



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

**ÂNDERSON SOUZA BARROSO**

**UMA ANÁLISE DO CONTRATO BUILT TO SUIT SOB A LUZ DA  
LEI N° 12.744/2012**

Salvador  
2022

**ÂNDERSON SOUZA BARROSO**

**UMA ANÁLISE DO CONTRATO BUILT TO SUIT SOB A  
LUZ DA LEI N° 12.744/2012**

Monografia apresentada ao curso de pós -  
graduação em Direito Imobiliário da Faculdade  
Baiana de Direito como requisito parcial para  
obtenção do título de especialista.

Salvador  
2022

**ÂNDERSON SOUZA BARROSO**

**UMA ANÁLISE DO CONTRATO BUILT TO SUIT SOB A  
LUZ DA LEI N° 12.744/2012**

Monografia apresentada ao curso de pós-graduação em Direito Imobiliário da Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do título de especialista.

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Salvador, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2022.

Dedico o presente trabalho à minha família, em especial à minha esposa, incentivadora constante de meus projetos profissionais e pessoais, além de meus filhos, razão de estar buscando sempre o melhor para eles, por meio da leitura, da educação e do aprendizado.

## **AGRADECIMENTOS**

Inicialmente agradeço à minha família, em especial minha esposa, Ana Karina Galvão Barroso, sempre ao meu lado, com todo o apoio, compreensão e carinho incondicional, a grande incentivadora e apoiadora de mais este curso de especialização.

Além de minha esposa, não poderia deixar de agradecer aos meus pais. Foram eles que me ensinaram que a educação é o maior legado que poderia deixar a um filho e, assim, sigo adquirindo conhecimento, alcançando melhor compreensão do mundo e passando estes ensinamentos aos meus filhos.

Finalmente, agradeço à Deus por ter me permitido chegar até aqui, apesar das adversidades, abrindo as portas e me agraciando com desafios e vitórias.

## RESUMO

O objetivo desta dissertação é apresentar o modelo de contrato *Built to Suit* – “construído sob medida” - que conquistou previsibilidade na legislação brasileira por meio da introdução do art. 54-A na Lei do Inquilinato pela lei nº 12.744/2012. Para tanto, parte-se do contexto histórico, dos princípios norteadores, das peculiaridades, obrigações e dos deveres inerentes a esse modelo contratual, através de uma revisão bibliográfica, salientando as diferenças entre os demais contratos de locação não residencial e a possibilidade ou não de aplicação de outros dispositivos da Lei de Locações a este tipo de contrato.

**Palavras-chave:** Contrato *Built to Suit*. Princípios. Ação Revisional no Contrato *Built to Suit*. Lei do Inquilinato.

## SUMÁRIO

<b>1.INTRODUÇÃO</b> .....	8
<b>2.CONTRATO BUILT TO SUIT</b> .....	11
2.1 ORIGEM E CONCEITO.....	12
2.2 NATUREZA JURÍDICA.....	15
2.2.1 Contrato paritário.....	17
2.2.2 Contrato atípico ou típico.....	20
2.3 PRINCÍPIOS CONTRATUAIS RELACIONADOS AO BUILT TO SUIT.....	22
2.3.1 Princípio da autonomia privada.....	24
2.3.2 Princípio da força obrigatória – Pacta Sunt Servanda.....	25
2.3.3 Princípio da relatividade dos efeitos dos contratos.....	26
2.3.4 Princípio do equilíbrio contratual e a onerosidade excessiva.....	27
2.3.5 Princípio da boa-fé objetiva.....	29
2.3.6 Princípio da função social do contrato.....	30
<b>3. AÇÃO REVISIONAL</b> .....	34
3.1 Revisão judicial das disposições contratuais.....	36
3.2 AÇÃO REVISIONAL NO CONTRATO BUILT TO SUIT.....	37
3.3 . JURISPRUDÊNCIA.....	42
<b>4.CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	47
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	48

## 1. INTRODUÇÃO

Historicamente, o Direito vem sempre a reboque dos fatos sociais e, diante da busca por soluções no âmbito do mercado imobiliário e da demanda crescente por respostas que atendessem às necessidades econômicas e jurídicas das relações comerciais, surgiu o modelo contratual que ora se pretende estudar, cuja solução trespassou inicialmente pela ausência de previsibilidade legal e, posteriormente, ensejou a regulamentação legal no âmbito da lei de inquilinato, embora não se confunda com o contrato de locação típico, por possuir outras peculiaridades, que serão apontadas.

Tal solução foi importada dos Estados Unidos, onde surgiu por volta da década de 50, denominando-se *Built to Suit* (BTS). Esta modalidade contratual foi amplamente divulgada no país e posteriormente, em outros continentes, como na Europa e na Ásia.

Todavia, apenas em 2012, o referido contrato ganhou notoriedade no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Lei 12.744/2012, que motivou a modificação do artigo 4º e inseriu o artigo 54-A da Lei de Locações nº 8.245/1991, que dispõe sobre a prevalência das condições livremente pactuadas no contrato, a renúncia do direito de revisão do valor alugado, além da impossibilidade do locador reaver o imóvel durante o prazo estipulado no contrato, ressalvando no caso de denúncia antecipada pelo locatário, quando este deverá cumprir a multa convencional, a qual não poderá exceder a soma dos aluguéis devidos até o termo final da locação.

Essa alteração legislativa visou conceder maior segurança jurídica às partes envolvidas, sobretudo ao locador (ou investidor) que deverá investir altas somas de recursos financeiros para adquirir o terreno ou o imóvel, de acordo com a melhor localização, construir ou reformar, com o fito de atender às exigências prévias do

locatário, mediante uma contraprestação monetária de locação a longo prazo, que venha a cobrir não só o custo do investimento inicial, como também o uso do bem imóvel.

Esta liberdade contratual consagrada pela Lei 12.744/2012 e a pluralidade de situações jurídicas decorrente de novas necessidades urbanas e econômicas têm refletido diretamente no campo imobiliário. Todavia, ao lado das inovações contratuais emergem incertezas, especialmente, no tocante à regulamentação dessas novas relações jurídicas, havendo indagações acerca da legislação aplicável a estes novos negócios jurídicos e regras que são pertinentes aos demais contratos de locação. É o que costuma ocorrer com os contratos “built to suit”, que possuem um feixe de objetos que vão desde a aquisição de um determinado terreno, com localização adequada, até a realização da obra e da obtenção de financiamento, com a cessão de uso da coisa por longo período, acarretando controvérsias acerca da aplicação da Lei do Inquilinato. Dessa forma, cabe ao aplicador do direito entender as peculiaridades deste novo tipo contratual, os princípios aplicáveis e o seu enquadramento no sistema jurídico.

A metodologia utilizada foi à pesquisa bibliográfica, dentre artigos científicos, dissertações e teses, além do Código Civil de 2002, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991), da Lei 12.744/2012, bem como decisões de alguns tribunais brasileiros. Buscou-se também as opiniões de civilistas e informações através de textos, livros e meios eletrônicos. Diversos autores foram utilizados como fonte para que todas as questões presentes no artigo fossem delineadas de forma adequada.

Neste passo, o presente trabalho foi segregado em partes, destacando-se, primeiramente, o conceito e a origem do contrato *built to suit*, de modo a entender suas características, a importância de sua utilização em detrimento de outros contratos, sobretudo de locação, identificando-se suas peculiaridades, sua natureza jurídica e sua funcionalidade. Neste tópico, faz-se uma breve análise das alterações implementadas na Lei de Locações, as quais resultaram na regulamentação parcial deste contrato, já que o conteúdo de suas cláusulas é amplo, dada sua atipicidade originária.

A segunda parte deste estudo visa à apresentação dos princípios norteadores deste contrato e sua classificação quanto à tipicidade. Tratar de tal matéria se faz necessária para que melhor se compreenda o entendimento doutrinário e jurisprudencial, no que tange aos contratos em questão.

Por conseguinte, o terceiro capítulo elucida de forma breve as dissonâncias que a alteração trazida pela Lei nº 12.744/2012 em face dos contratos *built to suit*, aprofundando o estudo acerca da possibilidade de ação revisional à luz dos princípios norteadores deste modelo contratual e a teoria da imprevisão, através de análise de doutrina, legislação e casos práticos apreciados pelo judiciário do país.

## 2. CONTRATO BUILT TO SUIT

O *Built to Suit* é um tipo de contrato que surgiu nos Estados Unidos nos anos 50, foi regulamentado no Brasil pela Lei nº 12.744/2012, e gerou uma modificação na Lei nº 8.245/91, com a alteração do seu art. 4º e a introdução do art. 54-A, prevendo a prevalência das condições livremente pactuadas no contrato e a possibilidade de renúncia do direito de revisão do valor alugado, prestigiando a autonomia da vontade, em razão das características peculiares deste tipo de contrato.

### 2.1. - CONCEITO E ORIGEM

A despeito de sua origem americana, a referida modalidade contratual teve sua primeira aparição em meados dos anos de 1994 e 1995, com o Sr. Gilberto Buffara, para construção de uma indústria para a Gillete, no Rio de Janeiro.(CILLI, 2004, p. 135)<sup>1</sup>. No Estado de São Paulo, a negociação envolvendo o modelo contratual *built to suit*, destinou-se à construção de uma instituição educacional, no caso, a sede do Ibmecc-SP, no ano de 2005. Nota-se, mesmo entre Estados vizinhos, um lapso temporal para o surgimento do modelo contratual em estudo. Iniciou-se no Estado do Rio de Janeiro e, somente após 10 (dez) anos, o Estado de São Paulo teve seu primeiro caso.

De lá pra cá, a cultura do *built to suit* esteve em constante expansão, coincidindo com a vinda de grandes grupos econômicos estrangeiros ao Brasil, a exemplo de indústrias, redes de supermercados, redes de farmácias e lojas de varejo. O modelo de administração pautado na redução de gastos do locatário e aplicação de seus recursos na atividade fim, tal como se dava no exterior, foi gradativamente importado e aplicado à realidade brasileira, o que ensejou sua regulamentação legal,

---

<sup>1</sup> CILLI, Fábio. **Empreendimentos do tipo build-to-suit: arbitragem do valor da locação em editais de concorrência**. 150 f. Monografia (MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil com ênfase em Real Estate) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. Disponível em: <<http://www.poliintegra.poli.usp.br/library/pdfs/d85c518006124af6d8fd86d8e5bd9aa6.pdf>>. Acesso em: 20 fev. 2022.

transferindo para o investidor a opção de construção do imóvel customizado, com vistas a atender às exigências do locatário, mediante contraprestação vantajosa àquele, superior ao valor locatício de mercado.

Por ser um tipo de contrato relativamente novo no Brasil, ainda não existe uma nomenclatura em português, tendo apenas uma tradução literal da expressão inglesa - que significa “**construído sob medida**” ou “**construção sob encomenda**”, sendo citado na Lei nº 12.744/2012 como contrato de “**construção ajustada**”.

