



FACULDADE EVANGÉLICA DE GOIANÉSIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

**A NOVA ERA DOS CONTRATOS ATÍPICOS: DIVERGÊNCIAS ENTRE O
CONTRATO *BUILT TO SUIT* E DEMAIS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

NATHÁLIA MARIANO DOS SANTOS

GOIANÉSIA
2020

NATHÁLIA MARIANO DOS SANTOS

**A NOVA ERA DOS CONTRATOS ATÍPICOS: DIVERGÊNCIAS ENTRE O
CONTRATO *BUILT TO SUIT* E DEMAIS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso – em forma de Artigo, apresentado à Coordenação de Trabalho de Conclusão de Curso da Faculdade Evangélica de Goianésia, nível bacharel em Direito, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito. Sob a orientação do Me.Prof. Nedson Ferreira Alves Júnior

GOIANÉSIA

2020

**A NOVA ERA DOS CONTRATOS ATÍPICOS: DIVERGÊNCIAS ENTRE O
CONTRATO *BUILT TO SUIT* E DEMAIS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Goianésia, Goiás, _____ de _____ de 2020

Banca Examinadora:

Nome Arguidor: _____ Evangélica Goianésia _____
Assinatura Nota

Nome Arguidor: _____ Evangélica Goianésia _____
Assinatura Nota

Nome Arguidor: _____ Evangélica Goianésia _____
Assinatura Nota

A NOVA ERA DOS CONTRATOS ATÍPICOS: DIVERGÊNCIAS ENTRE O CONTRATO *BUILT TO SUIT* E DEMAIS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

NATHÁLIA MARIANO DOS SANTOS

RESUMO: O presente trabalho, intitulado como “A nova era dos contratos atípicos: divergências entre o contrato *built to suit* e demais contratos de locação”, tem como problemática a abordagem das imprecisões normativas e doutrinárias, e quais os seus efeitos nos contratos *built to suit*? Quanto aos seus objetivos, tem-se em vista analisar esta modalidade contratual, assim como as divergências envolvendo sua natureza jurídica. Tomando como base a Lei 12.744, de 19 de dezembro de 2012. A metodologia aplicada foi à pesquisa bibliográfica e documental, dentre artigos científicos, dissertações e teses. Inúmeros autores foram utilizados como fonte para que todas as questões presentes no artigo fossem deliberadas de forma adequada. Dentre eles estão: Casagrande (2009), Gasparetto (2009), Scavone Junior (2013), Hasegawa (2009), Zanetti (2011) e outros. Por sua vez, quanto as principais considerações, destacam-se certas incompatibilidades existentes entre o contrato de *built to suit* e os demais contratos de locação, contrariando por sua vez, aqueles que advogam a favor da sua tipicidade.

Palavras-chave: Contratos Atípicos. Contrato de Locação. Contrato de Construção Ajustada. *Built to Suit*.

INTRODUÇÃO

O contrato *Built to Suit* é uma modalidade contratual que vem conquistando satisfatória evidência no Brasil desde a adoção do modelo para possibilitar a construção de um prédio do Instituto Brasileiro e Mercado de Capitais, o IBMEC, localizado na cidade de São Paulo, o qual foi mencionado pelo portal GVG e pelo Jornal Migalhas. Esse modelo contratual é amplamente empregado no exterior desde a década de 50, tendo ênfase nos Estados Unidos e, posteriormente, em outros países e continentes.

O contrato, das quais as cláusulas foram integradas pelas práticas nacionais, instaurou-se no Brasil por conta da complexidade de questões legais e contábeis dos negócios imobiliários, além da quantia exorbitante de capital inevitável para concluir uma construção que respeite todas as imprescindibilidades das empresas ou comércios.

No entanto, a atual regulamentação sobre o conteúdo e a escassa doutrina sobre o assunto constituem consideráveis imprecisões a respeito da elucidação a ser dada a várias indagações relacionadas ao modelo contratual *built to suit*, originando, desse modo, um contexto de incertezas.

Dessa forma, o artigo em estudo procura dissertar brevemente quanto à origem e conceito, assim como, no que diz respeito a sua natureza jurídica (fator que causa inúmeras discussões no meio jurídico) e demais características, não deixando de observar sua aplicação, sobretudo no cotidiano brasileiro e as normas a serem aplicadas ao tipo contratual, sendo um assunto de extrema relevância para a indústria e comércio brasileiro.

A metodologia empregue foi à pesquisa bibliográfica e documental, dentre artigos científicos, dissertações e teses. Inúmeros autores foram utilizados como fonte para que todas as questões presentes no artigo fossem deliberadas de forma adequada. Dentre eles estão: Casagrande (2009), Gasparetto (2009), Scavone Junior (2013), Hasegawa (2009), Zanetti (2011) dentre outros.

O artigo foi dividido em três partes. O primeiro tópico discorreu sobre o conceito e origem do contrato *built to suit*, sendo de extrema importância para entender, conseqüentemente, suas características, natureza jurídica e funcionalidade, adentrando-se, assim, no mesmo tópico em questão, sobre as alterações feitas na Lei de locação, na qual resultou na regulamentação do contrato.

O segundo tópico apresenta uma breve análise da classificação dos contratos quanto a sua tipicidade, sendo eles: típicos, atípicos e atípicos misto. Tratar de tal matéria se faz necessária para que melhor se compreenda o que entendimento doutrinário, no que versa aos contratos atípicos.

Por conseguinte, o terceiro capítulo elucida de forma breve as dissonâncias que a alteração trazida pela Lei nº 12.744/2012, trouxe entre os contratos de locação normal, e os contratos *built to suit*.

