rejeitaram a iniciativa poderia ser representada na concepção de que o Chefe do Poder Executivo federal, ao promulgar a MP, teria agido “com o fito de tencionar um retorno ao Estado liberal de caráter abstencionista, concebido como Estado mínimo, através do qual a máquina estatal deveria atuar o menos possível na vida dos cidadãos (...).” (BRASIL, 2013).⁵⁵

O argumento cerne destes juristas, contrários à LLE, está no fato de ela configurar uma afronta geral à ordem constitucional econômica, porque desvirtuaria o caráter marcadamente social da Carta Magna. Assim, como citado alhures, a primeira impugnação de

⁵⁴ Art. 62. Em caso de relevância e urgência, o Presidente da República poderá adotar medidas provisórias, com força de lei, devendo submetê-las de imediato ao Congresso Nacional. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 32, de 2001)

⁵⁵ Esse texto consta no inteiro teor da petição inicial da ADI n.º 6.156/DF.

inconstitucionalidade sofrida pela LLE ocorreu ainda na vigência da Medida Provisória n.º 881.

Por outro lado, havia aqueles juristas, como o professor adjunto da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), André Cyrino (2020, p. 197), que defendiam que a Lei de Liberdade Econômica não afrontaria a ordem econômica constitucional. Para Cyrino (2020, p. 197), “a Constituição brasileira nem consagra um modelo social dirigente, tampouco fixa um padrão absentista forte”.

Entende o autor, deste modo, que não haveria uma transgressão à natureza deontológica da Constituição econômica pátria, isto é, a Lei de Liberdade Econômica não implicaria a transformação do Brasil em uma estrutura liberal tal qual o *laissez-faire*.

A estrutura do *laissez-faire* remonta as primeiras revoluções políticas burguesas e a Primeira Revolução Industrial, no século XVIII, a qual aprimorou o liberalismo econômico como doutrina econômica. A principal demanda dessa doutrina econômica era a menor participação do Estado na vida econômica e maior liberdade para os indivíduos (TOMASEVICIUS FILHO, 2019, p. 104). É daquele século a famigerada frase “*Laissez faire, laissez passer, que la vie va par lui-même*”.⁵⁶

Em outro lado, à vista das fortes discussões acerca do tema, no dia 12 de agosto de 2019, o Superior Tribunal de Justiça, sob orientação científica dos Ministros Luís Felipe Salomão e Ricardo Villas Bôas Cueva, bem como da Professora Ana Frazão, promoveu um dia inteiro de Seminário, dedicado à Declaração de Liberdade Econômica.

Na abertura do evento, integralmente disponível na *Internet*⁵⁷, o Ministro Humberto Martins mencionou a norma (ainda MP), como “norma de resgate da dignidade humana”. Com essa afirmativa, entende-se que a norma estaria integrando os direitos fundamentais. Já, na palestra de encerramento do evento, o Ministro Gilmar Mendes usou a expressão “norma de reforço”, para se referir à Lei de Liberdade Econômica, destacando, pois, a ideia de que a Lei em tela é um direito de estatura constitucional.

Passando para o que dispõe a exposição de motivos⁵⁸, a Medida Provisória n.º 881 menciona o fato de que

⁵⁶ “Deixai fazer, deixai ir, deixai passar, o mundo vai por si mesmo” (tradução livre)

⁵⁷ Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=LKyps0mFFRQ>. Acesso em: 05 de fev. 2022

⁵⁸ Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2019/medidaprovisoria-881-30-abril-2019-788037-exposicaodemotivos-157846-pe.html>. Acesso em: 05 de fev. 2022.

Existe a percepção de que no Brasil ainda prevalece o pressuposto de que as atividades econômicas devam ser exercidas somente se presente expressa permissão do Estado, fazendo com que o empresário brasileiro, em contraposição ao resto do mundo desenvolvido e emergente, não se sinta seguro para produzir, gerar emprego e renda. Como resultado, o Brasil figura em 150º posição no ranking de Liberdade Econômica da Heritage Foundation/Wall Street Journal, 144º posição no ranking de Liberdade Econômica do Fraser Institute, e 123º posição no ranking de Liberdade Econômica e Pessoal do CatoInstitute.

Pelo exposto, compreende-se que o objetivo do legislador, ao criar a novel Lei, foi melhorar o meio empresarial e torná-lo tão seguro para os empresários brasileiros, que geram emprego e renda, quanto o ambiente de negócios dos países desenvolvidos. Assinala-se que, até então, o Brasil era considerado um dos países mais difíceis para fazer negócios.

Nesse contexto, a principal justificativa da Lei reside na criação de medidas para fomentar e tornar competitivo o mercado, pois seria essencial para a retomada do desenvolvimento da economia brasileira (GOERGEN, 2020, p. 56). Afinal, o País passava, à época, por uma profunda crise econômica, que afetou inúmeros setores produtivos, gerando um crescimento vertiginoso do desemprego e, conseqüentemente, uma queda brusca na renda familiar do brasileiro.

5.2 LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA E O DIREITO DOS CONTRATOS

O direito privado possui três pilares: propriedade, família e contrato, como é ensinado por Luiz Edson Fachin (2015, p. 51), em sua obra “Direito Civil: sentidos, transformações e fim”. Aprioristicamente, pretende-se analisar os impactos da Lei de Liberdade Econômica sob a ótica dos contratos, uma vez que ela alterou institutos do direito privado, bem como inseriu outros, visando à adequação destes à nova realidade que se almejava estabelecer na economia brasileira. Diante disso, sofreu alterações em relação à sua função social e à sua interpretação.

Nessa linha de intelecção, pontuando a importância dos contratos na circulação de riquezas, Geanluca Lorenzon (2020, p. 23), ex-Diretor Federal de desburocratização do Ministério da Economia, ao esclarecer sobre as alterações no direito contratual, no íterim que integrou a equipe econômica encarregada pela elaboração da MP n.º 881, pontuou que “os contratos têm impacto fortíssimo na economia”.

Nessa toada, os elaboradores e defensores da Lei de Liberdade Econômica comumente suscitam a influência da análise econômica do direito, como alicerce para a sua concepção, sobremaneira no que tange à análise econômica dos contratos e à relevância deste instrumento para o bom funcionamento da economia (VALE, 2021, p. 53).

Essa convicção parte, majoritariamente, de uma perspectiva sobre os contratos, enxergando-os como negócios jurídicos para criação e circulação de riquezas e que, agregado à falta de segurança jurídica relacionada à revisão contratual, traria prejuízos ao País. Nessa esteira, as incertezas dos empresários quanto à segurança jurídica, relacionada à revisão contratual e ao dirigismo jurídico, poderia gerar prejuízos ao Brasil.

Outrossim, no perspicaz entendimento de Soraya Thronicke (2020, p. 67), “a Declaração dos Direitos de Liberdade Econômica buscou tutelar, entre tantos outros pontos, o prestígio às legítimas expectativas dos contratantes, sobretudo, nas hipóteses relacionadas à liberdade econômica.” Não é à toa que o artigo 421-A, inserido no Código Civil, dispõe da seguinte redação, *in verbis*:

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Diante disso, tem-se que o legislador modificou o caput do artigo 421 do Código Civil, para alterar a expressão “liberdade de contratar” para “liberdade contratual” e, no mais, excluiu a previsão de que a liberdade de contratar seria exercida “em razão” da função social, mantendo-se a previsão de tal exercício “nos limites” da função social. (VALE, 2021, p. 35)

Indubitavelmente, a nova regra que se impõe é a paridade e simetria no caso dos contratos civis e empresariais, partindo-se do pressuposto de que as partes estão em posição de igualdade, salvo verificação do caso concreto que justifiquem o afastamento da presunção ou do tratamento jurídico que conste em leis especiais.

No mais, o inciso III, do art. 421-A, do Código Civil, introduzido pela LLE, ratifica a intenção do legislador de diminuir o dirigismo, postulando que a revisão deve acontecer excepcional e limitadamente.