A terminologia dessa modalidade contratual por Casagrande e Hasegawa (2009)<sup>2</sup> 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.” (CASAGRANDE; HASEGAWA, 2009, p. 243).*

Pela explanação de SCAVONE JUNIOR<sup>3</sup>, o conceito de Built to Suit se resume em:

*“Trata-se de negócio jurídico no qual uma das partes, o locatário, contrata a construção de imóvel de acordo com as suas necessidades, e o recebe por cessão temporária de uso mediante pagamentos mensais dos valores pactuados. A construção é levada a efeito pelo contratado (locador) e a cessão do imóvel se faz, normalmente, por prazo longo, entre dez e vinte anos.”*

Sendo assim, nota-se que esse tipo de contrato é um negócio jurídico que abrange uma necessidade imobiliária específica de uma parte e o intuito de realizá-la pela outra parte, que, após realizada a obra, atingirá na celebração de um contrato de locação de longo prazo suficiente a reembolsar ao investidor o investimento do capital aplicado no empreendimento, além da remuneração pelo uso do imóvel.

---

<sup>2</sup> CASAGRANDE, Emmanuel; HASEGAWA, Luís. Contrato Build to Suit – Aspectos jurídicos e a possibilidade de sua revisão judicial. In: HILÚ NETO, Miguel (Org.).

**Questões atuais de direito empresarial**. v. 02. São Paulo: MP, 2009

<sup>3</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e prática**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 971.

Na visão de GASPARETTO (2011)<sup>4</sup> o conceito do contrato *built to suit*:

*“Trata-se de um negócio jurídico por meio do qual uma empresa contrata a outra, usualmente do ramo imobiliário ou de construção, para identificar um terreno e nele construir uma unidade comercial ou industrial que atenda às exigências específicas da empresa contratante, tanto no que diz respeito à localização, como no que tange às características físicas da unidade a ser construída, tal unidade será disponibilizada, por meio de locação, à empresa contratante, por determinado tempo ajustado entre as partes.”*

Neste tipo de contrato, pela necessidade de estrutura física para realização de um empreendimento, de um lado, figura uma empresa interessada, futura locatária, que não está disposta a imobilizar parte de seu patrimônio na aquisição e reforma de um imóvel, e do lado oposto, haverá a figura do empreendedor, construtor, investidor ou locador, para possibilitar a empreitada, nos termos de suas especificações. Em contrapartida, ela se compromete, com a conclusão da obra, a alugá-la, por um prazo razoavelmente longo, a fim de restituir o montante investido pelo parceiro e lhe remunerar pelo uso do imóvel.

Sendo assim, através do Contrato *Built to suit* haverá a viabilidade de um projeto imobiliário com prazo certo para a execução, desde que preenchido os requisitos dos futuros locatários do imóvel.

Com o advento da Lei nº 12.744/2012, alterou-se a redação do artigo 4º da Lei de Inquilinato, proibindo o locador de reaver o imóvel alugado, ressalvando no caso de rescisão pelo locatário, mediante o pagamento da multa fixada no contrato, a qual não pode exceder o valor da soma dos alugueres devidos até o final da locação, e acrescentou o artigo 54-A prevendo a prevalência das condições livremente pactuadas no contrato *built to suit* e a possibilidade de renúncia do direito de revisão do valor alugado, conforme redação abaixo:

**“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.

**Art. 54-A** Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si

---

<sup>4</sup> GASPARETTO, Rodrigo Ruete. **Contratos built to suit**. São Paulo: Fábrica de Livros, 2011.

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.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 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.”<sup>5</sup>

Assim, infere-se que tais alterações consubstanciaram às partes (locador e locatário) maior segurança jurídica, prestigiando a autonomia da vontade que, originalmente, não foi concebida como regra na Lei de Inquilinato, em relação aos demais contratos de locação (residencial ou comercial), diante de seu caráter protetivo em relação ao hipossuficiente na relação locatícia, ou seja, o locatário.

Todavia, como no contrato *built to suit* a contratação se dá, geralmente, entre empresas, o locador e locatário estariam em pé de igualdade para negociar os termos de cada negociação, sendo por isso classificado como contrato paritário, como se observa claramente na redação do art. 54-A da lei de inquilinato.

Essa espécie contratual é pertinente ao Direito Civil e ao Direito Empresarial. Embora o Código Civil tenha elencado algumas modalidades contratuais paritárias, ao passo que a sociedade muda e evolui, novos negócios surgem, e novos contratos dessa espécie também. Por isso, seu artigo 425 estabelece que:

“Art. 425. É lícito as partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.”

Este simples dispositivo abre uma janela imensa às partes contratantes, que, respeitando as normas cogentes, poderão elaborar disposições contratuais que

---

<sup>5</sup> \_\_\_\_\_. **Lei nº 12.744**, de 19 de dezembro 2012. 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. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2012/Lei/L12744.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12744.htm)>. Acesso em: 23 de fev. 2022.

melhor se adequam a seus interesses, tendo em vista suas condições pessoais e suas necessidades, ainda não contempladas pelo legislador.

Em face da grande possibilidade de disposições a serem tratadas no bojo do contrato *built to suit*, com fulcro no art. 425 do CC, também se defende se tratar de um contrato atípico, a despeito de estar previsto implicitamente no art. 54-A da lei 8.245/91, e não expressamente no seu art. 1º que dispõe sobre três tipos de locação: a) locação residencial; b) locação não residencial (incluída locação empresarial) e c) locação por temporada.

## 2.2. NATUREZA JURÍDICA

Como já assinalado anteriormente, o *Built to Suit* possui uma natureza jurídica de contrato paritário, próprio do direito imobiliário, uma vez que se vale do instituto contratual da locação de imóveis urbanos não residenciais, após a consecução de outros contratos que lhe são anteriores, com a finalidade de instrumentalizar a operação econômica no mercado imobiliário.

Segundo Maria Helena Diniz<sup>6</sup>, as locações de imóveis urbanos são caracterizadas por:

- i. cessão temporária por prazo determinado ou indeterminado do uso e gozo do prédio, sem transferência de sua propriedade, porque locação cede uso e gozo da coisa, mas não seu domínio;
- ii. remuneração proporcional ao tempo de uso e gozo da coisa locada, pois o aluguel remunera só o uso, os demais valores compreendidos no locativo mensal são chamados de encargos;
- iii. contratualidade, uma vez que a locação é negócio jurídico contratual, e em tal qualidade traz em sua estrutura os seus respectivos caracteres;
  - 1. bilateralidade, quer seja na formação do contrato, em que deve haver confluência de vontade das partes (ainda que tácita ou verbal), como nos efeitos jurídicos geradores de direitos e deveres entre o locador e locatário (sinalagma);
  - 2. comutatividade, pois as vantagens recíprocas são conhecidas e equivalentes desde o início da contratação;
  - 3. disposição consensual, uma vez que não depende de forma especial para sua celebração, bastando para tanto o consentimento expresso ou tácito;
  - 4. execução continuada, pois apesar de ocorrer soluções periódicas e sucessivas (locativos mensais) a relação contratual subsiste até a sua extinção em razão de alguma das causas legais;

---

<sup>6</sup> DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 3 – 4.

iv. presença das partes intervenientes, ou seja, locador e locatário.

Já o Prof. Cristiano de Souza Zanetti<sup>7</sup> entende que o Contrato *Built to Suit* e a locação respondem a exigências diversas, embora semelhantes, sendo, portanto, contratos distintos.

Ainda, segundo Cristiano de Souza Zanetti, faz-se mister levar em consideração a finalidade e as prestações essenciais dos contratos, com finalidade de identificar a natureza jurídica:

“O *build to suit*, por sua vez, tem por escopo trocar a construção de determinada obra, seguida pela cessão de seu uso e fruição, por certa remuneração. A construção não é uma prestação e secundária importância. Muito ao contrário, sua devida execução é imprescindível para que seja atingido o objetivo perseguido pelas partes. Nunca é demais salientar que o modelo foi criado para atender às necessidades especialíssimas de certos ocupantes. A observação das características pactuadas é essencial, portanto, para que o negócio tenha êxito. Não se trata apenas de construir para alugar, mas sim de construir segundo parâmetros muito particulares, para atender às exigências de quem os formulou.

Não há como dissociar, assim, as prestações. Construção e cessão do uso e fruição estão umbilicalmente ligadas. Tanto isso é verdade que o pagamento devido pelo ocupante se presta a remunerar ambas, sem que seja possível precisar a parte atinente a cada uma delas. A finalidade do negócio é promover o intercâmbio de certa quantia pela construção e subsequente cessão de uso e fruição. A locação persegue a objetivo diverso, pois serve para que as partes troquem certa quantidade de dinheiro pela mera cessão de uso e fruição de determinado bem.”

Portanto, para Zanetti o Contrato *Built to Suit* se difere de um contrato de locação, ainda que possuam semelhanças entre si.

Entretanto, há autores que defendem que o Contrato *Built to Suit* é um contrato de locação, precisando somente identificar se deve ou não estar submetido à Lei nº 8.245/1991, tal como ocorre com o Prof. Luiz Antonio Scavone Junior<sup>8</sup>, quando assevera que o contrato “built-to-suit” se resume em contrato de locação de imóvel mediante o qual o locador constrói ou manda construir para atender interesses do locatário, estando, por isso, sujeito à Lei nº 8.245/91.

<sup>7</sup> ZANETTI, C. S. *Build to Suit: Qualificação e Consequências*. In: BATISTA, L. O. **Construção Civil e Direito**. São Paulo: Lex Editora, 2011, p. 89.

<sup>8</sup> SCAVONE Junior. Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e Prática**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 973

Ainda, o contrato *Built to Suit* pode ser considerado como sendo diferenciado, por possuir simultaneamente mais de um tipo de prestação de serviço, tornando-o atípico, segundo Dyonísio Pinto Carielo<sup>9</sup>, o qual assevera o seguinte:

“Numa operação built to suit é possível identificarmos as características de várias outras modalidades contratuais, tais como: compra e venda; incorporação imobiliária; empreitada; prestação de serviços; locação ou cessão de direitos.”

Entretanto, após o advento da lei nº 12.744/2012, há de se reconhecer que o contrato *built to suit* tornou-se um contrato previsto em lei, ainda que implicitamente, sendo de cunho empresarial e com algumas disposições previstas na Lei do Inquilinato aplicáveis naquilo que não lhe for incongruente, dando maior segurança jurídica ao locador e ao locatário.

### **2.2.1. CONTRATO PARITÁRIO. CONTRATO CIVIL OU EMPRESARIAL**

O contrato Built to Suit é celebrado predominantemente no âmbito privado, nas relações entre particulares, especialmente entre empresas, no exercício de seus direitos e da autonomia da vontade.

Como já exposto no tópico anterior, é essencialmente paritário, eis que parte do pressuposto da igualdade ou equivalência econômica entre as partes envolvidas quando da firmação do compromisso, o que justifica a redação do art. 54-A da Lei de Inquilinato.

Entretanto, ser regido pelo direito privado e ostentar a qualidade de paritário não exaurem a delimitação de sua natureza jurídica e nem a possibilidade de haver um contrato de adesão, onde a autonomia da vontade resta mitigada.

Com efeito, o Direito Privado se subdivide em duas categorias – direito civil e direito empresarial – que possuem autonomia uma em relação a outra e ambos comportam a figura do contrato paritário. Resta saber em qual dela o Built to Suit se encaixaria.