1. ORIGEM E CONCEITO

Com a publicação da Lei n° 9.514/1997, criou-se o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), proporcionando diversas ações, como o ingresso ao mercado de capitais por construtoras, incorporadoras e instituições financeiras. BENEMOND (2015, p. 48) ressalta que a importação do contrato *built to suit* só foi plausível por conta da chegada do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

Subsequente, a Lei n° 10.931 de 02 de agosto de 2004 (Lei n° 10.931/2004), a qual alterou a Lei n° 9.514/1997, fortaleceu a forma de investimento no mercado de capitais, por meio de novos títulos de crédito. Assim, com a instituição e regulamentação do Sistema de financiamento Imobiliário e devido à dificuldade de execução dos negócios imobiliários, foi adequado um modelo contratual disseminado a partir da década de 50 no exterior.

O *built to suit* apenas foi matéria de regulamentação pela Lei n° 12.744, de 19 de dezembro de 2012, que o introduziu na Lei 8.245 de outubro de 1991 o referido contrato, conforme a redação do art. 54-A.

Sendo um tipo de contrato um tanto quanto novo no Brasil, denominado por muitos como “nova” modalidade contratual, ainda não possui uma nomenclatura específica em português, sendo que a expressão mais utilizada pelo mercado brasileiro é *built to suit* - a qual significa “construir para servir”, “construção sob encomenda”, “construção vinculada”, sendo citado na Lei n° 12.744/2012 como contrato de “construção ajustada”.

Nesse sentido, Casagrande e Hasegawa (2009), citados por Zoratto (2017, p. 4) discorre acerca da nomenclatura:

O verbo *to buil* designa o tempo presente e significa “construir”, enquanto o vocabulário *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.

Já Scavone Junior (2015) acredita que não seja adequado denominar essa modalidade contratual como *built to suit*, diante do fato de que além da construção, a lei abrangeu também a aquisição e a reforma. Por conta dessa

diferenciação do contrato que é aplicado em outros países, o contrato *built to suit* seria apenas usado como modelo, sendo apenas uma parte da definição, convenientemente a modalidade deveria ser descrita apenas por “locação por encomenda” como se encontra descrito no artigo 54-A.

No que se relaciona ao conceito do contrato *built to suit*, faz-se necessário expor o entendimento de GASPARETTO (2009):

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.

O doutrinador SCAVONE JUNIOR (2015) define o contrato *built to suit* como:

O contrato “*built-to-suit*” decorre de negócio jurídico mediante o qual uma das partes, o locatário, contrata a construção de imóvel de acordo com as suas necessidades e recebe do locador o prédio de acordo com as diretrizes e nos termos da sua encomenda. Portanto, a construção é levada a efeito pelo contratado (locador) e para justificar o investimento do locador no prédio encomendado pelo locatário e construído de acordo com as necessidades, a cessão onerosa do imóvel mediante locação se faz, ordinariamente, por longo prazo.

Ainda de acordo com o doutrinador SCAVONE JUNIOR (2010, p. 928) é comum que além do contratado e do contratante, esteja presente um terceiro, ou seja, uma companhia securitizadora de recebíveis. Sendo assim, o localizador irá construir ou mandar construir mediante recebimento de pagamentos mensais do contratante e, transferirá seus créditos para uma companhia securitizadora, para que possa receber, antecipadamente, o valor estabelecido no contrato.

A companhia securitizadora emitirá um certificado de Recebíveis Imobiliários e, providenciará a averbação junto ao Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, ou seja, no local da matrícula do imóvel objeto de contrato. Sendo comum, ainda, que o contratado, para que possa comprar materiais utilizados na construção, recorra a tipos de empréstimos de curto prazo, de acordo com a evolução da obra, enquanto conclui a securitização dos recebíveis.

Esses créditos poderão assumir o regime fiduciário da Lei 9.514/1997 em benefício dos adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis decorrentes do contrato *Built to Suit*. Permitindo, assim, que a companhia securitizadora coloque os títulos no mercado. Em tese, para segurança dos investidores, os créditos permanecem afetados de tal sorte que não se confundem com o patrimônio da companhia securitizadora, nos termos do art. 11 da Lei 9.514/1997". (SCAVONE JUNIOR 2010, p. 928)

As definições de *built to suit* não variam muito entre os autores, como se percebe pela definição de CASAGRANDE e HASEGAWA (2009):

Built to suit é uma modalidade de negócio jurídico, realizado pela necessidade e interesse do destinatário em determinado bem, com características específicas e peculiaridades, não encontrado ou disponível no mercado, viabilizado por terceira pessoa, que se compromete a construir ou a empreender o objeto desejado, por si ou por outrem, mediante remuneração convencionada.

Ivanildo Figueiredo (2010, p.134) ao desenvolver sobre o *built to suit*, aponta que esse é uma modalidade "(...) em que o investidor adquire um terreno, e contrata uma empresa incorporadora para realizar a edificação, a pedido de uma outra parte, que tem interesse na locação, e não na compra do prédio".

Diante do fato de que o locador irá construir ou reformar um imóvel para atender todas as imposições do locatário, não se considera meramente o valor locativo do imóvel, visto que, não se trata de propriedade do empreendedor disposto no mercado, mas sim de um imóvel com um terreno que cumpra os requisitos topográficos e estruturais adquiridos e construídos por encomenda do locatário, exatamente para atender suas disposições.

BRANDÃO TEIXEIRA, SENISE e MILLITELLO (2013, *on-line*) definem que o valor estabelecido para o aluguel neste modelo contratual "corresponde à remuneração do locador/empreendedor tanto pelo uso do imóvel ao longo do período contratual de locação quanto pelo capital investido na aquisição e construção (ou reforma substancial) do imóvel sob encomenda".