Portanto, nota-se a garantia de que os contratos cíveis e/ou empresariais paritários serão objeto de livre estipulação das partes pactuantes, de modo a aplicar as estipulações de direito empresarial meramente de maneira subsidiária ao pactuado, com exceção das normas de ordem pública (inciso VIII do artigo 3.º). Constitui uma extensão do princípio da primazia do contratado sobre o legislado, consagrando o princípio da liberdade de contratar.

Essa nova realidade permite que os juizes utilizem mais a abordagem consequencialista da análise econômica do direito, quando estiverem diante de contingências que são reguladas em lei e contrato, evitando-se que passem por cima da lei, para atribuir o seu critério de justiça social.

Objetivando melhor ilustrar o ímpeto pela justiça social em detrimento da estrita aplicação da lei ou mesmo do pactuado no próprio contrato, em uma pesquisa realizada com juizes, Pinheiro (2003, p. 22) indagou se, em um dado contrato, eles tivessem que escolher entre aplicar a lei ou fazer justiça social, e 73,1% (setenta e três inteiros e um décimo por cento) disseram que optariam por fazer justiça social.

Ora, fato é que este tipo de postura é deveras desastrosa para a credibilidade do sistema judicial, como mecanismo de segurança jurídica para os contratos no Brasil. Explica Pinheiro (2003, p. 22) que é possível interpretar o fenômeno de duas formas, quais sejam:

Duas interpretações são plausíveis para explicar esta diferença. Primeiro, que a posição dos juizes que pensam ser seu papel fazer justiça, independentemente da estrita observância das bases legais para isso, tenha crescido à medida que o debate político evoluiu nos últimos anos da consolidação da democracia para as desigualdades sociais. Segundo, que o respeito aos contratos seja, é claro, menor que às leis, até porque esta dá grande latitude ao juiz na hora de julgar a aplicação de um contrato, ficando esta muito dependente da cultura prevalecente na magistratura.

No mais, vemos, na pesquisa previamente mencionada por Pinheiro (2003, p. 23), que 73,1% (setenta e três inteiros e um décimo por cento) dos magistrados optaram por concordar que “o juiz tem um papel social a cumprir, e a busca da justiça social justifica decisões que violem os contratos”. Observa-se a distribuição das opções entre cumprimento de contratos e justiça social por idade, ramo e unidade da federação, conforme as Figuras 4 e 5, abaixo

Figura 4:

Tabela 5.15: Opção entre garantir cumprimento de contratos e busca da justiça social – ponto de vista dos magistrados

<p>Questão 8: “Na aplicação da lei, existe freqüentemente uma tensão entre contratos, que precisam ser observados, e os interesses de segmentos sociais menos privilegiados, que precisam ser atendidos. Considerando o conflito que surge nesses casos entre esses dois objetivos, duas posições opostas têm sido defendidas: A. Os contratos devem ser sempre respeitados, independentemente de suas repercussões sociais; B. O juiz tem um papel social a cumprir, e a busca da justiça social justifica decisões que violem os contratos. Com qual das duas posições o(a) senhor(a) concorda mais?”</p>		
	Freq	%
Concorda mais com a primeira (A)	146	19,7
Concorda mais com a segunda (B)	542	73,1
Não sabe / Sem opinião	21	2,8
Não respondeu	32	4,3

Fonte: Pinheiro (2003)

Figura 5:

Tabela 5.16: Distribuição das opções entre cumprimento de contratos e justiça social por idade, ramo e unidade da federação *

Idade, Ramo e Unidade da Federação em que o magistrado trabalha		Resposta à Questão 8		
		Opção A	Opção B	Total
Idade < 40	Freq.	53	272	325
	%	16.3	83.7	100.0
Idade ≥ 40	Freq.	93	270	363
	%	25.6	74.4	100.0
Justiça Estadual	Freq.	75	201	276
	%	27.2	72.8	100.0
Outros Ramos	Freq.	71	341	412
	%	17.2	82.8	100.0
Rio Grande do Sul, São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal	Freq.	93	223	316
	%	29.4	70.6	100.0
Outros estados	Freq.	53	319	372
	%	14.2	85.8	100.0
Total	Freq.	146	542	688
	%	21.2	78.8	100.0

(*) A Questão 8 e suas opções de resposta estão na Tabela 5.15. Note que esta tabela considera apenas as respostas em que houve opção ou pela alternativa A ou pela B.

Fonte: Pinheiro (2003)

Por mais que a pesquisa supracitada tenha sido realizada há mais de 15 anos, vale pontuar que a realidade jurídica continua parecida àquela estabelecida antes da conversão da Medida Provisória n.º 881 na Lei de Liberdade Econômica, no sentido de que o intervencionismo contratual, para atingir a “justiça social”, era privilegiado em detrimento do avançado pelas partes na relação contratual.

Para mais, a LLE determina, no artigo 2.^o⁵⁹, os seus principais princípios norteadores que devem, é claro, ter influência também na análise dos contratos paritários de natureza civil e/ou empresarial: (i) a liberdade, como uma garantia no exercício de atividades econômicas; (ii) a boa-fé do particular perante o Poder Público; (iii) a intervenção subsidiária e

⁵⁹ Art. 2º São princípios que norteiam o disposto nesta Lei:

I - a liberdade como uma garantia no exercício de atividades econômicas;

II - a boa-fé do particular perante o poder público;

III - a intervenção subsidiária e excepcional do Estado sobre o exercício de atividades econômicas; e

IV - o reconhecimento da vulnerabilidade do particular perante o Estado.

Parágrafo único. Regulamento disporá sobre os critérios de aferição para afastamento do inciso IV do caput deste artigo, limitados a questões de má-fé, hipersuficiência ou reincidência.

excepcional do Estado sobre o exercício de atividades econômicas; e (iv) o reconhecimento da vulnerabilidade do particular perante o Estado.

Ressalta-se que o inciso III do artigo 2.º da Lei define que pode haver intervenção, mas, “subsidiária e excepcional do Estado sobre o exercício da atividade econômica”. Em outras palavras, o que se está afirmando é que a intervenção não será o principal elemento da atividade econômica privada, sendo subsidiária, nem ocorrerá em todas as dimensões da atividade, sendo excepcional.

Em acréscimo, a LLE também inovou nas alterações feitas no artigo 113⁶⁰ do Código Civil, prevendo a interpretação, conforme os usos do lugar durante a celebração do negócio jurídico e a boa-fé dos particulares. Nesse sentido, a interpretação, conforme os usos do lugar durante a celebração do negócio jurídico, no disposto no inciso II do referido artigo, se baseia no emprego de jargões (termos consagrados) de setores específicos, de compreensão coletiva, afastando-se das interpretações inovadoras (TOMASEVICIUS FILHO, 2019, p. 116). Assim, como expresso no artigo, o negócio deve “corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativos ao tipo de negócio.”

Por fim, no que concerne à sua estrutura, a LLE pode ser dividida em três segmentos. O primeiro está relacionado ao conteúdo da lei, no qual se encontra uma “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica” e um esforço hermenêutico sobre as normas vinculadas à livre iniciativa.

No segundo segmento, por sua vez, tem-se a instituição de diversas regras de redução de custos de transação, alicerçadas na boa-fé do particular, não somente neste texto legal, como de igual modo, pelas modificações em leis especiais. No terceiro segmento, alterou-se o Código Civil, em que pesem as profundas críticas da comunidade jurídica diante de algumas alterações em específico.

⁶⁰ Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

III - corresponder à boa-fé; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

V - corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

§ 2º As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

5.3 LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA E CONTRATO DE *BUILT TO SUIT*: CONSAGRAÇÃO DA LIBERDADE DE CONTRATAR

O filósofo francês, Charles-Louis de Secondat, mais conhecido como Barão de la Bréde ou de Montesquieu, em sua famigerada obra, “O Espírito das Leis”, escreveu que “a liberdade é o direito de fazer tudo o que as leis permitem.”

À vista de consagrar tal direito à liberdade – direito aqui entendido como interesses relevantes que possam ser protegidos de modo confiável por indivíduos ou grupos mediante o uso dos instrumentos disponibilizados pelo Estado – as mudanças, promovidas pela Lei de Liberdade Econômica, potencializam os instrumentos, disponíveis para o desenvolvimento da liberdade de contratar e da autonomia da vontade.