Muito embora o Código Civil de 2002 faça presumir-se uma unificação formal do

---

<sup>9</sup> CARIELO, Dyonísio Pinto. Contrato built to suit e as inovações acarretadas pela lei nº 12.744/12. **Âmbito Jurídico**. 2014. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-128/contrato-built-to-suit-e-as-inovacoes-acarretadas-pela-lei-n-12-744-12/>>

direito privado, a condensação dessas duas categorias em apenas um diploma legislativo não foi suficiente para afastar suas diferentes abordagens, sendo que o direito civil se ocupa de situações que recaem sobre o indivíduo, enquanto o direito empresarial tem por objeto relações jurídicas oriundas da atividade de empresa.

Ao manterem-se autônomos, ainda sim atuam em conjunto no âmbito negocial, em que cabe ao direito civil dispor sobre Direito das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos, e ao direito empresarial dedicar-se ao estudo de seus contratos específicos, partindo do que foi estabelecido no âmbito cível.

Existem, portanto, na seara privada, contratos de direito civil e outros de direito empresarial, e BULGARELLI<sup>10</sup> vai além ao listar os de consumo:

“Há, portanto, sobre tal aspecto, de se distinguir hoje entre os *contratos comuns*, firmados entre particulares, de igual ou equivalente posição econômica, dos *contratos entre empresas*, e dos *contratos dos particulares com as empresas*, sendo estes últimos o alvo do chamado direito do consumidor. (2000, p. 26).”

Os contratos de direito civil e empresarial diferem em relação a seus sujeitos:

“Assim, uma diferença que se pode estabelecer entre contratos civis e comerciais é que *estes serão sempre os praticados pelos comerciantes no exercício de sua profissão, enquanto aqueles são os que qualquer pessoa capaz poderá praticar*. (MARTINS, 2011, p. 62)<sup>11</sup>.”

Também diferem quanto a destinação do objeto do contrato, sendo que, para o direito civil, o objeto se destina a fruição do indivíduo contratante, e, se de direito empresarial, se destina à realização do objetivo da atividade de empresa:

“Além dos *contratos mercantis*, que são aqueles firmados *entre os empresários para a consecução de suas atividades profissionais*, encontramos também os *contratos civis*, no qual não se verificam as

---

<sup>10</sup> BULGARELLI, Waldirio. **Contratos Mercantis**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2000.

<sup>11</sup> MARTINS, Fran. **Contratos e Obrigações Comerciais**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

características de profissionalidade. (BERTOLDI; RIBEIRO, 2014, p. 753).<sup>12</sup>

Ante essa elucidação, é possível concluir que o contrato Built to Suit é de direito empresarial, mas não somente.

Rege-se, de fato, pelo direito empresarial ao passo que pode, e geralmente o é, ser firmado entre empresas (a interessada e a realizadora), tendo por objeto prestações que se destinam ao cumprimento do objeto social de cada uma, seja pela utilização de uma nova estrutura para desempenho das atividades, seja viabilizando uma obra em busca de lucro.

Entretanto, não somente empresas tem o privilégio de figurar nos polos da relação jurídica.

Muito embora a parte que dá o impulso ao negócio seja predominantemente uma empresa, eis que dela parte a necessidade que motiva o Built to Suit, o parceiro não necessariamente o será.

Supondo que a referida empresa tenha escolhido um determinado terreno ou imóvel para se instalar, e a propriedade recaia sobre um indivíduo, o contrato será celebrado entre empresa e particular, afastando-se do universo empresarial e se encaixando no civil.

É importante ressaltar que tal arranjo *não* implica em vulnerabilidade do particular em relação à empresa, como em um primeiro momento se poderia cogitar. Isso porque a estrutura do negócio é bastante segura para ambas as partes. A propriedade da nova obra ou do imóvel reformado não deixa de ser do parceiro viabilizador do negócio, e, além disso, sua garantia de reembolso pelo investimento feito está na promessa de locação a longo prazo, extenso o suficiente para que o parceiro readquira o montante que investiu.

Não sendo isso suficiente, há ainda a possibilidade de estipular cláusulas penais para determinadas obrigações do contrato, como forma de compelir a outra parte, seja pela boa-fé, seja pela necessidade de cooperação entre os contratantes, seja pela

---

<sup>12</sup> BERTOLDI, Marcelo M.; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. **Curso Avançado de Direito Comercial**. 8 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

pena pecuniária, a adimplir o pactuado.

O que resta claro é que, nesses casos excepcionais de contratação entre empresa e particular, o negócio apresenta várias alternativas para manter o equilíbrio e a segurança contratual, a fim de evitar que o contrato seja caracterizado como de adesão.

Quanto ao tipo contratual, considerando que hoje o Built to Suit é um contrato tipificado na lei, embora sem nomenclatura em português, é errôneo qualificá-lo simplesmente como uma modalidade especial de locação, até porque o valor locatício abrange não só o uso do bem imóvel, como também o investimento necessário para atender as especificações exigidas inicialmente pelo locatário.

O Built to Suit é um corpo contratual individualizado e independente, e embora os tipos contratuais bastante comuns façam parte de sua estrutura – espreitada e locação, os mesmos são apenas *fases* de uma contratação *fim*, em que cada qual tem o mesmo peso e importância.

Também é incorreto pensar que o Built to Suit se confunde com o direito de superfície, embora existam doutrinadores levantando discussões a respeito. Com efeito, não se poderia confundir com o direito real de superfície, que constitui um desmembramento do direito de propriedade, conferida a um terceiro, por determinado espaço de tempo, para que este construa ou utilize a superfície do imóvel. Já aquele confere apenas posse do bem, construído ou reformado pelo proprietário, mediante locação do mesmo ao agente que manifestou a necessidade originária de todo o negócio.

Assim, conclui-se que o contrato Built to Suit tem natureza *híbrida* de direito privado, eis que pode ser regido tanto pelo direito civil como pelo direito empresarial, tudo dependendo da qualidade das partes contratantes pessoa física ou jurídica, e que constitui modalidade independente de contrato, pois embora se utilize de elementos de outros contratos típicos, forma um todo uniforme e individualizado.

### **2.2.2. CONTRATOS ATÍPICOS**

Com a evolução da economia e a eterna busca por novas formas de relações jurídicas obrigacionais, os contratos tiveram e ainda têm um papel importante na

evolução de instrumentos jurídicos que oficializem determinadas situações jurídicas e reflitam a vontade dos contratantes por meio de obrigações recíprocas.

A cada nova forma de avença, futuros negócios jurídicos surgem, servindo de modelo para determinados nichos de mercado, dando maior segurança e confiabilidade para que terceiros possam repetir e reproduzir tais negócios.

Neste passo, o direito dos contratos é regido pelo princípio da atipicidade, sendo customizado de acordo com a necessidade operacional e a prática, esquivando-se de situações passíveis de discussão ou controvérsias, cujas soluções se encontram facultadas pela legislação, visto que o que não está proibido legalmente, está juridicamente permitido.

Em verdade, as partes apenas celebram contratos atípicos quando os tipos contratuais existentes não satisfazem seus interesses, mas em regra é preferível se utilizar de soluções práticas e costumeiramente testadas, a celebrar novos tipos de negócios jurídicos, cujos termos possam gerar controvérsias futuras e, por consequência, insegurança jurídica.

Em face disto, existem dois tipos de contratos atípicos, segundo alguns doutrinadores: os puros e os mistos.

O contrato atípico puro é aquele que surge sem qualquer previsão legal ou regulamentação, distinguindo-se daqueles previstos na legislação, tidos por típicos. São contratos totalmente novos no ordenamento, sem nenhuma base em contratos típicos anteriores.

Segundo alguns doutrinadores, é muito difícil a existência de um contrato que possa ser considerado atípico puro, tendo em vista o alto grau de desenvolvimento das relações econômicas e humanas, atingindo o nível global, tornando-se difícil imaginar que uma nova forma de negócio jurídico não utilize outra pré-existente como base.

Partindo-se da premissa de que um contrato seja importado de outro país ou sistema jurídico, a exemplo do sistema anglo-saxão, ainda é possível haver um contrato atípico puro, mesmo que guarde alguma semelhança com algum tipo contratual pré-existente.

“Tem acontecido com alguma frequência a importação de tipos contratuais originários de outros sistemas e que são muito diferentes daqueles que já são previstos em lei ou na prática”. (VASCONCELOS, 2009, p. 216).<sup>13</sup>

Em contraposição ao contrato atípico puro, subsistem os atípicos mistos, que são aqueles formatados a partir de um ou mais tipos de contrato, cujas regras são inseridas para satisfazer os interesses contratuais das partes.

Assim, diante da ausência de um contrato que se adegue às necessidades das partes, cria-se um negócios jurídico mesclando partes de vários contratos ou criando o que for preciso para preencher as lacunas que forem surgindo a partir de um contrato pré-existente. Nada impede que haja uma combinação de regras de outros contratos num novo negócio jurídico como também a modificação das regras de um contrato típico.

A falta de legislação específica ou até mesmo direito consuetudinário que possa ser aplicado a um contrato atípico, característica principal que o diferencia dos típicos, não significa que a autonomia privada impera absoluta no momento da contratação.

O Código Civil de 2002 apresenta normas gerais de comportamento que devem ser seguidas em todos os contratos para que as obrigações que deles advém possam ser exigidas.

Desta forma, mesmo que um contrato possa não se encaixar em nenhum dos modelos já existentes, não o afasta da teoria geral dos contratos, seja pela aplicação dos princípios contratuais, a autonomia privada (art. 425 do CC), a função social dos contratos (art. 421 do CC), *pacta sunt servanda* (art. 427 do CC), a boa-fé objetiva (art. 422 do CC) e a relatividade dos efeitos contratuais (art. 421 do CC), seja pelas regras presentes no Código Civil, principalmente, entre os artigos 421 e 480.

### **2.3. PRINCÍPIOS CONTRATUAIS RELACIONADOS AO *BUILT TO SUIT***

Os princípios constituem o começo ou o início de qualquer coisa. Constituem o núcleo inicial do próprio Direito, ou seja, sua essência. Neste passo, os princípios possuem funções bem delineadas, a exemplo daquela que inspira o legislador a

---

<sup>13</sup> VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos Atípicos*, Coimbra: Almedina, 1995, p. 216.

servir de fundamento para o ordenamento jurídico, como também a função normativa, quando atua como fonte supletiva e integrativa do Direito na ausência de disposição legal ou contratual, e, por fim, interpretadora, quando opera como critério orientador do juiz ou intérprete na análise de cada caso.

Neste diapasão, o Contrato *Built to Suit* também é regido por princípios norteadores de compreensão na conformação de seus limites e fins. Por óbvio, alguns princípios serão preferidos em relação a outros, na medida em que as ponderações são realizadas de acordo com as peculiaridades do contrato em análise.

Segundo Gisela Ramos, os princípios são normas que expressam os valores fundamentais do ordenamento jurídico<sup>14</sup> e cita em sua obra *Princípios Jurídicos* suas características, tais como:

São diretrizes para os operadores do direito; não regulam apenas no plano de validade, mas também no plano da valoração; os princípios coexistem, uma vez que se admite o conflito entre princípios; são aplicados no modelo gradual; os princípios são Standards juridicamente vinculantes realizados nas exigências de justiça (Dworkin), ou na ideia de direito (Larenz).

Por mais, Noberto Bobbio<sup>15</sup> em sua obra sobre Teoria do ordenamento jurídico, conceitua o ordenamento jurídico como:

[...] na realidade, as normas jurídicas nunca existem isoladamente, mas sempre em um contexto de normas com relações particulares entre si (e estas relações serão em grande parte objeto de nossa análise). Esse contexto de normas costuma ser chamado de “ordenamento”. E será bom observarmos, desde já, que a palavra “direito”, entre seus vários sentidos, tem também o de “ordenamento jurídico”.