Os termos do contrato são previamente ajustados por ambas às partes antes que as obras se iniciem, em virtude de que será feito sob medida pelo proprietário para o locatário, que usufruirá do imóvel por prazo determinado, garantindo ao proprietário o retorno com o gasto efetuado no investimento da obra.

Como aduz ZANETTI (2011): “Por força do contrato *built to suit*, dada pessoa se obriga a levar a efeito certa construção, conforme determinadas especificações e, em seguida, conferir o direito de uso e fruição ao outro contratante, contra o pagamento de determinado valor”.

Por conta da necessidade do locador receber de volta o valor investido na obra, o contrato é celebrado com um longo período de vigência, o locatário deverá permanecer um tempo mínimo no imóvel construído, esse prazo estará disposto no contrato.

O valor pago durante todo o prazo contratual terá valores superiores ao de um mero contrato de aluguel praticado pelo mercado, sendo calculado com base no montante investido na concretização do novo imóvel, suas características físicas e mercadológicas e o senso de risco do empreendedor, sendo que o valor pode variar consideravelmente para cada empreendedor. Dando ao contratado condições para que este possa captar os recursos gastos para que o imóvel previamente aprovado pelo locatário fique exatamente como o mesmo deseja, atendendo, assim, suas necessidades, tonando-se um benefício mútuo para o locador e locatário.

Diante do fato de que o locador receberá por meio de pagamento mensal o investimento feito exclusivamente para atender as necessidades do locatário, o § 1º do artigo 54-A permite expressamente e excepcionalmente que no contrato *built to suit* as partes pactuem ao direito de pedir revisão do contrato, não sendo obrigatória e decorrendo do poder negocial das partes. Sendo que em razão dos princípios da equidade, da socialidade e da boa-fé, que devem permear dos contratos, o locador e locatário renunciarão ao direito estampado no artigo 19 da Lei do inquilinato. (BENEMOND, 2015, p. 149)

Já no § 2º estabelece a possibilidade do locatário devolver o imóvel, rescindindo unilateralmente o contrato de locação, mediante pagamento proporcional da multa compensatória. Ou seja, nos contratos *built to suit*, o locatário que rescinde antecipadamente o contrato, deverá pagar a multa compensatória acordada por inteiro, desde que o valor não seja superior a soma dos alugueis a receber até o final da locação, diante do fato de que o aluguel não só remunera o uso do bem, mas também o investimento feito. (BENEMOND, 2015, p. 149)

1.1 A alteração na Lei das locações

A alteração teve como finalidade sanear impasses presentes no âmbito jurídico em relação aos contratos *built to suit*, que não apresentavam legislação específica, ocasionando um vazio na legislação a respeito desse tipo contratual e também nas decisões dos tribunais superiores a respeito do tema, o que gerava certa insegurança jurídica às partes. A maior dúvida residia justamente em como conciliar as disposições contratuais do *built to suit* com as regras de ordem pública da lei nº 8.245/91. (GASPARETTO, 2011, p. 31)

O intuito foi trazer, desta forma, segurança jurídica e, ocasionar o desenvolvimento do mercado imobiliário, liberando e redirecionando investimentos de capital dos locatários para suas atividades fins, proporcionando, também, a manutenção e criação de empregos e mais ofertas de imóveis comerciais. Porém, vários doutrinadores não o consideram como um modelo de contrato típico por não acreditarem que todos os aspectos tenham sido regulamentados expressamente. (DAVIDOFF, 2019)

No artigo 4º e no *caput* do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991 com redação dada pela Lei nº 12.744 de 19 de dezembro de 2012, está disposto o seguinte:

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 *caput* 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 previa aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente a 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 prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatário 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.

§ 3º (VEDADO).

A lei mencionada alterou o artigo 4.º da Lei 8.245/91 e originou o artigo 54-A. A regra, prevista no artigo 4.º da Lei de Locações é de que o locador não pode readquirir o imóvel locado no prazo anterior ao que está estipulado no contrato. Já o locatário poderá rescindir o contrato, entregando o imóvel mediante o pagamento de multa pactuada, proporcional ao período de execução do contrato ou aquela que for fixada judicialmente. (CIRINO, 2013)

A regra de que o locador não poderá readquirir o imóvel locado no prazo anterior ao que está estipulado no contrato continua valendo, mas o locatário poderá devolvê-lo. A exceção trazida no artigo 4.º, prevista no parágrafo 2.º do artigo 54-A, estabelece apenas uma condição quanto ao pagamento e ao valor da multa a ser pactuada entre as partes no contrato *built to suit*, de tal forma que o locador tenha assegurado o retorno do capital investido na construção do imóvel, caso o locatário desocupe-o antes de findo o prazo do contrato. (CIRINO, 2013)

Dois dos principais institutos de proteção dos locadores e dos locatários na Lei de Locações foram expressamente dispostos no artigo 54-A da Lei 12.744, fazendo referência ao contrato *built to suit*, sendo o direito à revisão dos aluguéis e o benefício de multa limitada a três aluguéis e proporcional, na hipótese de rescisão unilateral e antecipada da locação pelo locatário. A lei ainda frisa que as partes são livres para contratar, aplicando-se, no entanto, as disposições procedimentais previstas na Lei de Locações. (CIRINO, 2013)

Convém ser observado que a lei além de apresentar nova denominação para os contratos *built to suit*, estabelece uma definição legal, abrangendo não apenas a construção do imóvel, mas também a aquisição ou substancial reforma. (CIRINO, 2013)