Mesmo que, desde o direito romano e passando pelas mais variadas correntes filosóficas e jurídicas ao longo dos séculos, o princípio da autonomia da vontade sempre esteve consagrado (RIZZARDO, 2015, p. 58).

As mudanças, promovidas pela Lei de Liberdade Econômica, potencializam os instrumentos, disponíveis para o desenvolvimento da liberdade de contratar e da autonomia da vontade, porque a novel Lei constitui-se em um relevante marco na mudança de paradigma atinente à forma de intervenção estatal na economia brasileira e, ainda, consagrou o princípio do *In dubio pro libertatem*, como regra de interpretação, que significa:

(...) A presunção de boa-fé para os atos praticados no exercício da atividade econômica, **nos casos de dúvidas de interpretação do direito civil, empresarial, econômico e urbanístico, resolvendo estas de maneira a preservar a autonomia da vontade privada**, exceto para o caso de haver previsão legal em sentido contrário (BRASIL, 2019) (grifo nosso)

A positivação desta regra de interpretação *pro libertatem* é a maneira de tentar mitigar a falta de respeito ao contrato, à propriedade e à livre-iniciativa, cuja proteção é mais vista na lei escrita que no direito realmente praticado no Brasil (ACCIOLY, 2019, p. 30).

Percebe-se, então, que as dúvidas de interpretação acerca do direito civil e empresarial devem privilegiar o acordado entre as partes. Nesse sentido, a Lei n.º 13.874/2019 estabelece “(...) o contrato como espaço “livre”, no qual as partes têm prerrogativas para estabelecer o que lhes convir, sendo a possibilidade de valoração de seus termos episódica, rigorosa e, principalmente, excepcional” (TEPEDINO; CAVALCANTI, 2020, p. 505).

Não por acaso, a Lei de Liberdade Econômica, em termos gerais, reforça a disposição que consta no artigo 54-A da Lei do Inquilinato, especialmente na parte que menciona que “prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo”.⁶¹

Nesse viés defendido, conseqüentemente, descrever o contrato *built to suit*, como um contrato típico, seria desarrazoado, pois tanto a complexidade de sua natureza jurídica, já exposta no presente trabalho, quanto as novas diretrizes da LLE enfatizam o múnus de prestigiar a autonomia da vontade, a liberdade de contratar e a atipicidade deste contrato empresarial.

Outrossim, ao declarar os Direitos de Liberdade Econômica e estabelecer normas de proteção à livre-iniciativa, a Lei n.º 13.874/2019 contemplou, no §2.º, do artigo 1º, ferramenta para a hermenêutica da liberdade econômica, *ipsis litteris*: “§ 2º Interpretam-se em favor da liberdade econômica, da boa-fé e **do respeito aos contratos**, aos investimentos e à propriedade todas as normas de ordenação pública sobre atividades econômicas privadas”. (grifo nosso)

Nesses termos, instituiu-se que, na dúvida na interpretação de normas de “ordenação pública” – mais acertado seria o legislador ter cunhado a locução “ordem pública” – deve-se privilegiar a liberdade econômica e a presunção da licitude do ato, em substituição à presunção de má-fé do particular, “assim como se deve conservar o contrato, favorecendo os investimentos e a amplitude dos poderes inerentes à propriedade privada” (TOMASEVICIUS FILHO, 2019, p. 109).

No singelo parágrafo, o legislador tornou específicos tanto o modo de interpretação como a aplicação das normas, quando no contexto de relações privadas de caráter econômico (THRONICKE, 2019, p. 68).

Nessa direção caminha a intervenção mínima e excepcional do Estado, haja vista que prega pela não interferência do governo no mercado, privilegiando a liberdade econômica, o respeito aos contratos, aos investimentos e à propriedade privada nas relações interempresariais e nos novos parâmetros de negócios.

“Mais uma vez, o intuito do legislador parece ter sido manter o contrato incólume de valoração que não aquela conferida pelas próprias partes” (TEPEDINO; CAVALCANTI,

⁶¹ 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).

2020, p. 501). Nesse sentido, o princípio da autonomia da vontade está vinculado à liberdade de contratar que, no entanto, encontra certos limites, como veremos a diante no capítulo 5.3.1.

5.3.1 Princípio da autonomia da vontade

O princípio da autonomia da vontade, por forte influência do liberalismo, sobretudo depois da propagação das ideias iluministas, ganhou relevante espaço na seara contratual. No período entre o século XIX até o primeiro quartel do século XX, a vontade era o ponto central das avenças.

Como esclarece Orlando Gomes (2009, p. 45), “o princípio da autonomia da vontade particulariza-se no Direito Contratual na liberdade de contratar”, representando o poder de os indivíduos gerarem, por meio de declaração de vontade, os efeitos salvaguardados pela ordem jurídica.

Nesses termos, o contrato é visto como ato de autonomia privada, apto a criar diretrizes de conduta (dever-ser) que, recepcionadas pelo ordenamento jurídico, produzem efeitos para os contratantes. Com efeito, o contrato é o instrumento da autonomia privada, em que pese encontre limitações com base nas normas de ordem pública, boa-fé objetiva, função social do contrato, equilíbrio contratual, bons costumes, entre outros. Isto é, há normas cogentes no ordenamento jurídico pátrio que não podem ser ignoradas pela mera vontade dos contratantes.

No mais, a autonomia da vontade se apresenta sobre duas formas: a liberdade de contratar, que seria definida como a possibilidade de realizar ou não, determinado negócio jurídico e poder escolher a pessoa com a qual contratar; e a liberdade contratual que, por sua vez, seria a faculdade de determinar o conteúdo do contrato (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2000, p. 66).

Na esteira do que leciona Sílvio de Salvo Venosa (2020, p. 51), a liberdade contratual garante a possibilidade de as partes se valerem de modelos contratuais pré-existentes no próprio ordenamento jurídico (contratos típicos) ou criarem um tipo contratual, conforme as suas demandas específicas/necessidades (contratos atípicos).

Ocorre que o princípio da autonomia da vontade, paulatinamente, foi sendo enfraquecido pelo dirigismo contratual, uma vez que a interferência do Estado na relação contratual privada vem sendo crescente nas últimas décadas:

As ideias solidaristas e socialistas e a hipertrofia do Estado levaram, todavia, o Direito ao dirigismo contratual, **expandindo-se a área das normas de ordem pública destinadas a proteger os elementos economicamente fracos, favorecendo** o empregado, pela criação do Direito do Trabalho, **o inquilino, com a legislação sobre locações**, e o consumidor, por uma legislação específica em seu favor (WALD, 2000, p. 44). (grifo nosso)

Dessa forma, aos poucos, as leis civis passaram a intervir cada vez mais nas relações privadas, com a finalidade de proteger as partes mais vulneráveis da relação, coibindo abusos e tentando reequilibrar a assimetria em favor do hipossuficiente econômico (“elementos economicamente fracos”).

Nota-se, entretanto, que o art. 421⁶² do Código de 2002 dispõe que “a liberdade contratual será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”. A Lei de Liberdade Econômica introduziu norma programática em parágrafo único desse artigo: “Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”.

O artigo alhures, consagrado pela Lei de Liberdade Econômica, reafirma o princípio da autonomia privada, dando ênfase à presunção de paridade e simetria entre os contratantes nas relações privadas civis e empresariais.

5.4 CONSEQUÊNCIAS PRÁTICAS: APLICAÇÃO DA LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA AOS CONTRATOS DE *BUILT TO SUIT*

A Lei de Liberdade Econômica muito contribuiu para a seara contratual brasileira, uma vez que a novel Lei trouxe alterações tanto em relação à interpretação quanto à função social do contrato.

As principais alterações contratuais concernem aos contratos civis e empresariais, que representam um instituto negocial fulcral, para atender às mais variadas necessidades e anseios da sociedade, sobretudo porque regem a criação e a circulação de riquezas no âmbito de um país. É, portanto, de suma pertinência a análise das modificações recentes na legislação que trata destes contratos.