Em razão da importância da interpretação no contrato *Built to Suit*, será discorrido sobre os princípios contratuais, com finalidade de compreender e analisar a sua aplicação.

---

<sup>14</sup> DOELLE, 2012 apud GOMES, Gisela Gondin. **Princípios Jurídicos**. Disponível em: <<https://www.aurum.com.br/blog/ordenamento-juridico/>>.

<sup>15</sup> BOBBIO, Noberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. 6. Ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1995, p. 19.

### 2.3.1.Princípio da Autonomia Privada

Segundo o Prof. Orlando Gomes<sup>16</sup>, em sua obra Fundamentos de Direito Público, o mesmo assevera o seguinte:

O princípio da autonomia da vontade particulariza-se no Direito Contratual na liberdade de contratar. Significa o poder dos indivíduos de suscitar, mediante declaração de vontade, efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica.

Nesta obra acima citada, o referido mestre continua ao preceituar que o princípio da autonomia privada abrange “*os poderes de auto regência de interesses, de livre discussão das condições contratuais, e por fim, de escolha do tipo de contrato conveniente à atuação da vontade. Manifesta-se, por conseguinte sob tríplice aspecto: a) liberdade de contratar propriamente dita; b) liberdade de estipular o contrato; c) liberdade de determinar o conteúdo do contrato.*”<sup>17</sup>

Já a Profa. Tereza Ancona Lopes<sup>18</sup> também conceitua o contrato como negócio jurídico, portanto, ato de autonomia privado apto a criar regras de conduta (dever-ser) que, recepcionadas pelo ordenamento jurídico, geram efeitos para seus participantes.

No caso dos contratos de built to suit, a autonomia da vontade das partes é amplificada, pois a liberdade de contratar e dispor das condições tem fundamento legal, tanto no art. 425 do CC, como também no art. 54-A da lei 8.245/91, quando este dispõe que “*prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei*”.

Com o advento do Código Civil de 2002, houve a criação de novos princípios contratuais que passaram a limitar a liberdade de contratar, ou seja, a autonomia

<sup>16</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 25.

<sup>17</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 26.

<sup>18</sup> BENEMOND, 2015 apud LOPES. Teresa Ancona. **Princípios Contratuais**. In: FERNANDES, Wanderley (coord.) Fundamentos e princípios dos contratos empresariais. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 108.

privada, dentre os quais se pode citar o equilíbrio contratual, a boa-fé objetiva, e a função social do contrato, o quais serão analisados mais à frente.

### 2.3.2. Princípio da Força Obrigatória – *Pacta Sunt Servanda*

O princípio do *Pacta Sunt Servanda*, traduzido do latim, significa a afirmação obrigatória de que os pactos, contratos ou obrigações assumidas devem ser respeitados e cumpridos integralmente, sob pena de execução patrimonial contra a parte inadimplente.

Segundo o Prof. Antônio Raposo Subtil<sup>19</sup> em sua obra “O Contrato e a Intervenção do Juiz”, o objetivo deste princípio seria preservar a autonomia da vontade declarada, incluindo a liberdade de firmar o contrato em causa, bem como a segurança da relação jurídica subjacente.

Já a Profa. Tereza Ancona Lopes<sup>20</sup> o princípio da força obrigatória tem como corolários a pontualidade no cumprimento das obrigações criadas do vínculo negocial, a irrevogabilidade do vínculo e a intangibilidade de seu conteúdo.

Observa-se que esse princípio não é absoluto e por isso pode sofrer desvios, ou seja, no curso do contrato, pode ocorrer de ser extinto por motivos previstos em lei, ou ainda se tornar demasiadamente oneroso para uma das partes, ou até mesmo impossível de ser cumprido.

No que tange às hipóteses de extinção contratual previstos na lei, estabelecem os arts. 473 a 475 do Código Civil:

**“Art. 473.** A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.

**Parágrafo único.** Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

---

<sup>19</sup> SUNITIL, Antônio Raposo. **O Contrato e a Intervenção do Juiz**. Porto: Ed. Vida Economica, 2012, p. 32

<sup>20</sup> BENEMOND, 2015 apud LOPES. Teresa Ancona. **Princípios Contratuais**. In: FERNANDES, Wanderley (coord.) Fundamentos e princípios dos contratos empresariais. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 110.

**Art. 474.** A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

**Art. 475.** A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.”

Por fim, o já citado Prof. Dyonísio Pinto Carielo<sup>21</sup> assevera que o Contrato *Built to Suit* tem a incidência do risco do negócio muitas vezes minimizadas pela elaboração de contratos bem confeccionados, aptos a prevenirem hipóteses que poderiam inviabilizar o feito e capazes de vincular garantias determinantes ao fiel cumprimento contratual que apesar de não impedirem a incidência da teoria da imprevisão possibilitarão, ao aplicador do Direito, uma solução mais eficaz, na medida de restabelecimento do efetivamente contratado.

### 2.3.3. Princípio da Relatividade dos Efeitos dos Contratos

O princípio em questão é expresso no adágio “*res inter alios acta, aliis neque nocet neque prodest*”, o que significa que os efeitos do contrato se produzem apenas em relação às partes, ou seja, àqueles que manifestaram a sua vontade, não afetando terceiros ou estranhos ao negócio jurídico.

É sabido que, durante muito tempo, as sanções decorrentes de ilícitos, cíveis ou não, recaíam por todo o grupo ao qual pertencia o infrator, sem que os demais tivessem concorrido para o dano. Neste contexto, a partir deste princípio, impediu-se que, no caso de inadimplência de um dos membros pudessem resultar consequências para os demais membros da família, da tribo ou da cidade, representando uma evolução humanista e ética.

Porém esse princípio pode ser analisado sob o prisma objetivo e subjetivo, no primeiro, segundo Orlando Gomes<sup>22</sup>, o contrato tem efeito apenas a respeito das coisas que caracterizam prestação, enquanto que pelo prisma subjetivo, é entendido que o contrato produz efeitos somente entre as partes contratantes, ou seja, o que foi

---

<sup>21</sup> CARIELO, Dyonísio Pinto. Contrato built to suit e as inovações acarretadas pela lei n° 12.744/12. **Âmbito Jurídico**. 2014. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-128/contrato-built-to-suit-e-as-inovacoes-acarretadas-pela-lei-n-12-744-12/>>. Acesso em: 04 março. 2022.

<sup>22</sup> GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 44.

negociado entre as partes não pode beneficiar ou prejudicar a terceiros, exceto nos casos previstos como estipulação em favor de terceiro e no artigo 1.134 do Código Civil francês, que deve ser apontado como consagração do princípio da relatividade.

Em virtude da influência da legislação francesa, diversos foram os códigos que trouxeram também a regra expressa. Neste sentido, encontram-se os artigos 1.257 do CC espanhol; 1.195 do CC argentino; 1.372 do CC italiano. No direito pátrio não há disposição expressa do princípio, não obstante, sob a regência do CC/1916, tal princípio seria deduzido, a *contrario sensu*, do art. 928, segundo o qual: “A obrigação, não sendo personalíssima, opera, assim entre as partes, como entre os seus herdeiros.

Com isso, Teresa Ancona Lopez ressalta<sup>23</sup> que com a consagração do princípio da função social do contrato, não é mais possível o contrato ter eficácia em relação às partes, não podendo nem prejudicar nem beneficiar terceiros (*res inter alios acta, aliis nec prodest nec nocet*).

Em contrapartida, é necessário que seja examinado a situação de terceiros que não participam da convenção, mas que podem ser atingidos por ela ou mesmo atingi-la sem motivo.

Ainda, atualmente esse princípio gira em torno do princípio da autonomia privada, isso se deve ao fato de que ninguém pode se tornar credor ou devedor contra a vontade se depender dela o nascimento do crédito ou da dívida, como bem ensina o Prof. Orlando Gomes<sup>24</sup>.

#### **2.3.4. Princípio do Equilíbrio Contratual e a Onerosidade Excessiva**

É aquele contrato que é justo, que possui prestações equivalentes, que há cooperação, respeito e lealdade entre ambas as partes, ou seja, não deve possuir vantagens somente de um lado e desvantagens somente do outro lado, deve chegar

---

<sup>23</sup> BENEMOND, 2015 apud LOPES. Teresa Ancona. **Princípios Contratuais**. In: FERNANDES, Wanderley (coord.) Fundamentos e princípios dos contratos empresariais. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 111.

<sup>24</sup> GOMES, Orlando, Op. cit., p. 9.

ao meio termo para satisfazer tanto um quanto o outro, sendo assim, um contrato bilateral comutativo.

Segundo a Prof. Tereza Ancona Lopes<sup>25</sup> ao que se refere ao equilíbrio contratual:

O desequilíbrio contratual quebra o sinalagma (equivalência das prestações) contratual de duas maneiras: por fatos supervenientes que venham alterar a posteriori, no momento da execução, a economia do contrato (alteração do sinalagma funcional); ou quando, concomitantemente à declaração de vontades, uma das partes assume prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta, como é o caso da lesão (art. 157 do Código Civil) e do estado de perigo (art. 156 do Código Civil), defeitos do negócio jurídico que causam rompimento do sinalagma genético.

Convém lembrar do quanto previsto no art. 317 do Código Civil, segundo o qual, havendo motivos imprevisíveis, o juiz pode corrigi-lo, desde que uma das partes a requeira, para que seja assegurado o máximo possível do valor real da prestação. Senão vejamos:

**“Art. 317.** Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.”

Conquanto a onerosidade excessiva prevista no art. 478 do CC se refira à possibilidade de resolução, e não de revisão contratual, nada impede que o interessado requeira, ante o princípio da conservação do negócio jurídico, a manutenção do contrato com a modificação da prestação, evitando a rescisão com o restabelecimento do equilíbrio contratual, nos moldes dos arts. 479 e 480 do CC.

**“Art. 478.** Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

**Art. 479.** A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar

---

<sup>25</sup> BENEMOND, 2015 apud LOPES. Teresa Ancona. **Princípios Contratuais**. In: FERNANDES, Wanderley (coord.) Fundamentos e princípios dos contratos empresariais. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 112.

equitativamente as condições do contrato.

**Art. 480.** Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.”

Entretanto, caso não seja possível a manutenção do contrato, diante da quebra da sinalagma e do enriquecimento ilícito de uma das partes, poderá o devedor pedir a resolução do contrato e os efeitos da sentença será retroagido à data da citação, com fulcro no art. 478 do Código Civil, que protege os contratos de execução continuada ou diferida.

### 2.3.5. Princípio da Boa-fé Objetiva

A boa-fé objetiva possui a função de estabelecer um padrão de condutas éticas, além do modelo de comportamento social ao que se julga a situação ou atividade jurídica como um todo, e não somente a intenção do sujeito.

Leciona a Prof. Maria Helena Diniz<sup>26</sup> acerca da interpretação da boa-fé objetiva nos seguintes moldes:

“Segundo esse princípio, na interpretação do contrato, é preciso ater-se mais à intenção do que ao sentido literal da linguagem, e, em prol do interesse social de segurança das relações jurídicas, as partes deverão agir com lealdade e confiança recíprocas, auxiliando-se mutuamente na formação e na execução do contrato.”