Mencionando, além, que locador pode contratar terceiros para realizar a construção ou reforma, conforme necessidade. Salienta-se que a presente lei não alterou os demais tipos de locações pré-existentes no direito brasileiro.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS TÍPICOS, ATÍPICOS E ATÍPICOS MISTOS

A demanda gerada pelo desenvolvimento das relações empresariais acabou refletindo na evolução dos contratos, evolução essa que buscou formas que fossem mais adequadas à lógica do mercado. Frente a isso, com o intuito de solucionar os anseios dos atores do mercado imobiliário, as novas espécies contratuais no âmbito da construção civil e outros tipos de utilização de imóveis, ganharam espaço, como os contratos típicos, atípicos e atípicos mistos. (ARAÚJO, 2015, p. 9)

O contrato típico é aquele que se encontra expressamente previsto em lei, com sua regulamentação própria, conteúdo de obrigações e direitos previsto na norma. Recebem essa nomenclatura por sofrerem a tipificação por parte da lei, valendo-se da mesma, os demais contratos previstos em preceitos civilistas extravagantes. O Código Civil de 2002 rege e esquematiza vinte e três tipos dessa modalidade de contrato, além dos previstos em normas esparsas. (GONÇALVES, 2018, p. 48)

Já em relação ao contrato atípico, VASCONCELOS (1995, p. 201) afirma que a atipicidade pode ser referida aos tipos contratuais legais ou simplesmente/ aos tipos contratuais sem restrições legais. No primeiro caso, “são atípicos os contratos que não contém na lei um modelo regulatório próprio; e no segundo, são atípicos aqueles que não tem um modelo regulatório típico, nem na lei, nem na prática”.

Ainda sobre os contratos atípicos, Vasconcelos (1995, p. 201) doutrina que essa espécie se divide em atípicos propriamente ditos e atípicos mistos. Os atípicos próprios possuem um quê de originalidade, ou seja, serão verificados em casos que há de se alterar elemento característico ou secundário de um contrato típico. Por outro lado, os contratos atípicos mistos são aqueles que formam por prestações típicas de outros contratos ou elementos mais simples combinados pelas partes, em linhas gerais, derivam da combinação ou modificação de tipos contratuais, com a finalidade de satisfazer o desejo da parte.

2.1 Doutrinas em relação à atipicidade ou tipicidade: contrato *built to suit*

A ausência de norma que regulamentasse a modalidade de contrato *Built*

to suit, que já fazia parte da realidade brasileira, fez que o setor imobiliário, assim como advogados especialistas na área, propagasse uma preocupação que acarretou na alteração da Lei do Inquilinato, pela Lei nº 12.744 de 2012. (ARAÚJO, 2015, p. 103)

O referido diploma legal inseriu o artigo 54-A, o qual trata do contrato em comento. Partes dos especialistas entendem que a inserção dessa norma se deu somente para solucionar um impasse existente, onde a muito se questionava a natureza do contrato, assim como, se este deveria sujeitar a lei do inquilinato ou não. RODRIGUES (2015, p. 176), menciona que a nova disposição legal possibilitou “maior liberdade entre as partes”, assim como a possibilidade de cobrança de multas vultosas em caso de devolução antecipada, diferente do que é próprio das locações comuns.

Logo, é possível notar a tentativa do legislador em encerrar as discursões de outrora, no entanto, preservando a autonomia privada de modo que as partes pudessem pactuar condições que prevaleceriam frente ao dirigismo contratual. (ARAÚJO, 2015, p. 176)

As dúvidas quando questões referentes ao contrato não cessaram, mesmo após a chegada do diploma legal. O que deveria vir para solucionar questões abriu caminho para tantas outras. O novo artigo dispôs que deveriam prevalecer “as condições livremente pactuadas no contrato respectivo” (art. 54-A, Lei 8.245/1991), com isso entendeu-se parte majoritária da doutrina, que ensejaria na possibilidade de uma interpretação dúbia, não tratando por sua vez de um contrato de locação, sendo, por conseguinte, classificado como atípico.

Como aduz MOREIRA (2015, *on-line*),

Embora o legislador tenha optado por inserir essa modalidade de operação no âmbito da Lei Inquilinária, o fez com a ressalva de que não se trata de locação típica sujeita à proteção que a própria Lei confere ao locatário, de modo que suas condições contratuais deverão prevalecer no momento da interpretação e aplicação do direito (art. 54-A da Lei 8.245/1991), ressaltando a parcial atipicidade da contratação e, sob essa ótica, a cautela que se deve ter na sua interpretação.

Leonardo (2016) acredita que há uma inadequação flagrante em se

adotar uma legislação protecionista aos usuários, para que passe a reger relações desse tipo contratual. O autor afirma ainda que todas as circunstâncias pré-contratuais e peculiaridades do contrato, assim como da operação econômica deste, são flagrantemente opostas às verificadas na locação puramente imobiliária. Em linhas gerais, considera o contrato *built to suit* com finalidade diversa ao de locação, devendo ser considerado atípico misto. Atípico pelo acordo de vontade que deverá ser firmado entre as partes, com intuito de suprir as lacunas deixadas pela regulamentação positiva, por esta não ser suficiente, e misto por ter elemento de outros contratos, como de locação e empreitada (KÜMPEL, 2020, *on-line*). Essa inadequação a Lei do inquilinato será tratada a posteriori.

Nesse sentido, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) mediante parecer se posicionou quanto à atipicidade do contrato em discussão, voltando-se até a inaplicabilidade das disposições presentes na Lei 8.245.