O contrato *built to suit* acaba sendo afetado por elementos abarcados na Lei de Liberdade Econômica, e, a título de exemplo, é afetado diretamente pelo princípio da

⁶² Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

intervenção mínima e excepcionalidade da revisão contratual, concluindo-se que este fator deu ensejo à valorização da liberdade contratual no direito brasileiro e, por conseguinte, enfraqueceu a noção de dirigismo contratual.

No mais, quanto às consequências práticas da Lei de Liberdade Econômica nos contratos manifestamente civis e empresariais, pode-se citar a observação de José Eduardo Xavier Vale (2021, p. 60), nestes termos:

Chegou-se a esse ponto em razão das seguintes alterações: a) (...) A redução da amplitude do instituto da função social, que anteriormente poderia ser visualizada em seu sentido estrito, relacionada a uma liberdade positiva, no sentido de que a função social não somente limitaria a liberdade contratual, mas também, seria a razão das partes contratarem; b) criação do princípio da intervenção mínima e excepcionalidade da revisão contratual, além de positivizar a presunção de paridade e simetria aos contratos civis e empresariais, até a presença de elementos concretos que sejam capazes de afastar essa presunção; c) dupla limitação à revisão contratual, de forma excepcional e limitada; d) reconhecimento do contrato como alocação de risco pelas partes; e) possibilidade das partes estabelecerem parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução.

Assim, o Estado visou conferir às partes ainda mais poder para se autodeterminarem, desde que observadas as normas que não atentem contra preceitos regulados pela própria ordem jurídica.

Desse modo, há uma clara tendência de privilegiar a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), além de haver um retorno à “tradição liberal”. Há muito tempo, o princípio do *pacta sunt servanda* esteve em segundo plano, sofrendo ostracismo no ordenamento pátrio, e os contratos foram perdendo o seu baluarte, como instrumento de alocação de risco e distribuição de responsabilidade, o que, dentre outros argumentos, motivou a criação da Lei de Liberdade Econômica.

Assim, afirma Rodolpho Barreto Sampaio Junior (apud VALE, 2021, p. 52) que “seguramente, a incerteza do investidor com relação à preservação de seu patrimônio pessoal e à valorização de sua vontade contribuíam para desestimular a atividade econômica”. Fazia-se necessária, então, uma modificação estrutural na lei, a fim de criar um ambiente menos hostil aos investimentos.

Por fim, como consequência prática, já analisada nos capítulos anteriores, ratifica-se que a Lei de Liberdade Econômica, em termos gerais, reforça a disposição que consta no artigo 54-A da Lei do Inquilinato, a qual dispõe que “prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo”.

Como o contrato *built to suit*, na condição de contrato paritário, em que nenhuma das partes pode ser entendida como vulnerável, justamente por serem detentoras do poder econômico, vem sendo, dia após dia, mais necessário o entendimento de sua atipicidade para o melhor enquadramento jurídico desta modalidade contratual. Leciona Ruy Pereira Camilo Junior (2019, p. 91) que “o adjetivo paritário denota equilíbrio de forças, igualdade de armas, nos embates do mercado”. Evita-se, até mesmo, que doravante deságuem no Judiciário dúvidas sobre o real regime jurídico aplicável diante do caso concreto.

Apesar do todo exposto, não se sabe como o Poder Judiciário reagirá, na prática, às alterações trazidas pela Lei de Liberdade Econômica aos contratos empresariais e civis, visto que, como mostraram as Figuras 4 e 5 de Pinheiro (2003, p. 23), no capítulo 5.2, a intervenção judicial e o dirigismo contratual parecem um costume ainda muito arraigados no sistema brasileiro, que privilegia a tentativa de justiça social em detrimento do avençado entre os contratantes de boa-fé.

Ou seja, a pesquisa realizada mostra que, na visão majoritária dos magistrados, com 73,1% dos votos, optou-se por concordar que “o juiz tem um papel social a cumprir, e a busca da justiça social justifica decisões que violem os contratos”.

6 CONCLUSÃO

Em um ambiente de demasiada interação entre fatores socioeconômicos e normas jurídicas, marcado pelo aumento da complexidade das relações interempresariais e dos novos parâmetros de negócios, comumente assolado por problemas de crédito e, em parte, de segurança jurídica, a prática dos agentes econômicos foi moldando um novo cenário para o mercado imobiliário pátrio.

A prática imobiliária e empresarial reiteradamente deu ensejo a numerosos modelos de contratos que, ao se mostrarem eficazes, acabaram prosperando no mercado. Além disso, a integração internacional da economia brasileira estabelece a relação das nossas práticas comerciais com aquelas já utilizadas em mercados externos, gerando a introdução, no País, de novos mecanismos econômicos.

Como reflexo deste contexto, nas últimas décadas, o crescimento da procura pelo contrato *built to suit* mostra que o mercado imobiliário brasileiro vem exigindo cada vez mais dinamicidade e eficiência dos contratos. Afinal, as necessidades e exigências específicas da realidade fática não são mais supridas pelas estruturas contratuais convencionais de outrora.

Na mesma linha de intelecção, preconiza o Deputado Ricardo Berzoini, relator do Projeto de Lei n.º 6562-A, que “o direito é dinâmico e deve mudar conforme se modifica a vida social e suas exigências”.⁶³

Baseando-se no fato de o locador poder adquirir, reformar e construir o imóvel, objeto do contrato, essa modalidade contratual foi vista por grandes grupos empresariais como uma vantagem para se concentrarem majoritariamente em sua atividade mercantil (“*core business*”), sem precisar imobilizar capital de investimento. Por conseguinte, são transferidos os custos de aquisição do terreno, o custo da reforma substancial do empreendimento e a burocracia às empresas com *know-how*, dispostas à realização do avençado no contrato.

Em outras palavras, trata-se de uma obra construída sob a integral responsabilidade do empreendedor-locador, que responderá pela solidez e segurança da obra, bem como por outras obrigações, como a obtenção de alvarás, licenças, habite-se, entre outros.

Ocorre que, como restou demonstrado, a temática da natureza jurídica do *built to suit* ainda levanta algumas controvérsias, possuindo lacunas ou mesmo possibilidades, para que discussões sobre sua tipicidade ou atipicidade sejam levadas ao Judiciário, gerando dúvidas

⁶³ Trecho extraído do relatório do Projeto de Lei n.º 6.562, de 2009. (Em apenso o projeto de Lei n.º 356/2011). Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=914393.

sobre o real regime jurídico aplicável diante do caso concreto. Dessa forma, o trabalho buscou identificar o cerne dessa discussão e como tem sido o entendimento da jurisprudência e da doutrina especializada.

Assim, diante das considerações feitas ao longo do trabalho, percebeu-se que o *built to suit* não deve ser equiparado às locações típicas, previstas na Lei do Inquilinato. Isso porque a empreitada e o imóvel, objetos do contrato, estarão sujeitos às necessidades específicas (geográficas, técnicas, operacionais, entre outras) do locatário que, por sua vez, receberá o direito ao uso e fruição desse bem por determinado prazo (comumente acima de oito, dez anos), desde que contribuindo com a remuneração pelo uso, que também significa a restituição do investimento inicial feito pelo empreendedor que realiza o projeto.

Com efeito, a relação contratual do *built to suit* é complexa e envolve a procura adequada do terreno urbano, contratação de construtora, elaboração de projeto, respeitando as exigências específicas a serem desenvolvidas em determinado lapso temporal, captação de fundos para o investimento etc. Assim, possui deveres e obrigações que se diferenciam daqueles de uma mera relação de locação imobiliária ordinária (residencial, não residencial ou para temporada). Nota-se, afinal, que tal contrato – paritário por excelência – tem caráter complexo por abarcar uma pluralidade de fases e agentes.

Outrossim, observa-se a inaplicabilidade da base axiológica da Lei do Inquilinato, com suas normas de ordem pública e caráter cogente, ao contrato de origem americana. O contrato *built to suit* destoa do propósito da Lei n.º 8.245, justamente por ser fundado em critérios de paridade/simetria, sem que uma das partes seja necessariamente vulnerável.