Neste diapasão, o art. 422 do Código Civil assegura que os contratantes sejam obrigados a guardar, o princípio da probidade e da boa-fé, desde a elaboração até o cumprimento do contrato.

**Art. 422.** Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”

---

<sup>26</sup> BENEMOND, 2015 apud LOPES. Teresa Ancona. **Princípios Contratuais**. In: FERNANDES, Wanderley (coord.) Fundamentos e princípios dos contratos empresariais. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 114.

Diante da transcrição supra, infere-se que o princípio da boa-fé é uma norma cogente e há prevalência sobre determinações preestabelecidas em cláusulas contratuais, devendo interpretar a boa-fé não somente na conclusão e execução dos contratos, como também na fase pré e pós contratual, conforme arts. 113 e 187 do Código Civil.

“**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:

I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio;

II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio;

III - corresponder à boa-fé;

IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e  
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.

§ 2º As partes poderão livremente pactuar regras de interpretação, de preenchimento de lacunas e de integração dos negócios jurídicos diversas daquelas previstas em lei.”

“**Art. 187.** Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes”

Por isso, a doutrina arrola três funções essenciais à boa-fé objetiva: (I) cânon interpretativo-integrativo (art. 113 do CC/2002); (II) norma de limitação ao exercício de direitos subjetivos (art. 187 do CC/2002); e (III) norma de criação de deveres jurídicos (art. 422 do CC/2002)

### **2.3.6. Princípio da Função Social do Contrato**

Com efeito, o princípio da função social do contrato tem berço no art. 421 do Código Civil, o qual já sofreu duas alterações desde sua redação original. São elas:

**Redação original: Art. 421.** A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

**Redação com a MP nº 881: Art. 421.** A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato, observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica. **Parágrafo**

**único.** Nas relações contratuais privadas, prevalecerá o princípio da intervenção mínima do Estado, por qualquer dos seus poderes, e a revisão contratual determinada de forma externa às partes será excepcional.

**Redação após a Lei nº 13.874/2019: Art. 421.** A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

**Parágrafo único.** Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

A este respeito, o Prof. Flávio Tartuce<sup>27</sup> faz uma comparação do artigo com redação original e sua redação após ambas as mudanças legislativas:

Como primeiro equívoco anterior, a norma mencionava a liberdade de contratar, relacionada com a celebração do contrato em si e que, em regra, é ilimitada, pois a pessoa celebra o contrato quando quiser e com quem quiser, salvo raríssimas exceções. Por outra via, tem-se que a função social – a finalidade coletiva do instituto, com suas projeções internas e externas – limita a liberdade contratual, relativa ao conteúdo negocial em si, às cláusulas contratuais propriamente ditas. Ademais, a função social do contrato nunca foi e não é razão do contrato, constituída pela autonomia privada, pela liberdade individual, sendo necessário excluir a locução “em razão e”.

Diante dessa realidade jurídica, quando da emergência da Medida Provisória

n. 881 [...] a necessidade de alteração da lei com a correção desses dois equívocos. O texto trazido originalmente pela MP estabelecia, ignorando a necessidade desses reparos. [...] Como se percebe, a redação também procurava reduzir consideravelmente a abrangência da função social do contrato, limitando-a ao conteúdo do art. 3º da norma, que trata da Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, o que, por bem, acabou não prosperando. [...] Sendo assim, por bem, o texto do art. 421 do Código Civil foi finalmente corrigido, para que tenha o real sentido, de que a liberdade contratual, a autonomia privada, é que é limitada pela função social do contrato.

Sobre o parágrafo único do art. 421, continua ele trazendo uma obviedade, desde o texto original da Medida Provisória, ao enunciar que a revisão contratual regida pelo Código Civil é excepcional. Na verdade, o Código Civil de 2002 adotou uma teoria de difícil aplicação prática – a teoria da imprevisão para uns, teoria da onerosidade excessiva, para outros –, com elementos insuperáveis para que a revisão seja efetivada, notadamente o elemento da imprevisibilidade (arts. 317 e 478). Acrescente-se que essa revisão também é dificultada por requisitos adicionais que constam do art. 330, §§ 2º e 3º, do CPC/2015, quais sejam a determinação da parte controversa e incontroversa da obrigação – com a necessidade de eventual apresentação de cálculo contábil desses valores – e o depósito da parte

---

<sup>27</sup> TARTUCE, Flávio. A Lei da Liberdade Econômica e os seus principais impactos para o Direito Civil. Segunda Parte. Mudanças no âmbito do Direito Contratual. **Jusbrasil**. 2019, grifo nosso. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/769067146/a-lei-da-liberdade-economica-e-os-seus-principais-impactos-para-o-direito-civil-segunda-parte-mudancas-no-ambito-do-direito-contratual>>.

incontroversa; sob pena de inépcia da petição inicial. Por isso, afirmar que a revisão de um contrato civil não é a regra significa dizer algo que já era da nossa realidade jurídica.

Entende-se que a mudança do artigo 421 do Código Civil, trazido pela MP nº 881, era necessária para que ocorresse a correção dos equívocos cometidos em sua redação original, porém a inclusão do parágrafo único pela MP nº 881 e a redação trazida pela Lei nº 13.874/2019 não ensejaram grande alteração, visto que continua trazendo a opção da revisão contratual de forma excepcional.

O princípio da função social do contrato irá interferir diretamente no conteúdo do próprio contrato e as partes continuarão livres para contratar e formular o conteúdo do contrato, porém não deverão ignorar os efeitos do contrato em relação a terceiros.

Segundo Orlando Gomes<sup>28</sup>, ele enfatiza que a doutrina está delimitando o conteúdo da função social do contrato:

Portanto para alguns o limite da aplicação deste princípio estaria, precisamente, na lesão a interesses institucionais externos ao contrato, enquanto para outros há três casos de violação deste princípio que deve levar à ineficácia superveniente do contrato, juntamente com a ofensa a interesses coletivos, deve-se arrolar a lesão à dignidade da pessoa humana e a impossibilidade de obtenção do fim ultimo visado pelo contrato.

Em vista disso, a redação do artigo 421 do Código Civil de que a função social limita a autonomia privada, num momento posterior a assinatura do contrato, e não no momento inicial, relativo ao desenvolvimento da atividade privada.

Ainda, a Lei da Liberdade Econômica inseriu também o artigo 412-A no Código Civil, o qual prevê:

**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)

---

<sup>28</sup> BENEMOND, op. cit., p. 118.

- 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)

O artigo 421-A do Código Civil antes da nova redação, estava incluída nos artigos 480-A e 480-B, visto que estava fora do contexto uma que esse artigo dispunha sobre a revisão de contratos unilaterais o legislador inseriu para o artigo 421-A e incisos do Código Civil.

Com essa nova inserção é possível deduzir que o diploma emergente traz ideias que complementam a função social dos contratos.

Neste passo, o Prof. Flávio Tartuce<sup>29</sup> faz uma análise sobre o artigo 421-A do Código Civil inserido pela Lei da Liberdade Econômica:

Art. 421-A, o seu caput consagra uma presunção relativa ou iuris tantum de paridade e de simetria econômica nessas figuras. Todavia, sendo evidenciado que o contrato é de adesão, afasta-se essa presunção, o que justifica a incidência das regras protetivas do aderente aqui antes estudadas (arts. 113, § 1º, inc. IV, 423 e 424 do CC). A nova norma também exclui expressamente o tratamento previsto em leis especiais, caso do Código de Defesa do Consumidor, que, no seu art. 4º, inc. III, consagra a presunção absoluta ou iure et de iure de vulnerabilidade dos consumidores. A propósito, no meu entender, pontuo que a nova Lei da Liberdade Econômica não traz qualquer impacto para os contratos de consumo, sendo dirigida aos contratos civis em geral, não submetidos ao CDC.

No seu inc. I, que está garantida às partes contratuais a possibilidade de estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução. Trata-se de reprodução parcial do Enunciado n. 23 da I Jornada de Direito Comercial, novamente proposto pelo Professor André Luiz Santa Cruz Ramos, que participou do processo de elaboração da MP 881, que deu origem à Lei da Liberdade Econômica. Conforme essa ementa doutrinária, “em contratos empresariais, é lícito às partes contratantes estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação dos requisitos de revisão e/ou resolução do pacto contratual”. Norma em sentido próximo, aliás, consta do antes analisado novo art. 113, § 2º, do Código Civil.

Conforme o art. 421-A, inc. II, do CC/2002, a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada. Assim, é preciso levar em conta, por exemplo, os investimentos realizados pelas partes e a oportunidade de reavê-los, sem prejuízo da obtenção dos lucros esperados, de acordo com a racionalidade econômica e as regras de tráfego de cada negócio em si. Repete-se, assim, o sentido já previsto no novo art. 113, § 1º, inc. V, do Código Civil, que, como visto, menciona a racionalidade econômica das

---

<sup>29</sup> TARTUCE, Flávio. A Lei da Liberdade Econômica e os seus principais impactos para o Direito Civil. Segunda Parte. Mudanças no âmbito do Direito Contratual. **Jusbrasil**. 2019, grifo nosso. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/769067146/a-lei-da-liberdade-economica-e-os-seus-principais-impactos-para-o-direito-civil-segunda-parte-mudancas-no-ambito-do-direito-contratual>>.

partes. Mais uma vez, se essa alocação de riscos gerar enriquecimento sem causa de uma parte frente a outra, se acarretar onerosidade excessiva, se afrontar a função social do contrato, a boa-fé objetiva ou outro preceito de ordem pública, poderá ser desconsiderada, tida como nula ou ineficaz.

O inc. III do art. 421-A repete o parágrafo único do art. 421 ao estabelecer que “a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada”. Valem os comentários antes desenvolvidos sobre o último preceito, sendo a regra também desnecessária, pois a revisão contratual já tem caráter excepcional, como antes pontuado, limitando-se às partes envolvidas.

### 3. AÇÃO REVISIONAL

Tendo sido observado no tópico anterior o modelo de Contrato *Built to Suit*, seus princípios norteadores e o seu *modus operandi* passar-se-á no presente capítulo realizar à análise da ação revisional juntamente com suas disposições contratuais e requisitos.

A ação Revisional é a demanda judicial que busca a verificação e possível correção do valor previsto de um contrato de locação, por estar fora do valor de mercado e desde que o contrato possua mais de 3 (três) anos de vigência, conforme estabelece o art. 19 da Lei 8.245/91, *in verbis*:

“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.”

Para fazer jus à revisão contratual de um contrato de locação perante o Poder Judiciário, faz-se mister a ocorrência de fatos posteriores ao início da vigência contratual (e passados três anos), de caráter imprevisíveis ou extraordinários, ou seja, fatos que se ocorressem antes da pactuação do negócio jurídico, jamais seria firmado pelas partes.

No caso do contrato *built to suit*, considerando suas peculiaridades e o disposto no art. 54-A, §1º da lei 8.245/91, há de ser levado em conta se houve ou não renúncia ao direito de revisão do valor locatício por ambos os contratantes, *in verbis*:

***“§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.”***

Em relação às mudanças fáticas, Fábio Ulhoa Coelho<sup>30</sup> afirma que a alteração profunda nas condições econômicas deve ser imprevisível, visto que não tem direito à revisão o contratante afetado pela álea normalmente associada ao contrato em questão.