Já no lado oposto, uma parcela minoritária da doutrina se posiciona favoráveis à tipicidade do contrato de *Built to suit*, entre eles ARAUJO (2014, *on-line*). Segundo o autor, a tipicidade desse contrato é justificada por ter passado a ser regulamentado pela legislação em 2012, logo, se tornou automaticamente um contrato típico. Destarte, o artigo 54-A, caput, dispõem

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.

O termo “locação” disposto no trecho em questão passou a ser utilizado para firmar o entendimento entre os autores dessa parcela da doutrina, quanto recondução do contrato em questão a classe de contratos típicos de locação. Não se omitiu, no entanto, a necessidade de se afastar regras próprias das locações. (ARAUJO, 2014, *on-line*)

Ainda nesse sentido, SCAVONE JUNIOR (2010), declara que ao alterar o nome de um contrato não muda sua natureza jurídica, afirmando que o contrato em questão tem natureza de locação de imóvel, pura e simplesmente. Sendo

sustentado tal argumento, mesmo diante as peculiaridades do contrato de *Built to suit*.

Frente a tais divergências, deve-se ressaltar que a matéria em discussão não diz respeito somente à academia, essa por sua vez, reflete na disciplina do contrato em comento. Caso seja sedimentada sua atipicidade, deverá se consolidar as disposições acertadas pelas partes, assim como as regras que dizem respeito a tal contrato poderão se valer de analogia, se necessário for. Todavia, caso seja típico, as disposições que deverão preponderar, serão as legais do próprio contrato e as cláusulas contratuais não ultrapassarão a lei. (GOMIDE, 2017. *On-line*)

3. APLICAÇÃO DO CONTRATO BUILT TO SUIT NO COTIDIANO

Conforme já aludido, o contrato *built to suit* é uma inserção recente no ordenamento jurídico brasileiro. Da leitura do artigo 54º A da Lei nº 8.245/91, é possível inferir que o legislador através dessa norma tinha o objetivo de dirimir as lacunas referentes a essa modalidade de contrato. Todavia, a legislação não foi o bastante para sanar as inconsistências dos contratos de locação *built to suit*, fundamentalmente porque o contrato foi inserido na Lei das Locações Urbanas, o que parece indicar que se trata de uma espécie de locação, sujeita ao regime do inquilinato, no entanto, o artigo 54ºA determina que prevalece o princípio da liberdade contratual.

o fato de ter sido previsto que as disposições procedimentais serão das da Lei nº 8.245/91, aliado à expressa menção de tratar-se de modalidade de locação, acabou permitindo a manutenção de grande parte das controvérsias. (RODRIGUES, 2015, p. 176)

Em que pese, é imprescindível destacar que há diversas discrepâncias entre os contratos *built to suit*, e as disposições constantes na lei da locação financeira. Desse modo, o presente capítulo abordará de forma sucinta as mais expressivas discrepâncias trazidas pelas alterações da lei nº 12.744/12.

3.1 Discrepâncias entre contratos *built to suit* e os demais contratos de locação

Segundo elucida Gonçalves (2017, p. 338), as partes de um contrato de

locação são o “locador, senhorio o arrendador; e locatário, inquilino ou arrendatário”. Entretanto, no caso dos contratos de construção ajustada, há uma grande divergência no que se refere as partes do contrato. Face as modificações feitas no artigo 4º pela lei nº 12.744, há uma presunção de que as partes do contrato *built to suit*, são semelhantemente aos demais o locador e o locatário. Todavia, não é este o ponto de vista da doutrina, Hirata e Tartaglia (2018, p. 149), advogam que não concordam que “as partes principais do contrato *built to suit* sejam ou tenham a mesma denominação das partes que celebram um contrato típico de locação de imóvel para fins residenciais”.

Para os autores, a ideia de que a locação sob encomenda seja caracterizada como um contrato de locação simples é inviável, pelo que não é certo que as partes sejam as mesmas daqueles contratos. “ A operação contratual em debate é de uma macroescala, algo que transcende qualquer contrato onde as partes procuram instalar um escritório empresarial” (HIRATA E TARTAGLIA, 2018, p. 149). O contrato de construção ajustada, apesar de se inserir na Lei das locações, é muito distinto dos convencionais, portanto, denominar as partes de locador e locatário não faria sentido.

Desse modo, em virtude de ainda não haver uma nomenclatura adequada, Hirata e Tartaglia (2018, p. 150), defendem a ideia de que as partes do contrato *built to suit*, devem ser denominadas como empreendedor ou investidor, e explorador ou usuário. Quanto aos primeiros, são aqueles que tem o papel de financiar, os custos ou gastos para a construção sob encomenda, ou a reforma. Já quanto aos exploradores, apesar de em certas circunstâncias o termo indicar um sentido pejorativo, nesse caso apenas se refere a quem irá ocupar o imóvel, com finalidade econômica. O termo explorador, realça a natureza de que aquela “parte que irá explorar uma ou várias atividades econômicas após construído ou reformado o imóvel pelo empreendedor. (HIRATA E TARTAGLIA, 2018, p.150)”

Ainda no âmbito das partes dos contratos *built to suit* há que se destacar que a característica essencial é que se trata de um contrato com destinatário pré-determinado. Isto é, as construções são encomendadas por uma pessoa específica, desse modo, é possível determinar que essa modalidade de contrato é

a) é um contrato intuito personae, cujo imóvel disponibilizado é destinado a atender às específicas necessidades do contratante/locatário/usuário, possuindo, assim, um destinatário pré-determinado; b) o contrato engloba a construção personalizada do imóvel que será objeto de locação por um longo período, tendo, pois, um objeto específico (MORAES, 2019, p. 1180).