Por conseguinte, entendemos ser o *built to suit* um contrato atípico misto, cuja natureza não é puramente de locação, sendo a locação meramente um dos tipos inseridos no núcleo contratual, na medida em que apresenta elementos dos contratos de construção, empreitada, financiamento e incorporação, entre outras características.

Então, nos filiamos à corrente de que não se aplica a Lei do Inquilinato aos contratos *built to suit*. Nessa toada, as regras que não se compatibilizam com as características ínsitas desse contrato atípico precisam ser afastadas para não desnaturar o instituto nem revestir de grande insegurança jurídica os mercados financeiro e imobiliário.

No mais, o presente estudo buscou, a partir de uma breve pesquisa bibliográfica, debater o tema da tipicidade ou atipicidade do contrato *built to suit* após a vigência da Lei n.º 12.744/2012 e da disposição prevista no seu artigo 54-A, que alterou a Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.246/91).

Sendo entendido como um contrato atípico misto, mesmo após a promulgação da Lei n.º 12.744, altera-se a disciplina jurídica do *built to suit*, razão pela qual, com fulcro no artigo 425 do Código Civil e no princípio da autonomia privada, as condições contratuais avençadas passam a ter maior importância e são hierarquicamente superiores às regras típicas da locação urbana (direito material), compra e venda ou empreitada, que ocasionalmente podem ser usadas por analogia no caso concreto, desde que essas fontes jurídicas sejam essenciais na interpretação do contrato.

O princípio contratual que demonstra importância particular no *built to suit* é a autonomia privada. A interferência do Judiciário nas condições avençadas pelas partes, mesmo sendo possível, deve ocorrer de maneira excepcional e limitada. Dessa forma, a Lei de Liberdade Econômica (Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019) representa, sobremaneira, a ideia de que a liberdade contratual e a autonomia da vontade devem prevalecer na interpretação do contrato *built to suit*, em detrimento das demais disposições da Lei do Inquilinato, principalmente, com fulcro no inciso III, do art. 421-A do Código Civil.

Sendo um contrato atípico, no entendimento aqui defendido, o legislador não detinha o múnus de buscar regulamentar o *built to suit* na Lei n.º 8.245/91. Até porque a prática já mostrou que a regulamentação parcial e incorreta de um contrato atípico gera mais incertezas do que soluções.

À guisa de exemplo, é possível que ocorra o ajuizamento de ações judiciais, com o intuito de buscar a nulidade de cláusulas que determinam a duplicidade de garantias na referida espécie contratual (que possui vedação no art. 37, parágrafo único da Lei do Inquilinato) ou, ainda, defender a nulidade da cláusula que determine a caução em dinheiro em valor superior a três meses da remuneração mensal (hipótese vedada, de acordo com o art. 38, §2.º, da Lei do Inquilinato).

As inovações e as alterações que a Lei de Liberdade Econômica realizou no Código Civil mostram, majoritariamente, à luz do artigo 421-A, que “os contratos civis e empresariais se presumem paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção”. Corrobora com o entendimento de que, no contrato *built to suit*, enquanto contrato em que se presume que as partes estejam em uma relação paritária e simétrica, não deveria ser compreendido como típico de locação, haja vista que, entre outros motivos, não se está diante de partes vulneráveis.

O novo artigo 421-A do Código Civil reforça a disposição que consta no artigo 54-A da Lei do Inquilinato, especialmente, ao mencionar que “prevalecerão as condições

livremente pactuadas no contrato respectivo”, por ser um contrato com partes em posição de paridade.

Ora, se todas as disposições reafirmam que o pactuado entre as partes no *built to suit* deve prevalecer, não resta outra conclusão senão a de que, por todos os lados, tende-se a deixar claro que a Lei do Inquilinato não se amolda à natureza jurídica do *built to suit*.

Por fim, entendemos que a solução imediata e mais adequada para a controvérsia que envolve o contrato *built to suit* é a retirada da sua previsão da Lei do Inquilinato, com a promulgação de uma lei específica, objetivando regulamentar o instituto. Essa medida atrairá a aplicação de regras e princípios próprios, essenciais para a correta interpretação do contrato.

Todavia, enquanto não for promulgada uma lei específica, outra solução possível é a doutrina se posicionar vigorosamente, delimitando os procedimentos e o escopo para a qual o instituto é constituído. Nesses termos, a doutrina deverá nortear o aplicador do direito para a solução mais justa e apropriada.

Defendemos, por fim, que devem ser promovidos seminários, debates, palestras e, ainda, ser incentivada a pesquisa e a publicação de artigos científicos no tocante ao instituto. Apenas assim será possível pacificar essa celeuma jurídica na doutrina e na jurisprudência pátria.

REFERÊNCIAS

- ACCIOLY, João C. de Andrade Uzêda. **Hermenêutica pro libertatem. Comentários à Lei da Liberdade Econômica: Lei 13.874/2019**. In: MARQUES NETO, Floriano Peixoto; RODRIGUES Jr, Otavio Luiz.; LEONARDO, Rodrigo Xavier (org.). São Paulo: Thompson Reuters, 2019. Vários Autores. Disponível em: <https://forumturbo.org/wp-content/uploads/wpforo/attachments/55824/4558-Comentrios--Lei-da-Liberdade-Econmica-Floriano-Peixoto-Marques-Neto-2020.pdf>. Acesso em: fev. de 2022.
- ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. **Dicionário Jurídico Brasileiro Acquaviva**, 12 ed. São Paulo: Jurídica Brasileira, 2004.
- AMARI, Marina Luiza. **Contratos built to suit: qualificação e revisão**. Dissertação apresentada na Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2021. Disponível em: [file:///C:/Users/Luna/Downloads/R%20-%20D%20%20MARINA%20LUIZA%20AMARI%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Luna/Downloads/R%20-%20D%20%20MARINA%20LUIZA%20AMARI%20(1).pdf)
- ARAÚJO, Paula Miralles de. **Contratos Built to Suit: qualificação e regime jurídico**. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Direito do Largo de São Francisco. São Paulo, 2014. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09122015-140803/publico/Dissertacao_Paula_M_Araujo_Versao_Completa.pdf. Acesso em: 27 dez. 2021.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **Cláusulas contratuais gerais, cláusulas abusivas e o novo código civil**. Revista da EMERJ, v. 7, n. 26, 2004. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista26/revista26_72.pdf. Acesso em: 19 jan. 2022.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: teoria geral dos contratos**. 4 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.
- BANCO CENTRAL DO BRASIL. Resolução nº 351, de 17 de novembro de 1975. **Diário Oficial da União**, Brasília - DF. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/res/1975/pdf/res_0351_v6_p.pdf. Acesso em: 17 dez. 2022.
- BAGGIO, Andrea. **Locação de bens imóveis urbanos na atualidade**. Monografia apresentada na Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2006. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/30911/679.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: dez. 2021.
- BARCELLOS, Rodrigo. **O Contrato de shopping center e os contratos atípicos interempresariais**. São Paulo: Atlas, 2009.
- BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. Coimbra: Almedina, 2013.
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Obrigações**. 3 ed. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos e cia, 1931.
- BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do direito agrário**. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 1995.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: nov. 2022.

BRASIL. Decreto n° 24.150, de 20 de abril de 1934. Regula as condições e processo de renovoamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais. **Diário Oficial da União**. Rio de Janeiro. 26 de abril de 1934. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d24150.htm. Acesso em: dez. 2021.

BRASIL. Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos pertinentes. **Diário Oficial da União**, Brasília: DF, 18 de outubro, 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: nov. 2021.

BRASIL. Lei n.º 8.245/91. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**, Brasília: DF, 18 de outubro, 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 2 mar. 2022.

BRASIL. Lei n.º 12.744, de 19 de dezembro 2012. Altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada. **Diário Oficial da União**, Brasília: DF, 19 de dezembro, 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12744.htm>. Acesso em: 29 dez. 2021.