Logo, deve ser alterada a forma de execução estabelecida em contrato quando há alterações das circunstâncias fáticas, de forma que não eram previstas ou previsíveis quando da assinatura do contrato.

No Brasil foi pacificado na doutrina e jurisprudência que a inflação – fator econômico, não pode ser considerado como imprevisível, por conseguinte, não ensejaria a revisional do contrato.

Conforme exemplificado abaixo pelo julgado do STJ – REsp 744446 DF 2005/0066286-7<sup>31</sup>:

DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - ART. 18 DO CPC - LICITAÇÃO - CONTRATO - CONSTRUÇÃO DE HIDRELÉTRICA - PREJUÍZOS SOFRIDOS PELO LICITANTE DURANTE A EXECUÇÃO DO CONTRATO - INFLAÇÃO - PROPOSTA DO LICITANTE MAL CALCULADA - ÁLEA ORDINÁRIA, QUE NÃO PODE SER ATRIBUÍDA À ADMINISTRAÇÃO - TEORIA DA IMPREVISÃO - NÃO-APLICAÇÃO - DOUTRINA E JURISPRUDÊNCIA. 1. Questão do conhecimento do recurso especial resolvida em agravo regimental, julgado na Segunda Turma, que, acolhendo o voto do Relator, conheceu do recurso pela alínea a do permissivo constitucional, determinando fosse o caso incluído novamente em pauta para a análise do mérito recursal, tendo em vista da observância do princípio do devido processo legal e da ampla defesa. 2. Se o acórdão chegou à conclusão diversa da pretendida pelas partes, e de forma fundamentada, nem por isso existe violação do art. 535 do CPC. 3. Art. 18 do CPC. Litigância de má-fé. As razões recursais acabam por confundir a multa por litigância de má-fé (art. 18, caput, CPC) com a indenização em casos de prejuízos decorrentes da litigância de má-fé (art. 18, § 2º, CPC). Mesmo tomando-se por base que os recorrentes apontaram corretamente a violação do art. 18, § 2º do CPC, impossível chegar à conclusão diversa da que o Tribunal local chegou, sem reanalisar os pressupostos fático-probatórios dos autos, pois a instância ordinária é

<sup>30</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: contratos**. v. 3. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

<sup>31</sup> BRASIL. Superior Tribunal da Justiça. **Recurso Especial** nº 744446. Relator: Ministro Humberto Martins. 2008. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/603075/recurso-especial- resp-744446-df-2005-0066286-7>>

soberana na análise da prova e afirmou não existir o dano alegado para eventual indenização por litigância de má-fé. 4. Teoria da Imprevisão. Alegada violação dos arts. 478, 479 e 480 do novo Código Civil. De início, cumpre asseverar ser irrelevante o fato de que o contrato foi firmado antes da vigência do novo Código Civil para a análise da Teoria da Imprevisão. Questões principiológicas de que se valiam os intérpretes do próprio Código Beviláqua. 5. Não se mostra razoável o entendimento de que a inflação possa ser tomada, no Brasil, como álea extraordinária, de modo a possibilitar algum desequilíbrio na equação econômica do contrato, como há muito afirma a jurisprudência do STJ. 6. Não há como imputar as aludidas perdas a fatores imprevisíveis, já que decorrentes de má previsão das autoras, o que constitui álea ordinária não suportável pela Administração e não autorizadora da Teoria da Imprevisão. Caso se permitisse a revisão pretendida, estar-se-ia beneficiando as apeladas em detrimento dos demais licitantes que, agindo com cautela, apresentaram proposta coerente com os ditames do mercado e, talvez por terem incluído essa margem de segurança em suas propostas, não apresentaram valor mais atraente. Recurso especial conhecido em parte e improvido

Em todo caso, os princípios aplicáveis ao contrato built to suit devem nortear a decisão do magistrado, com vistas sempre à continuidade da relação contratual visando à conservação do negócio jurídico por meio da revisão contratual, cujos rito e procedimento se encontra disciplinado no art. 68 da lei 8.245/91.

Em suma, a revisão dos contratos tem como objetivo principal restabelecer o equilíbrio das prestações contratuais, para que cesse gravames excessivos para uma das partes durante a execução e cumprimento do contrato.

### **3.1 Revisão judicial das disposições contratuais**

A revisão contratual tem relação direta com o princípio do equilíbrio contratual e onerosidade excessiva, pois estando diante de um contrato desequilibrado, somente a revisão contratual é capaz de restabelecer a equivalência material e a justiça no contrato.

Com isso, Wladimir Cunha<sup>32</sup> esclarece que:

“A noção de justiça contratual é transmutada para a ideia de equilíbrio, paridade e proporcionalidade no conteúdo material do contrato, tal transformação deve se fazer acompanhar da possibilidade, de tendo em vista desequilíbrio contemporâneo ou posterior ao ajuste, revisar-se o seu conteúdo, seja para restabelecer o equilíbrio rompido, seja para instalar um equilíbrio nunca antes existido”.

---

<sup>32</sup> CUNHA, Wladimir Alcibiades Marinho Falcão. A revisão judicial dos contratos e a evolução do direito contratual. **Monografia**, Recife, p. 88, jul. 2004

O que importa não é somente a força obrigatória dos contratos, o acordo de vontades entre si ou a limitação de possibilidades de ingerência do Estado-Juiz nos vícios de consentimento, mas se o acordo deu origem a justas e equilibradas prestações contratuais.

As disposições contratuais não são mais intocáveis e intangíveis, porquanto passível de revisão judicial, desde que o equilíbrio contratual tenha sido corrompido. Isso se dá para que possibilite uma adequação que seja justa e útil a ambas as partes do contrato.

Logo, os princípios do equilíbrio contratual, da boa-fé e da função social do contrato, que combatem a onerosidade excessiva, garantem uma proteção à parte prejudicada, fazendo com que a autonomia da vontade seja mitigada quando o conteúdo do contrato se distancia da justiça contratual por meio da manutenção do equilíbrio do pacto contratual.

O Prof. Orlando Gomes<sup>33</sup> esclarece que diante da destruição do equilíbrio contratual, há quatro soluções adotadas pela legislação, sendo elas: a) a resolução do contrato; b) a revisão do contrato; c) a alternativa entre resolução e revisão; d) a resolução se o credor não se oferecer a modificar o conteúdo da prestação do devedor.

Portanto, o ordenamento jurídico brasileiro acredita que se o equilíbrio contratual for rompido, a melhor opção é ofertar à parte prejudicada a revisão judicial, em detrimento da resolução ou da anulação do contrato, solução que o Direito prevê, mas apenas em último caso.

### **3.2. Ação revisional no contrato Built to Suit**

---

<sup>33</sup> GOMES, Orlando. **Transformações gerais do Direito das Obrigações**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1967, p. 58

Em observância aos capítulos anteriores que abordaram sobre o Contrato *Built to Suit* e a ação revisional, nesse capítulo será vista a aplicação da ação revisional neste modelo contratual, suas características e sua eficácia perante o cenário atual.

A ação revisional no contrato *Built to Suit*, tal como ocorre com os demais contratos de locação, constitui um meio de pleitear em Juízo o reajuste do valor dos aluguéis devido a fatores externos, imprevisíveis e supervenientes, tais como uma situação econômica extraordinária, decorrente de uma guerra, uma pandemia ou até mesmo a desvalorização do local.

Conforme se infere do art. 68 inciso II da Lei nº 8.245/91, após 3 anos de vigência do contrato e não havendo acordo entre as partes, é possível que o locador ou o locatário ingressem judicialmente pleiteando a revisão judicial dos valores contratuais, caso não tenham optado pela renúncia da revisional. Sendo o locador interessado em aumentar o valor das parcelas e o locatário com intenção de diminuir os valores das parcelas pactuadas.

Vale salientar que em caso de acordo extrajudicial entre as partes referente ao valor do aluguel, o prazo de 3 anos é interrompido e reinicia a sua contagem a partir da data do efetivo acordo.

Porém a submissão da norma ao princípio da força obrigatória, poderá levar ao cometimento de injustiças e desequilíbrio na relação obrigacional.

A Prof. Maria Helena Diniz<sup>34</sup> pontua que:

“Se tiver que manter inalterável o contrato, poder-se-á, devido a certas circunstâncias socioeconômicas, como, p. Ex., depreciação da moeda ou valorização do imóvel, ter o fim da relação de equivalência entre a prestação e a contraprestação devidas pelas partes e a impossibilidade de consecução dos objetivos perseguidos pelo contrato, por acarretarem inadequação do valor locativo do imóvel ante o aluguel pago pelo locatário” (RT, 450:278, 473:164).

E completa ao pontuar que para evitar isso, a lei admite o reajustamento contratual por via convencional, no artigo 18 e por via judicial no artigo 19 da Lei do Inquilinato,

---

<sup>34</sup> DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de imóveis urbanos comentada**. São Paulo: Saraiva, 2014, 13 ed., p.128

restabelecendo-se aquela equivalência.

**Art. 18.** É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

**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.

Em caso de não ocorrer o acordo, após o prazo de 3 anos de contrato, é possível pedir a revisão judicial do aluguel e então o magistrado irá determinar o aluguel atualizado.

Durante o período do processo, o juiz poderá fixar o valor do aluguel provisório, mediante provocação de uma das partes, para que não haja grandes prejuízos para a parte requerente, o qual não poderá ser superior a 80% do valor requerido pelo Locador e nem inferior a 80% do aluguel vigente, caso a ação seja proposta pelo locatário.

Porém é necessário respeitar o contraditório e, por isso, o aluguel provisório poderá ser impugnado somente mediante elementos comprobatórios trazidos pelo réu até o momento da audiência de mediação e conciliação.

O perito designado pelo juízo irá realizar o cálculo do valor do imóvel e verificará o montante que deverá ser alterado do valor do aluguel a título de atualização, sendo periodicamente alterado no curso do processo e utilizando de base estipulações pactuadas ou fixadas em lei.

Por fim, a retroatividade da sentença da revisão contratual é desde a citação da parte e os valores devidos durante o curso da ação serão abatidos dos aluguéis provisórios já pagos e sendo exigidos somente a diferença do valor a partir do trânsito em julgado.

A jurisprudência e a doutrina moldaram-se às necessidades práticas de operacionalização envolvendo o contrato *Built to Suit*, sendo estabelecidas significativas diferenças em relação às ações revisionais em contratos ordinários de aluguel.

O art. 45 da Lei nº 8.245/91 estabelece que são nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que venham a afastar o direito à renovação, prevista no art. 51 da mesma lei, ou proibir a prorrogação previsto no seu art. 47, *in verbis*:

**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.

**Art. 47.** Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel.

**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.

Porém a decisão do STJ<sup>35</sup> foi de acordo de que a renúncia do direito à ação revisional em contratos de locação comercial não fere o dispositivo mencionado acima, sendo válida se colocada como cláusula contratual:

“CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. PEDIDO REVISIONAL. CLÁUSULA RENUNCIATIVA. VALIDADE. 1 - Não viola o art. 19 e nem o art. 45, ambos da lei 8.245/91 e, muito menos conflita com a súmula 357-STF, a disposição contratual, livremente pactuada pelas partes, na qual o locador renuncia ao direito de propor ação revisional de aluguel, considerando-se ratificada se, após renovação da avença, continua a integrar os seus termos sem nenhuma objeção da parte interessada. Precedente desta Corte. 2 - Recurso não conhecido.