Outro ponto de discrepância encontra-se versado no artigo 54 – A, § 1º da referida lei do inquilinato, ou seja, a renúncia do direito de revisão do valor do aluguel. De acordo com o artigo, as partes tem a liberdade de convencionar no contrato a possibilidade de renunciar o direito de revisão durante o prazo de vigência do contrato.

O artigo 19 da lei de locações, dispõe acerca da possibilidade de ajuste ao preço do mercado, entretanto, no caso dos contratos de construção ajustada, ao contrário do que ocorre nos demais contratos de locação, o valor base para cobrança é valor do investimento para a construção, não propriamente, o valor do imóvel. Isto significa dizer que, mesmo se o imóvel sofrer uma grande valorização ou desvalorização, não há uma justificativa para a revisão do valor.

Ocorre que nos contratos de locação normais, presume-se que há uma certa disparidade entre as partes, em razão das assimetrias econômicas ou mesmo informacionais. Todavia, no caso dos contratos *built to suit*, não há essa presunção de discrepância, uma vez que ambas as partes presumem-se em equilíbrio. Daí resulta que a liberdade contratual não seria no caso destes contratos, motivo de preocupação pelo legislador, pelo contrário, a liberdade é vista como “ferramenta a viabilizar a correta equação dessa contratação (RODRIGUES, 2015, p. 149)”.

Em síntese, sendo o contrato em comento motivado por razões geneticamente diversas das que impelem as locações de imóveis urbanos em geral, faz-se necessário que o intérprete pondere sobre essa dissonância e conseqüente incompatibilidade com os valores, princípios e regras que regem o inquilinato (RODRIGUES, 2015, p. 149).

O valor que é pago mensalmente pelo explorador, compõe-se por duas partes: a “1ª que visa remunerar o empreendedor pelos gastos na construção ou reforma; a 2ª parte que visa remunerar o empreendedor pelos lucros de uma locação” (HIRATA E TARTAGLIA, 2018, p. 151). Nesse sentido, defende Araújo (2015, p. 111), que existem duas razões que justifiquem a inadequação da revisão

do aluguel, quais sejam a

(ii) a impossibilidade de se determinar um “preço de mercado” para pautar a análise comparativa que determinaria o valor do novo aluguel a ser fixado com base no artigo 19 da Lei do Inquilinato e o conseqüente risco de se remunerar o empreendedor aquém do que seria suficiente perante os investimentos feitos para a construção, a aquisição ou a reforma do imóvel; e (ii) o risco de desequilíbrio do fluxo de recebíveis cedidos pelo empreendedor para a obtenção de financiamento no mercado de capitais, caso ele tenha optado pelo recurso à securitização.

Quanto a primeira razão, é necessário destacar que os imóveis alvo das locações *built to suit* são exclusivos, ou seja, não há um parâmetro no mercado para que sejam avaliados. Ressalta-se também que como já mencionado, o valor dos alugueis não se baseia no valor de imóvel, mas sim no investimento. Quanto ao segundo motivo, a “eventual revisão do valor dos aluguéis geraria o descasamento entre o aluguel a ser recebido e o financiamento a ser pago” (ARAÚJO, 2015, p. 104).

Também releva analisar no âmbito das discrepâncias, o disposto no artigo 54 – A, § 2º, que diz respeito a denúncia antecipada dos contratos *built to suit*. O artigo 473 do Código Civil aborda a possibilidade de rescisão unilateral dos contratos nos casos em que a lei o permita. Entretanto, o parágrafo único veda essa possibilidade, nas situações em que tenha havido um grande investimento por alguma das partes. A norma contida no § 2º referido artigo 54 – A, atua no mesmo sentido, de estabelecer certa salvaguarda ao locador, ao dispor que:

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.

De fato, as obrigações são criadas para serem cumpridas, e ainda mais no caso desses contratos, pois há um grande dispêndio financeiro, durante a sua vigência. Nessa perspectiva, o legislador ao prever essa possibilidade de multa, de certo modo, visa evitar que os contratos sejam denunciados de forma antecipada, ou por qualquer motivo insignificante, de forma antecipada.

Há nesse caso um questionamento acerca da possibilidade de rescisão unilateral por parte do empreendedor, com base nas disposições do Código Civil, ou

na Lei de Locações. Há duas interpretações, de um lado, se for considerada a teoria de que o contrato *built to suit* é regulado pela Lei do Inquilinato, de forma alguma poderia haver a rescisão unilateral do contrato pelo devedor. Por outro lado, há uma teoria de que o empreendedor pode rescindir o contrato, desde que se arque com a responsabilidade de pagar a multa contratual disposta a lei, com a inclusão dos lucros que o explorador da atividade poderia auferir até o término do contrato (HIRATA E TARTAGLIA, 2018). A segunda e também mais aceita teoria, tem como finalidade evitar o enriquecimento sem causa do empreendedor.

No polo oposto da relação contratual, o próprio artigo determina a possibilidade de denúncia do vínculo locatício por parte do explorador, estabelecendo a obrigação de pagamento de uma multa. Há que se destacar que o valor da multa não poderá exceder a soma dos valores dos aluguéis que deveriam ser recebidos até o final da locação. De acordo com Hirata e Tartaglia (2018, p. 151), a multa a ser paga

não deve ser composta pelos meses restantes para o término do contrato, mas sim que cubra todos os gastos efetuados pelo investidor em prol da construção ou reforma, acrescida de 50 % (cinquenta por cento) dos lucros restantes caso o contrato chegasse naturalmente ao fim.