BRASIL. Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n° 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n° 4.728, de 14 de julho de 1965, e n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm. Acesso em: 29 dez. 2021.

BRASIL. Lei n.º 9.514, de 20 de novembro 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm>. Acesso em: 28 dez. 2021.

BRASIL. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 de jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 24 dez. 2021.

BRASIL. Lei n° 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília: DF, 30 de novembro, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 12 dez. 2021.

BRASIL. Lei n.º 6.099, de 12 de setembro de 1974. Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília: DF, 12 de setembro, 1974. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6099.htm. Acesso em: 12 mar. 2022.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei n.º 6.562, de 2009**. Acrescenta o art. 76-A à Lei n.º 8.425, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e

os procedimentos a elas pertinentes. Brasília. Câmara dos Deputados, 2009. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=914393. Acesso em: 2 abr. 2022.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei n.º 6.562, de 2009**. Em apenso o Projeto de Lei n.º 356/2011. Acrescenta o art. 76-A à Lei n.º 8.425, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”. Brasília. Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=914393>. Acesso em: 28 dez. 2021.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Resolução n.º 17, de 1989**. Brasília. Câmara dos Deputados Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/legislacao/regimento-interno-da-camara-dos-deputados/arquivos-1/RICD%20atualizado%20ate%20RCD%2021-2021.pdf>. Acesso em: 03 jan. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) n.º 6.156**. Relator: Min. Ricardo Lewandowski. Disponível em: <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1202644160/acao-direta-de-inconstitucionalidade-adi-6156-df-0024394-2120191000000/inteiro-teor-1202644166>. Acesso em: 3 fev. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Recurso Especial n.º 1764873**, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª turma, data de julgamento: 14/05/2019. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/711899835/recurso-especial-resp-1764873-pr-2017-0062177-0>. Acesso em: 03 mar. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). **Recurso Especial n.º 1.521.448**. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Julgado em: 31 de março de 2015. JusBrasil. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/180422056/recurso-especial-resp-1521448-sp-2015-0058620-4/decisao-monocratica-180422065>. Acesso em: 05 de fevereiro de 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJDF). **Agravo de Instrumento n.º 20130020187886**. Relator: Flavio Rostirola. 1ª Turma Cível. Data do julgamento: 18/12/2013. Disponível em: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/116293843/agravo-de-instrumento-agi-20130020187886-df-0019672-7120138070000>. Acesso em: 3 abr. 2022.

BUFULIN, Augusto Passamani; BALESTREIRO FILHO, Marcos Alberto. O contrato built to suit e a sua incompatibilidade com disciplinas essenciais da Lei do Inquilinato. **Revista dos Tribunais** [Recurso Eletrônico]. São Paulo, n.1019, set. 2020. Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/38602>. Acesso em: 16 out. 2020.

BUSHATSKY, Jaques *et al.* (Coord.). **Locação ponto a ponto**: comentários à Lei n. 8.245/91/ coordenação de Jaques Bushatsky e Rubens Elias Filho. São Paulo: Iasp, 2020.

BUILDINGS. **Espaços corporativos on-line**. [s. d.]. Disponível em: <https://www.buildings.com.br/public/assets/img/buildings/revista/ed-13/pdf/files/assets/seo/page32.html>. Acesso em: 3 mar. 2022.

CALDAS, Gilberto. **Lei do Inquilinato Comentada Residencial e não Residencial, Lei 8245/91**. São Paulo: Ediprax Jurídica, 1992.

CAMILO JUNIOR, Ruy Pereira. **Liberdade de precificação e de pactuação. Comentários à Lei da Liberdade Econômica: Lei 13.874/2019**. In: MARQUES NETO, Floriano Peixoto; RODRIGUES Jr, Otavio Luiz.; LEONARDO, Rodrigo Xavier (org.). São Paulo: Thompson Reuters, 2019. Vários Autores. Disponível em: <https://forumturbo.org/wp->

content/uploads/wpforo/attachments/55824/4558-Comentrios--Lei-da-Liberdade-Economica-Floriano-Peixoto-Marques-Neto-2020.pdf. Acesso em: fev. de 2022.

CARIELO, Dyonísio Pinto. Contrato built to suit e as inovações acarretadas pela lei nº 12.744/12. **Revista de Estudos Jurídicos UNESP**: v. 18. n. 27 (2014). Disponível em: <https://doi.org/10.22171/rej.v18i27.1314>. Acesso em: jan. de 2022

CARDOSO, Daniel. **Contratos built to suit**: novas perspectivas em face da Lei 12.744/2012. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**: negócio fiduciário. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. Disponível em: <https://forumturbo.org/wp-content/uploads/wpforo/attachments/43870/6018-Alienao-Fiduciria-Negcio-Fiducirio-by-Melhim-Namem-Chalhub-Chalhub-Melhim-Namem-2021.pdf>. Acesso em: 28 dez. 2021.

CHOHFI, Roberta Dib. **A Lei de locação e a proteção contra abusos econômicos**. 2018, Disponível em: http://aglaw.com.br/artigos/61_a_lei_de_locacao_e_a_protecao_contra_abusos_economicos.pdf. Acesso em: 04 maio 2021.

CHOHFI, Roberta Dib. Comentários sobre a alteração sofrida pela Lei 12.112/09. **Migalhas**, 21 de janeiro de 2010. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI100642,41046Comentarios+sobre+a+alteracao+sofrida+pela+lei+1211209>> Acessado em: 16 dez. 2021

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: contratos. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito comercial**: direito de empresa. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2009, v. 1.

COM MERCADO imobiliário aquecido built to suit atrai construtoras e investimentos. **Portal VGV, Acima da Média**, 2011, s. p. Disponível em: <https://www.portalgv.com.br/site/comercado-imobiliario-aquecido-built-to-suit-atrai-construtoras-e-investidores/>. Acesso em: 28 dez. 2021.

COMO deve ser o espaço corporativo de empresas farmacêuticas ou de produtos químicos. **Buildings**. Disponível em: <<http://www.buildings.co.br/materia/127-como-deve-ser-o-espaco-corporativo-de-empresas-farmaceuticas-ou-de-produtosquimicos>>. Acesso em: 29 dez. 2021.

COMPARATO, Fábio Konder. **Ensaios e pareceres de direito empresarial**. Rio de Janeiro: Forense, 1978. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5568182/mod_resource/content/1/Ensaios%20e%20pareceres%20de%20direito%20empresarial.pdf.

CUEVA, Ricardo Villas Bôas. **Lei de Liberdade Econômica e seus impactos no direito brasileiro**. In: Luis Felipe Salomão, Ricardo Villas Bôas Cueva, Ana Frazão (Coord.). 1 ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020.

CYRINO, André. **A Constituição Econômica e a Lei nº 13.874/2019. Lei de Liberdade Econômica e seus impactos no direito brasileiro**. In: Felipe Salomão, Ricardo Villas Bôas Cueva, Ana Frazão (Coord.) 1. ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 3: Teoria das Obrigações. Contratuais e Extracontratuais. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

FACHIN, Luiz Edson. **Direito Civil**: sentidos, transformações e fim. Rio de Janeiro: Renovar, 2015. Disponível em: <https://forumturbo.org/wp-content/uploads/wpforo/attachments/2/2661-Direito-Civil-Sentidos-Transformaes-e-Fim-Luiz-Edson-Fachin-2015.pdf>. Acesso em: 05 de fev. de 2022.

FARIA, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: contratos. Teoria Geral e Contratos em Espécie. 7 ed. rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017.

FAVACHO, Frederico. **Lei do Inquilinato**: comentada artigo por artigo. In: Luiz Antonio Scavone Junior e Tatiana Bonatti Peres (orgs). Rio de Janeiro: Forense, 2017.

FRANCO, Larissa Cerqueira Lima. **Contrato de locação de imóveis urbanos**: Lei n. 8.245/91 – Lei do Inquilinato. Monografia do Curso de Pós-graduação em Direito e Gestão Imobiliária, apresentado à Faculdade Baiana de Direito e Gestão. Salvador, 2017. Disponível em: <https://monografias.faculdadebaianadedireito.com.br/storage/252/Larissa-Cerqueira-Lima-Franco.pdf>. Acesso em: 06 de jan. 2022.