Posteriormente, esse entendimento foi consolidado pelo artigo 54-A §1º da Lei nº 8.245/91 que foi incluído pela Lei nº 12.744/2012, o qual prevê:

**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

<sup>35</sup> BRASIL. Superior Tribunal da Justiça. **Recurso Especial** nº 243283, Relator: Ministro Fernando Gonçalves. 2000. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8317423/recurso-especial-resp-243283-rj-1999-0118506-8>> Acesso em 05 março 2022

dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

Isso ocorre pois o aluguel pago nessa modalidade de contrato *Built to Suit* não tem como objeto de destinação única e exclusivamente à remuneração do locador pelo uso do bem do imóvel, sendo também considerado para a compensação dos valores despendidos pelo locador para cumprir com as especificidades apontadas pelo locatário estipuladas contratualmente na fase pré-contratual, às quais teve que adequar.

O artigo 54 §1º da Lei nº 8.245/91 não foi acolhido por todos, portanto os críticos dessa corrente apontam que a redação do artigo permite que o locador elabore um contrato de adesão, pois admite o direito à renúncia da revisão dos valores do aluguel.

Por essa possibilidade, somente as construtoras teriam o direito de pleitear, por causa da segurança do retorno do investimento, o que tornaria o contrato de locação *Built to Suit* um contrato de adesão.

Conforme Ana Carolina Annunziato Inojosa de Andrade<sup>36</sup>, os críticos à regulamentação em comento aduzem que a possibilidade de renúncia à revisão dos aluguéis vai de encontro à determinação dos artigos 68 a 70 da lei do inquilinato, o que seria uma ilegalidade e, por isso, pontua:

“Ocorre que, a questão não pode ser analisada de forma superficial, sob o risco de equivocada interpretação acerca do instituto. Ora, as locações realizadas na modalidade do built to suit envolvem vultosos investimentos de ambas as partes. O investimento prévio, todavia, é da construtora que, sem saber se o negócio do locatário irá vigorar ou não, constrói um empreendimento nos moldes por ele solicitados. O locatário, por sua vez, precisa que seu negócio tenha lucro para que possa adimplir todos os seus credores, inclusive o locador e proprietário do imóvel locado. Nenhuma das partes na relação contratual desconhece os riscos que corre, sendo certo que ambas desejam obter o devido retorno financeiro.”

Conclui-se que o contrato *Built to Suit* se difere do contrato de adesão, visto que esse último visa comprovar a contratação de um serviço e estão estipuladas as regras da parceria, como direitos e deveres de cada uma das partes envolvidas, ou seja, não podendo ser discutido ou modificado as cláusulas pelas partes. Enquanto no contrato

---

<sup>36</sup> ANDRADE, Ana Carolina Annunziato Inojosa de. Contratos de Built to Suit e a revisão dos aluguéis. **Portal Migalhas**, São Paulo, 29 ago. 2014. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/206776/contratos-de-built-to-suit-e-a-revisao-dos-alugueis>>. Acesso em 27 fev 2022

*Built to Suit* não há fornecedor e consumidor ou disparidade de poder econômico entre as partes, ou seja, ambas as partes podem negociar e modificar as cláusulas contratuais, além do serviço prestado ser uma escolha de mercado e não essencial.

O contrato de locação *Built to Suit* e o artigo 54-A §1º da Lei nº 8.245/91 apresentam o princípio da autonomia da vontade, da boa-fé, da relatividade e do pacta sunt servanda, todos eles abordados no início deste trabalho, portanto a possibilidade da denúncia ao direito da ação revisional não é ilegal ou inconstitucional, devendo ser respeitada e aplicada no ordenamento jurídico.

Isso se dá, pois, as relações empresariais precisam ter um nível de segurança jurídica enorme ao que se refere aos contratos, visto que as quantias invertidas demandam estabilidade das condições acordadas e previsibilidade das decisões judiciais que tange elas.

Ana Carolina Annunziato Inojosa de Andrade preconiza:

“Em verdade, se a possibilidade de renúncia à revisão dos contratos não existisse, o built to suit não poderia ser aplicado, porque os proprietários dos imóveis não teriam qualquer interesse em realizar tal investimento diante dos riscos do negócio, que poderia tranquilamente se tornar inviável. A previsão permite a aplicação do instituto e a viabilidade do negócio para o locatário, afinal as relações privadas visam o lucro e o retorno de investimentos. Assim, permitir (e não obrigar) que as partes renunciem ao direito de revisão dos valores dos aluguéis é uma prerrogativa atribuída aos contratantes que podem ou não optar por ela. Se haverá escolha pela renúncia, é questão a ser negociada e é questão que envolve o poder de escolha das partes. Não há formação de contrato de adesão e não há ilegalidade no dispositivo em estudo. O que existe é a natural e obrigatória adaptação do Direito aos movimentos da sociedade.”

Conclui-se, que se o legislador não tivesse incluído o artigo 54-A §1º da Lei nº 12.744/12 a possibilidade do modelo de contrato *Built to Suit* não ser aplicada existiria com grande frequência, isso porque os proprietários dos imóveis perderiam o interesse em realizar altos investimentos diante do risco.

### **3.3. JURISPRUDÊNCIA**

Os Tribunais brasileiros têm se mostrado fiéis à lei no caso dos contratos *Built to Suit*, acolhendo os novos artigos inseridos na Lei nº 12.744/2012, conforme jurisprudências citadas abaixo:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL CUMULADA COM PEDIDO PROVISÓRIO. CONTRATO IMOBILIÁRIO QUE, POR TERMO ADITIVO CELEBRADO EM MOMENTO POSTERIOR AO ORIGINAL, NOVAS REGRAS E CONDIÇÕES FORAM REPACTUADAS, AMOLDANDO-SE AO MODELO DENOMINADO BUILT TO SUIT (BTS). RECONHECIMENTO DESSA OPERAÇÃO. OBRA EXECUTADA NOS IMÓVEIS ALUGADOS DE AMPLA REESTRUTURAÇÃO, COM DIVERSAS MELHORIAS REALIZADA PELA RÉ (LOCADORA) PARA PROPICIAR PLENO ATENDIMENTO À ATIVIDADE PROFISSIONAL DESEMPENHADA PELA AUTORA (LOCATÁRIA). FATO INCONTROVERSO. AMPLIAÇÃO DO PRAZO DA LOCAÇÃO E REAJUSTE DO ALUGUEL. ANUÊNCIA DAS PARTES AO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO

IMPROVIDO. No caso em julgamento, impossível não reconhecer, com o termo aditivo ao contrato de locação celebrado entre as partes, a figura do modelo "Built to Suit". Isso porque ampla reforma nos imóveis alugados foram realizadas para possibilitar melhor adaptação, além de benfeitorias, tudo para atender a atividade social desempenhada pela autora, sem arcar com nenhum custo para a execução da obra completa. Essas novas disposições em proveito da autora redefiniram o prazo de vigência da locação e o valor dos aluguéis, elementos gerais que, por certo, envolvem as questões desse tipo de contrato. APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DENOMINADO BUILT TO SUIT (BTS). RECONHECIMENTO, NO CASO. REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL POR ARGUIÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA AFASTADA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. Malgrado não tenha

declarado expressamente a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis, em verdade, quando a autora se propôs, no ato da assinatura, a cumprir as obrigações previstas no termo aditivo ao contrato, a ré, por sua vez, assumiu o encargo de adimplir com sua parte nesse instrumento particular, o que foi cumprido. Invocar, em momento posterior, a revisão do valor do aluguel, viola, sim, os termos escritos da contratação pactuada livremente, não admitindo correção judicial por alegada onerosidade excessiva de uma das partes. Ademais, a impossibilidade de revisão do valor do aluguel resulta, também, da própria natureza das obrigações contraídas por ambas as partes e pela finalidade do aluguel ajustado não apenas a remunerar o uso do imóvel, como também a compensar as despesas realizadas pela ré com a reforma substancial do prédio locado. APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DECORRENTES DA SUCUMBÊNCIA DA AUTORA. PEDIDO DE REEXAME POR CONSIDERAR ELEVADA E ALTERAÇÃO DO ARBITRAMENTO POR EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA REGRA GERAL PREVISTA NO ART. 85, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC).

RECURSO IMPROVIDO. A fixação por equidade pleiteada pela autora, a título de honorários advocatícios, é regra subsidiária, segundo dispõe o art. 85, § 8º, do CPC, não podendo ser utilizada neste caso. A linha obrigatória a ser seguida, em termos de estipulação de honorários advocatícios pela sucumbência da autora na demanda, observa entre a tarifação mínima e a máxima prevista no art. 85, § 2º, do CPC, sobre o valor atualizado da causa.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível** n° 1002115-32.2018.8.26.0006. Relator: Adilson de Araujo. 2019. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/908493250/apelacao>

Neste julgado acima, a autora ajuíza ação revisional de aluguel cumulada com pedido de aluguel provisório, porém a demanda é declarada improcedente e a autora é condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa. Inconformada com a decisão, postulou recurso de apelação negando que o contrato de locação celebrado entre as partes se caracterizasse na modalidade de *Built to Suit* e requereu subsidiariamente o reexame do valor dos honorários advocatícios. Nas contrarrazões, a ré defende que inicialmente foi realizado um contrato comum de locação e alguns anos mais tarde foi assinado um aditivo em que foi implementado ao modelo de contrato *Built to Suit*, visto que a locadora fez ajustes na construção para adaptação da atividade profissional desenvolvida pela locatária, o que acarretou o aumento de valor de locação e dilatação do prazo de vigência para mais 20 anos. Em sentença, foi reconhecido que no aditivo do contrato de locação, as partes haviam acordado em renunciar a cláusula da revisão contratual, portanto o é negado o provimento deste recurso.

Entende-se neste julgado, que por ter sido acordado previamente em aditivo de contrato *Built to Suit*, a renúncia à revisão contratual é válida, não podendo a parte reivindicar este direito após assinar e concordar com os termos propostos na avença.