Nesse âmbito, como os valores pagos mensalmente tem como um dos objetivos o suprimento dos valores gastos na construção ou reforma, acaso a rescisão seja feita no decurso do contrato, e o valor do investimento já tenha sido suprido, “cabará ao investidor apenas metade dos lucros que receberia nos meses subsequentes, compreendido entre a rescisão até o término do contrato” (HIRATA e TARTAGLIA, 2018, p. 150) . Se ainda não houverem sido recuperados os valores do investimento, o valor da multa “fará jus ao recebimento pelos investimentos, acrescido da metade dos lucros que receberia até o término do contrato (HIRATA e TARTAGLIA, 2018, p. 150)”.

Esse mesmo posicionamento é definido no Enunciado 67 da II Jornada de Direito Comercial, segundo o qual “na locação *built to suit*, é válida a estipulação contratual que estabeleça cláusula penal compensatória equivalente à totalidade dos alugueres a vencer, sem prejuízo da aplicação do art. 416, parágrafo único, do Código Civil”. De acordo com a justificativa do enunciado,

Reproduzem-se casos assinalando prejuízo superior ao estipulado com a cláusula penal, deixando o credor em situação injustificada de não ressarcimento por danos injustamente provocados, em desrespeito a solidariedade constitucional.

O enunciado discorre sobre a existência de situações em que é imprescindível o pagamento de multa a título de cláusula penal. Isto porque a denúncia do contrato pode ser muito prejudicial, de modo que “pode produzir danos que ultrapassam o próprio valor dos alugueres a vencer, fruto da sofisticação e complexidade deste contrato”. Um exemplo dessas situações, é o que ocorre no caso de denúncia logo no início do contrato, posto que há uma quebra das expectativas do retorno financeiro. O empreendedor, ao iniciar a construção tem como perspectiva o ganho, e a valorização do imóvel, se essas expectativas não são atingidas, por causa imputável ao explorador, é justo que haja uma punição, nesse caso, o pagamento da devida multa.

Conforme anteriormente aludido, a realização dos contratos *built to suit* inevitavelmente depende de uma grande disposição financeira. A construção, ou mesmo a reforma de imóveis no caso destes contratos sempre estará vinculada a prévia negociação entre explorador e empreendedor, no sentido de que o imóvel estará adaptado às vontades do primeiro. Por essa razão, não haveria lógica estipular um prazo semelhante aos demais contratos de locação.

A lei do Inquilinato estabelece para os contratos de locação para fins comerciais ou residenciais, certos prazos, todavia, o mesmo não acontece nos contratos de construção ajustada. Dadas as condições especiais desse contrato, isto porque “é fruto de uma vontade específica do usuário em ter seu imóvel construído ou reformado significativamente sobre requisitos em condições especiais” (HIRATA e TARTAGLIA, 2018, p. 152), se não se perdurar por um adequado período, haveriam graves prejuízos para o empreendedor.

A necessidade de longevidade destes contratos, reside no fato de que o investidor do imóvel de alguma maneira deve ser compensado pelo seu gasto e fornecer-lhe uma margem de lucros. Desse modo, para que haja essa recuperação de gastos, e que o empreendedor obtenha seus lucros, é imprescindível que os contratos de construção ajustada, perdurem por um mínimo de dez, quinze ou mesmo vinte anos (HIRATA e TARTAGLIA, 2018, p. 152).

Importa ainda salientar a situação da renovação dos contratos *built to suit*. Em regra, os contratos de locação permitem a renovação, por exemplo, o que indica o artigo 51 da lei do inquilinato. Todavia, no caso dos contratos de construção ajustada, em regra não permite a renovação, isto pelos mesmos motivos anteriormente citados: a remuneração do investidor. Nestes contratos, a longevidade tem em vista a remuneração e o ressarcimento do investimento, havendo renovação, parece-nos que o empreendedor estará sendo ressarcido duplamente.

Não obstante a tal posicionamento, há uma hipótese em que se torna possível a renovação do contrato, podendo ocorrer quando,

ao término do primeiro prazo contratual, as partes em comum acordo consentirem e o investidor realizar reforma significativa no imóvel. Caso não haja a reforma, as partes estarão diante uma locação para fins comerciais, devendo ser reduzida drasticamente a remuneração mensal paga ao investidor, estando as partes submetidas a aplicação da Lei de Locações (RODRIGUES, p. 179).

É bastante notável que os contratos *built to suit* são bastante dissonantes dos demais contratos de locação previstos na Lei do Inquilinato. Há de certo modo uma “incompatibilidade sistemática”, com relação as demais previsões da mesma lei. Nesse sentido, defende Rodrigues (2015, p. 179) que o legislador utilizou-se das mudanças introduzidas pela lei nº 12.477/12, para se privar da possibilidade de “ter-se valido da mesma técnica adotada em relação ao contrato de arrendamento mercantil, por exemplo.” Com o artigo 54 – A, fica evidente uma subordinação do contrato *built to suit*, as regras das demais locações, ainda que seja um contrato absolutamente diferente.

3.2 Fases do Contrato *Built to suit*

Como fora exposto, a modalidade contratual ao qual tratamos, tem como característica ser um empreendimento ajustado para satisfazer as necessidades específicas de seu explorador. Para que essa especificidade seja alcançada dentro do contrato de construção ajustada, devem-se observar as seguintes fases: formatação - subdividida em momento interno e de mercado-, e implementação – de execução e certificação.