FERREIRA NETO, Ermiro; PRANDO, Marília Ferraz. Estruturas jurídicas para investimentos em built-to-suit: modelos jurídicos para tutela dos aspectos econômicos. In: FIGUEIREDO, Flavio; GRAVA, William. A economia dos empreendimentos built to suit. Trabalho profissional, apresentado ao XIV Cobreap. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, Salvador, IBAPE, 2007. **Anais eletrônicos**. Disponível em: <http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/a-economia-dos-empresendimentos-built-to-suit/>. Acesso em: 26 dez. 2021.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. Built to suit. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, n. 72, jan-jun. 2012. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/RDI72/pdf.pdf>. Acesso em: 26 abr. 2022

FISCHER, Luly Rodrigues da Cunha. **Manual de Direito Agrário**. Belém: UFPA, 2018. Disponível em: https://livroaberto.ufpa.br/jspui/bitstream/prefix/643/1/Livro_ManualDireitoAgrario.pdf. Acesso em: 28 abr. 2022.

FOLHA DE SÃO PAULO. Livraria Cultura vai ao Rio com loja de rua no centro, 2011. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/paywall/login.shtml?https://www1.folha.uol.com.br/ilustrada/870226-livraria-cultura-vai-ao-rio-com-loja-de-rua-no-centro.shtml>. Acesso em: 28 de dez. de 2021.

FORGIONI, Paula Andrea. **Contratos empresariais**: Teoria Geral e Aplicação. 4 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Contratos**: Coleção Novo Curso de Direito Civil. 3 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, v. 4 Disponível em: <https://forumturbo.org/wp-content/uploads/wpforo/attachments/34853/5034-Novo-Curso-de-Direito-Civil-Contratos-Pablo-Stolze-Gagliano-Rodolfo-Pamplona-Filho-2020.pdf>. Acesso em: 07 de jan. 2022

GASPARETTO, Rodrigo Ruete. **Contratos Built to Suit**: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro. São Paulo: Scortecci, 2009.

GOERGEN, Jerônimo. Lei de Liberdade Econômica e seus impactos no Direito Brasileiro. In: Luis Felipe Salomão, Ricardo Villas Bôas Cueva, Ana Frazão, coordenação. 1. Ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020. Vários autores

GOMES, Orlando. **Contratos**. Coordenador: Edvaldo Brito. Atualizadores: Antônio Junqueira Azevedo e Francisco Paulo De Crescenzo Marino. 26 ed., 6ª tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 2009. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5608102/mod_resource/content/1/Contratos%20-%20Orlando%20Gomes.pdf. Acesso em: 4 maio 2022.

_____. Traços do perfil jurídico de um shopping center. In: WALD, Arnaldo (org.). **Direito empresarial**: contratos mercantis. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, v. 4.

GOMES, Daniel Cardoso. **Contratos built to suit**. 2015. 176 f. Dissertação de Mestrado em Direito. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015.

GOMES, Marcos Belem. **A locação nos contrato de construção ajustada (built-to-suit)**. Monografia apresentada no Curso de Graduação em Direito. Universidade Federal do Paraná. 2012. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/31306/MARCOS%20BELEM%20GOME S.pdf?sequence=1>. Acesso em: 2 mar. 2022.

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

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Jurídico**. Coordenadora Dulce Eugênia de Oliveira. São Paulo: Rideel, 1997.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Contrato**: estrutura milenar de fundação do direito privado. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2002. Disponível em: < file:///C:/Users/Luna/Downloads/67537-Texto%20do%20artigo-88959-1-10-20131125.pdf >. Acesso em: 19 dez. 2021.

JLL AUXILIA Hospital A. C. Camargo na transação de nova unidade em São Paulo, [s. d.]Disponível em: <https://www.jll.com.br/pt/client-stories/jll-auxilia-hospital-ac-camargo-na-transacao-de-uma-nova-unidade-em-sao-paulo>. Acesso em: 03 fev. 2022.

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira. **Manual Prático de Locação Teoria e Prática**. São Paulo: Juruá, 2003.

LORENZON, Geanluca. A formatação da Lei de Liberdade Econômica como parte de política pública. In: OLIVEIRA, Amanda Flávio de. **Lei de Liberdade Econômica e o Ordenamento Jurídico Brasileiro**. São Paulo: D'plácido, 2020.

MAILLART, Adriana da Silva; SANCHES, Samyra Dal Farra Napolini. Os limites à liberdade na autonomia privada. **Pensar: Rev. Pen.**, Fortaleza, CE, Brasil. 2012. Disponível em: [file:///C:/Users/Luna/Downloads/2144-Texto%20do%20Artigo-3417-6017-10-20120617%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Luna/Downloads/2144-Texto%20do%20Artigo-3417-6017-10-20120617%20(2).pdf). Acesso em: 4 fev. 2022.

MEDEIROS, Túlio de Souza. **Lei do Inquilinato**: A fiança nos contratos de locação por prazo indeterminado. Dissertação de Mestrado, apresentada à Universidade do Sul de Santa

Catarina. Tubarão, 2011. Disponível em:

https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/ANIMA/5673/1/106300_Tulio.pdf.

Acesso em: 09 jan. 2022.

MINAS GERAIS. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG). **Apelação**

n° 107021110518694007. Relator: Vicente de Oliveira Silva. 10ª Câmara Cível. Relator:

Vicente de Oliveira Silva. Julgado em: 08/03/2016. Disponível em:

[https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=FF11A7BB4DFE5DCB44E4B248A335CDA8.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0702.11.051869-](https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=FF11A7BB4DFE5DCB44E4B248A335CDA8.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0702.11.051869-4%2F007&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar)

[4%2F007&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar](https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=FF11A7BB4DFE5DCB44E4B248A335CDA8.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0702.11.051869-4%2F007&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar). Acesso em: 03 fev. 2022.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado: parte geral – negócios jurídicos - Representação. Conteúdo. Forma. Prova.** 2 ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954, t. 3.

MOREIRA, Camila Ramos. Built to Suit: particularidades e a Lei 12.744/2012. **Revista de**

Direito Imobiliário, São Paulo, v. 78, ano 38, p. 125-150, jan./jun., 2015. Disponível em:

[file:///C:/Users/Luna/Downloads/RTDoc%2029-03-2022%2023_34%20\(PM\)%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Luna/Downloads/RTDoc%2029-03-2022%2023_34%20(PM)%20(1).pdf).

Acesso em: 27 jan. 2022.

MONTESQUIEU, C.S. **O Espírito das Leis**. 3 ed. Trad. Cristina Murachco. São Paulo:

Martins Fontes, 2005.

NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Contratos mercantis**. 2 ed, rev., atual. e ampl. Rio de

Janeiro: LMJ Mundo Jurídico, 2018.

NONES, Nelson. Direito de propriedade e função social: evolução histórico - Jurídica.

Revista Jurídica – CCJ/FURB ISSN 1982 – 4858 v. 13, n.º 25, p. 108 – 126, jan./jul., 2009.

Disponível em: <https://proxy.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/view/1602/1070>. Acesso em: dez. 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Shopping Center: organização econômica e disciplina jurídica. *Revista dos Tribunais: RT*, São Paulo, v. 73, n. 580, p. 15-26, fev. 1984.

PEREIRA, Paula Moura Francesconi de Lemos. Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da

Lei do Inquilinato nos contratos “Built to Suit”. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 5.

Jul/set, 2015.

PERES, Tatiana Bonatti. Lei do Inquilinato: comentada artigo por artigo. In: Luiz Antonio

Scavone Junior e Tatiana Bonatti Peres (orgs). Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PINHEIRO, Armando Castelar. **Judiciário, reforma e economia: a visão dos magistrados.**

Texto para discussão 966, IPEA, 2003. Disponível em: <https://epge.fgv.br/files/1462.pdf>.