Em outro julgado em que o locatário do contrato *Built to Suit* ingressou com ação revisional, cujo objetivo era a redução do valor do aluguel mensal no percentual de 50% do valor pago, diante da situação pandêmica do COVID-19 em que o país e o mundo ainda estão passando, foi deferida uma redução de 20% no valor do aluguel mensal, desde a data da entrada do processo, após a demonstração da queda do faturamento e apresentação de relatório de faturamento, conforme ementa abaixo que julgou o recurso parcialmente provido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. DECISÃO AGRAVADA QUE FIXOU ALUGUEL PROVISÓRIO EM 50% DO VALOR ESTIPULADO EM CONTRATO. CONTRATO FIRMADO NA MODALIDADE BUILT TO SUIT. NATUREZA HÍBRIDA CONFIGURADA. TIPO CONTRATUAL QUE OFERTA MAIOR RISCO A CONTRATADA. POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PROVISÓRIO. ADVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19. AGRAVADO

QUE PRESTA SERVIÇO ESSENCIAL. REDUÇÃO DO PERCENTUAL DE DESCONTO CONCEDIDO PELO MAGISTRADO A QUO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.1. A

Lei 8.245/91 que trata sobre a locação dos imóveis urbanos, permite ao Magistrado que, ao designar audiência de conciliação, fixe alugueres em valor não superior a 80% (oitenta por cento) do pedido efetivado pelo locador em sua pretensão revisional.2. No caso concreto, vale observar que as partes firmaram contrato na modalidade built to suit. Esta modalidade contratual, importada do direito norte americano, configura modalidade de contrato atípico, resultado de uma operação comercial complexa que envolve características de empreitada e de locação.3. A remuneração mensal de um contrato de built to suit difere dos valores envolvidos no contrato típico de locação comercial. A considerar que o imóvel é construído sob medida para o ocupante, bem como o fato de que o empreendimento pode ser desenvolvido em local distante, o risco do contrato ao empreendedor é maior, o que justificaria, portanto, uma remuneração maior do que comparada a um aluguel de um imóvel já construído. 4. Não se pode ignorar que a fixação de aluguel provisório deve considerar o impacto causado não só na locadora como em toda a cadeia produtiva de fornecedores, empregados e demais participantes desta modalidade contratual. Por esta razão, a redução do aluguel em 50% representa brusca queda de faturamento, podendo gerar a grave iminente dano grave e de difícil reparação.5. Há possibilidade de acolhida do pedido subsidiário de redução do aluguel em 20% do valor originário, conquanto tenha a agravada demonstrado efetiva queda de faturamento mensal, conforme gráfico de atendimentos (mov. 1.10) e relatório de faturamento (mov. 1.11) acostados à inicial. Ainda, vê-se que a agravada presta serviço essencial à população e possui altos custos de insumos necessários ao atendimento de pacientes, o que justifica, portanto, a redução de percentual do aluguel, ainda que o contrato de locação tenha ocorrido na modalidade built to suit.<sup>38</sup>

Por fim, há outro julgado no mesmo sentido do apresentado acima, em que foi possível a aplicação da ação revisional do aluguel por meio da imprevisibilidade da pandemia do COVID-19, em que o comércio foi obrigado a permanecer fechado entre os dias de 18/03/2020 e 02/04/2020 e, por isso, solicitava a revisão do aluguel deste período, diante da queda considerável do faturamento e da lucratividade, tendo o juiz acolhido o aluguel provisório em 80% do valor vigente do contrato, nos termos do art. 68, II, “b” da lei 8.245/91.

Agravo de instrumento. Ação revisional de contrato de locação. Natureza contratual built to suit. Decisão que determinou a suspensão do aluguel relativo ao período em que o comércio foi fechado em razão da pandemia de covid- 19, rejeitou o pedido de fixação do aluguel com base no faturamento da empresa e fixou como valor devido o montante previsto na cláusula 1ª, do aditivo contratual, determinando-se o pagamento do aluguel provisório no correspondente a 80% desse valor. Possibilidade de revisão contratual. Teoria da imprevisão. Lei 12774/2012 que reconheceu o

<sup>38</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Agravo de Instrumento** nº 0058770-67.2020.8.16.0000. Relator: Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea. 2021. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000015396881/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0058770-67.2020.8.16.0000#>>>.

contrato built to suit como de locação. Inexistência de renúncia expressa acerca da possibilidade de revisão do contrato. Suspensão da exigibilidade de valores até posterior decisão definitiva. Possibilidade. Questão que se limita à esfera patrimonial e não acarreta qualquer risco de dano à agravante. Devedor que possui patrimônio suficiente para arcar com hipotético crédito residual. Aluguel provisório fixado em 80% (oitenta por cento) do valor vigente do contrato. Inciso ii, 'b', do art. 68, da lei 8.245/91. Recurso conhecido e não provido.<sup>39</sup>

Conforme julgados acima, houve êxito na revisão do aluguel no contrato *Built to Suit* pois a pandemia do COVID-19 encontrou defesa na Teoria da Imprevisão, pois é caracterizado como um fato novo e imprevisível para ambas as partes e que ninguém teve contribuição para a ocorrência da pandemia, o qual impacta o suficiente para que haja consequências na base econômica/execução do contrato.

Portanto, conclui-se que é possível haver a revisão do aluguel do contrato *Built to Suit*, com base no art. 68 da Lei 8.245/91 e nos princípios gerais de direito, conforme jurisprudência que vem se firmando sobre o tema.

---

<sup>39</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Agravo de Instrumento** n° 0031907-74.2020.8.16.0000. Relatora: Juíza de Direito Substituto em Segundo Grau Luciane Bortoleto. 2021. Disponível em: <[https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000014013311/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0031907-74.2020.8.16.0000#integra\\_4100000014013311](https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000014013311/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0031907-74.2020.8.16.0000#integra_4100000014013311)>. Acesso em: 03 março 2022.

#### 4 . CONSIDERAÇÕES FINAIS

Mais do que buscar reestabelecer o “equilíbrio contratual”, o Poder Judiciário, após justificável período de maturação, entendeu a complexidade do contrato em tela e a essência da operação que estava sendo julgada.

No contrato *built to suit* o locador assume o risco de adequar o imóvel para o locatário, mediante prévia aquisição do terreno, construção ou substancial reforma, e a única maneira de recuperar o investimento será através de um contrato longo – prazo médio de 15 a 20 anos –, exatamente para permitir que o locador consiga não apenas recuperar o que investiu, mas também lucrar com a operação.

Essa breve contextualização deixa claro que o *built to suit* não é uma simples locação e que, portanto, não poderia receber do Judiciário o tratamento sem as devidas ponderações; até porque o *built to suit* já comprovou ao longo dos últimos anos que pode trazer diversos benefícios para as partes, como já afirmado acima, e que representa um excelente mecanismo alternativo para o aquecimento da economia.

A despeito disto, tem-se visto decisões que admitem a possibilidade de revisar o aluguel pago, aplicando-se a teoria da imprevisão e o princípio da vedação à onerosidade excessiva, desde que as partes, em consonância com o ajustado e previsto no art. 54, §1º da Lei 8.245/91, não tenham renunciado ao direito de revisar o aluguel.

Entretanto a demonstração de que o contrato *built to suit* foi ajustado em cooperação e sem vícios de consentimento, e não de forma unilateral (contrato de adesão), será o ponto fulcral em qualquer discussão judicial para fins de aplicação do art. 68 da lei de Inquilinato, com vistas a permitir ou não a alteração ou o ajuste no valor de aluguel.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Ana Carolina Annunciato Inojosa de. **Contratos de Built to Suit e a revisão dos aluguéis**. São Paulo: Portal Migalhas, 29 ago. 2014. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/206776/contratos-de-built-to-suit-e-a-revisao-dos-alugueis>>. Acesso em: 27 fev. 2022.

BAPTISTA, Paloma. **Posso entrar com ação revisional de aluguel?**. Mariana Gonçalves, Barão de Cocais, [S.n.], fev, 2022 Disponível em: <<https://www.marianagoncalves.com.br/post/posso-entrar-com-acao-revisional-de-aluguel>>. Acesso em: 27 nov. 2022.

BENEMOND, 2015 apud LOPES. Teresa Ancona. **Princípios Contratuais**. In: FERNANDES, Wanderley (coord.) Fundamentos e princípios dos contratos empresariais. São Paulo: Saraiva, 2009.

BERTOLDI, Marcelo M.; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. **Curso Avançado de Direito Comercial**. 8 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

BOBBIO, Noberto. **Teoria do ordenamento jurídico**. 6. ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1995.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível** n° 1002115-32.2018.8.26.0006. Relator: Adilson de Araujo. 2019. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/908493250/apelacao-civel-ac-10021153220188260006-sp-1002115-3220188260006?ref=serp>>. Acesso em: 11 mar. 2022.

. **Lei nº 12.744**, de 19 de dezembro 2012. 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. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2012/Lei/L12744.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12744.htm)>. Acesso em: 23 de fev. 2022.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal da Justiça. **Recurso Especial** n° 243283. Relator: Min. Fernando Gonçalves. 2000.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Agravo de Instrumento** n° 0031907-74.2020.8.16.0000. Relatora Juíza de Direito Substituto em Segundo Grau Luciane Bortoleto. 2021. Disponível em: <[https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000014013311/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0031907-74.2020.8.16.0000#integra\\_4100000014013311](https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000014013311/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0031907-74.2020.8.16.0000#integra_4100000014013311)>. Acesso em: 03 março 2022.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Agravo de Instrumento nº 0058770-67.2020.8.16.0000**. Relator: Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea. 2021. Disponível

em:

<<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/4100000015396881/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0058770-67.2020.8.16.0000#>>. Acesso em: 23 mar. 2021.

BULGARELLI, Waldirio. **Contratos Mercantis**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2000.

CARIELO, Dyonísio Pinto. **Contrato built to suit e as inovações acarretadas pela lei nº 12.744/12**. [S.l.]: Âmbito Jurídico, 2014. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/edicoes/revista-128/contrato-built-to-suit-e-as-inovacoes-acarretadas-pela-lei-n-12-744-12/>>. Acesso em: 04 março. 2022.

CASAGRANDE, Emmanuel; HASEGAWA, Luís. Contrato Build to Suit – Aspectos jurídicos e a possibilidade de sua revisão judicial. In: HILÚ NETO, Miguel (Org.). **Questões atuais de direito empresarial**. v. 02. São Paulo: MP, 2009

CILLI, Fábio. **Empreendimentos do tipo build-to-suit: arbitragem do valor da locação em editais de concorrência**. 150 f. Monografia (MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil com ênfase em Real Estate) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. Disponível em: <<http://www.poliintegra.poli.usp.br/library/pdfs/d85c518006124af6d8fd86d8e5bd9aa6.pdf>>. Acesso em: 20 fev. 2022.

CUNHA, Wladimir Alcibíades Marinho Falcão. **A revisão judicial dos contratos e a evolução do direito contratual**. 204 f. Dissertação (Curso de Pós-Graduação em Direito) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, jul. 2004.

DAYRELL, Amanda. **COVID-19 e o Contrato de Built to Suit (BTS)**. Belo Horizonte: Portal LinkedIn, 28 abr. 2020. Disponível em: <<https://www.linkedin.com/pulse/covid-19-e-o-contrato-de-built-suit-bts-amanda-dayrell>>. Acesso em: 25 nov. 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

DOELLE, 2012 apud GOMES, Gisela Gondin. **Princípios Jurídicos**. Disponível em: <<https://www.aurum.com.br/blog/ordenamento-juridico/>>.

MARTINS, Fran. **Contratos e Obrigações Comerciais**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SCAVONE Junior. Luiz Antônio. **Direito imobiliário: Teoria e Prática**. 4. ed. Forense: Rio de Janeiro, 2012.

SUNTIL, António Raposo. **O Contrato e a Intervenção do Juiz**. Ed. Vida Económica: Porto, 2012.

TARTUCE, Flávio. A Lei da Liberdade Económica e os seus principais impactos para o Direito Civil. Segunda Parte. Mudanças no âmbito do Direito Contratual. **Jusbrasil**. 2019, grifo nosso. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/769067146/a-lei-da-liberdade-economica-e-os-seus-principais-impactos-para-o-direito-civil-segunda-parte-mudancas-no-ambito-do-direito-contratual>>.

VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos Atípicos*, Coimbra: Almedina, 1995.

ZANETTI, C. S. *Build to Suit: Qualificação e Consequências*. In: BATISTA, L. O. **Construção Civil e Direito**. São Paulo: Lex Editora, 2011.