POLIZELLI, Victor Borges; ANDRADE JÚNIOR, Luiz Carlos de. O problema do tratamento tributário dos contratos atípicos da economia digital: tipicidade econômica e fracionamento de

contratos. **Revista Direito Tributário Atual**, n. 39, p. 474-506, 2018. Disponível em:

<https://ibdt.org.br/RDTA/wp-content/uploads/2018/06/Victor-Polizelli-e-Luiz-Carlos-Andrade.pdf>. Acesso em: 19 dez. 2021.

PORTES, Fernando Ricardo. Interpretação contratual contemporânea. **Revista Jurídica**

UNIGRAN. Dourados, MS. Jan./jun., 2009. Disponível em:

https://www.unigran.br/dourados/revista_juridica/ed_anteriores/21/artigos/artigo11.pdf.

Acesso em: 4 jan. 2022.

RAMOS, André Luiz Arnt; CATALAN, Marcos Jorge. A interpretação dos contratos à luz da

Lei da Liberdade Econômica. **Civilística – Revista eletrônica de Direito Civil**. Rio de

Janeiro, 2021. Disponível em: <<http://civilistica.com/a-interpretacao-dos-contratos-a-luz-da-lei/>>. Data de acesso: 20 mar. 2022

RICCITELLI, Antônio. Contratos Atípicos e os princípios gerais do direito contratual. **Revista Eletrônica da Faculdade de Direito da FMU**. v. 24, n. 33. Jan./jun., 2010. Disponível em: <https://revistaseletronicas.fmu.br/index.php/FMUD/article/view/75/104>. Acesso em: 10 fev. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

ROBERTO, Luciana Mendes Pereira. Algumas classificações contemporâneas dos contratos. **Revista Jurídica da UniFil**, [S. l.], v. 2, n. 2, p. 225-243, set., 2018. ISSN 2674-7251. Disponível em: <<http://periodicos.unifil.br/index.php/rev-juridica/article/view/572>>. Acesso em: 03 abr. 2022.

RODRIGUES, Cláudio Ferreira. Normatividade Jurídica. Série Aperfeiçoamento de Magistrados 11. Escola da Magistratura do Rio de Janeiro (EMERJ), 2013. Disponível em: <https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/11/normatividadejuridica.pdf>. Acesso em: fev. de 2022.

RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistêmica entre o contrato built to suit e a Lei de Locações. **Revista Direito e Justiça** (publicações da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul), v. 41, n. 2, jul-dez, 2015.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil, dos contratos e das declarações unilaterais da vontade**. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2000. v. 3

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Coimbra: Almedina, 1988.

RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: a prática e as novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

SÃO PAULO. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP). **Apelação nº 992.08.037348-7**. Relator: Antônio Benedito Ribeiro Pinto. 25ª Câmara Cível. Julgado em: 04/05/2011. Registrado em: 14/06/2011. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=5190108>> Acesso em: 02 fev. 2022.

SÃO PAULO. Poder Judiciário. Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP). **Apelação nº 0010088-34.2014.8.26.0220**. Relator: Cesar Lacerda. Data de Julgamento: 30/05/2017, 28ª Câmara de Direito Privado. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/464677898/apelacao-apl-100883420148260220-sp-0010088-3420148260220/inteiro-teor-464677916>. Acesso em: nov. 2021.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo - **AC: 10078606120198260554 SP**, Relator: Rosângela Telles, Data de Julgamento: 13/07/2020, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/07/2020).

SOUZA, Sylvio Capanema de. **1938 – A Lei do Inquilinato comentada**. 10 ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017

STJ sedia debate sobre Medida Provisória (MP) 881/2019 (12/08/2019) - Manhã. Min. Luis Felipe Salomão, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, prof. Ana Frazão (coordenação científica).

Superior Tribunal de Justiça. **Youtube**, 2019. Disponível em:

<https://www.youtube.com/watch?v=LKyps0mFFRQ>. Acesso em: fev. de 2022.

TARDIN, Nathália. A Regulação do Contrato Built to Suit. **Revista dos Estudantes. Direito UFES**, v.1. n. 2, 2019. Disponível em:

<file:///C:/Users/Luna/Downloads/tdecarvalho,+A+Regulamenta%C3%A7%C3%A3o+do+Contrato+Built+to+Suit.pdf>. Acesso em: 26 dez. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2014.

TEIXEIRA, Tarcisio. **Direito Empresarial sistematizado: doutrina, jurisprudência e prática**. 7 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. Disponível em: <https://acljur.org.br/wp-content/uploads/2018/07/Direito-Empresarial-Sistematizado-Tarcisio-Teixeira-2018.pdf>.

Acesso em: dez. 2021.

TEPEDINO, Gustavo; CAVALCANTI, Laís. Notas sobre as alterações promovidas pela Lei nº 13.874/2019 nos artigos 50, 113 e 421 do Código Civil. Lei de Liberdade Econômica e seus impactos no direito brasileiro. Luis Felipe Salomão, Ricardo Villas Bôas Cueva, Ana Frazão, coordenação. 1. Ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020. Vários autores.

TOMASETTI JUNIOR, Alcides. **Comentários à lei de locação de imóveis urbanos**.

Coordenação de Juarez de Oliveira. São Paulo: Saraiva, 1992. Disponível

em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5238686/mod_resource/content/0/Semin%C3%A1rio%202006%20-%20Tomasetti%20-%20Loca%C3%A7%C3%A3o.pdf. Acesso em: 06 fev. 2022.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. A tal “lei da liberdade econômica”. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, 114, 101-123, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2318-8235.v114p101-123>. Acesso em: 21/03/2022.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. Rio de Janeiro. Forense, 2008.

THRONICKE, Soraya. Lei de Liberdade Econômica. **Lei de Liberdade Econômica e seus impactos no Direito Brasileiro**. Luís Felipe Salomão, Ricardo Villas Bôas Cueva, Ana Frazão (coords.). 1 ed. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020. Vários autores

VASCONCELOS, Pedro Pais de. **Contratos atípicos**. 2 ed. Coimbra: Almedina, 2009.

VALE, José Eduardo Xavier. **As alterações da lei da liberdade econômica na liberdade contratual e função social dos contratos empresariais à luz da análise econômica do direito**. Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Direito de Curitiba, 2021. Disponível em: <https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/anima/13500/1/as%20alterac%cc%a7o%cc%83es%20da%20lei%20da%20liberdade%20econo%cc%82mica%20na%20liberdade%20contratual%20e%20func%cc%a7a%cc%83o%20social%20dos%20contratos%20empresariais%20a%cc%80%20luz%20da%20ana%cc%81lise%20econo%cc%82mica%20do%20direito.pdf>. Acesso em: fev. 2022

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie**. 3 ed. Coleção direito civil. São Paulo: Atlas, 2003, v. 3.

_____, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática**. 15 ed. São Paulo: Atlas, 2020.

_____, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos**. 20 ed. São Paulo: Atlas, 2020.

Disponível em: <https://forumturbo.org/wp-content/uploads/wpforo/attachments/34853/5028-Direito-Civil-Contratos-Slvio-de-Salvo-Venosa-2020.pdf>. Acesso em: nov. 2021

WALD, Arnaldo. **Obrigações e contratos**. 1. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

_____, Arnaldo. **O Contrato: Passado, Presente e Futuro**. Revista Cidadania e Justiça. Rio de Janeiro: Publicação da Associação dos Magistrados Brasileiros, 1.º Semestre de 2000.

XAVIER, Rodrigo Leonardo. O contrato built to suit. In: CARVALHOSA, Modesto. **Tratado de direito empresarial**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, t. IV.

ZANETTI, Cristiano de Souza. Built to Suit – Qualificação e Consequência. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (org.). **Construção Civil e Direito**. São Paulo: Lex Magister, 2011.

ZORATTO, Mariele Cristina de Abreu. **Dos contratos paritários**: built to suit. Monografia apresentada à Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Londrina, 2015. Disponível em: https://www.academia.edu/36052415/O_CONTRATO_BUILT_TO_SUIT. Acesso em: jan. 2022.