A primeira fase, também intitulada como ciclo de formatação, inicia no

âmbito interno, que tem como fim solucionar questões relacionadas ao contratante como, por exemplo: a definição do espaço, com a devida análise de suas especificações técnicas no que tange a localização, possibilidade de efetuar o novo empreendimento, assim como os estudos financeiros da futura contratante. O segundo momento, contudo, está direcionado ao mercado. Um prospecto de possíveis alternativas de negócios deve ser feito, onde se selecionará empreendedores, investidores em potencial farão suas propostas, que devem ainda nesse momento ser selecionadas. Após a seleção, todo o material técnico será confeccionado, assim como o teor contrato (BENEMOND, 2015, p. 37).

Segundo BENEMOND é (2015, p. 41)

Importante salientar que, dentre as condições estabelecidas entre as partes contratantes, uma das mais relevantes é a que diz respeito ao longo prazo de vigência do contrato e, conseqüentemente, a prefixação das perdas e danos que serão devidas em caso de denúncia imotivada do contrato pela contratante.

É Nessa fase que estão concentradas as etapas primordiais do processo, o empreendimento será planejado, seus riscos serão conhecidos e por fim, o contrato material de nosso estudo, será elaborado e assinado.

Posteriormente, acontecer à implementação do contrato, onde a princípio a obra será executada, e como mencionado, a construção ou reforma substancial, será de inteira responsabilidade da contratada. Finalmente, com a conclusão da obra será expedido certificado de competência do poder público municipal, com autorização expressa de ocupação do empreendimento (BENEMOND, 2015. p. 38).

3.3 Exemplos de Aplicação Prática do Contrato

Mesmo presente no Brasil desde 1990, ainda assim tais contratos proporcionam certa confusão, seja na doutrina ou no meio empresarial. O contrato, de seu modo, confere benefícios consideráveis para ambas as partes. O contratante, por exemplo, receberá um imóvel com todas as características necessárias ao desenvolvimento de seu negócio, não sendo obrigada a mobilizar para isso nenhum recurso para aquisição do terreno e execução da obra, podendo assim, direcionar toda a sua atenção para o setor no qual atua. Os alugueis a serem pagos, podem configurar como despesa operacional, viabilizando reduções tributárias (SALLA,

2019, *on-line*).

A parte contratada cabe as seguintes vantagens: a segurança jurídica decorrente da longa duração do contrato, assim como as parcelas auferidas possibilitam ao investidor recuperar seu capital, e trata-se de uma forma de diversificar seus investimentos (SALLA, 2019, *on-line*).

As contratantes são aquelas que necessitam de imóveis com estruturas especiais, com especificações rígidas. Em caso de obras ordinárias, poderia ser celebrado um contrato de locação comum, com um imóvel já existente.

Mesmo em se tratando de um tipo especial, o Brasil já detém alguns casos, tal como, a construção das Lojas *Carrefour* no Distrito federal. Nesse caso em questão, o prazo estipulado foi de doze anos, o qual venceu em 2014. Já o Edifício do *Insper* em São Paulo, teve o prazo fixado de dezoito anos, totalizando uma transação de R\$ 40.000.000,00. Diferente desse caso, onde ocorreu a construção de um imóvel, a Universidade Anhenbi Morumbi, no estado de São Paulo, a partir de uma reforma substancial, se instalou no que outrora era a sede da Alpagartas S/A. Esses são apenas alguns dos variados exemplos presente no direito brasileiro. (BENEMOND, 2015, p. 43)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante ao exposto, pode-se delinear alguns aspectos gerais do contrato *built to suit*, a partir das poucas obras esparsas que versam a respeito do tema agora em ascensão constante. Nota-se que o contrato de construção ajustada tem sido em muito fiel a sua origem norte Americana, de forma que o termo oficial continua sendo o da língua inglesa, não tendo por sua vez, recebido os contornos que a doutrina pátria poderia lhe conceder.

A respeito da sua conceituação, não há de existir grandes questionamentos, sendo como exposto uma modalidade em que o imóvel será construído segundo os desígnios do contratante, de forma a melhor atender as necessidades de sua empresa. Essa obra, como já mencionado, não será executada com investimento e nem força de trabalho dessa parte, e sim pela empresa contratada que deverá buscar responder a todos os anseios, expectativas e desejo

com quem pactuou. Em contrapartida, a prestação pecuniária não se tratará apenas do valor do aluguel, tendo em vista que não constitui uma locação convencional, sendo inserido nesse cálculo base o percentual destinado ao lucro e recuperação do investimento.

Ficou evidente nessa pesquisa, que o contrato em comento, se trata de um instituto inovador, que respondeu bem aos anseios e projeções da sociedade e de seu modo de fazer negócios. Todavia, de forma não tão evidente, a Lei 12.744 de 2012 tratou do tema em resposta as pretensões da doutrina e daqueles que já o utilizavam. Esse dispositivo o inseriu na Lei 8.245, nomeada Lei das Locações de Imóveis Urbanos, ou como mais usual, Lei do Inquilinato, o que reascendeu questões doutrinárias que até então estavam parcialmente pacificadas.

Uma das grandes questões diz respeito à natureza jurídica desse contrato. Como já tratado, a doutrina majoritária o considera um contrato atípico misto, pois, a Lei de Locações de Imóveis Urbanos não regulamenta em sua integralidade como se espera de contrato típico, assim como declara que tais questões poderão ser livremente convencionadas pelas partes. Outra parcela menos expressiva, em contrariedade, advogam pela tipicidade do contrato, afirmando que após a legislação de 2012, esse passou automaticamente a esta classe.

Apesar da positivação e inserção no diploma legal do inquilinato, essa modalidade contratual é bastante diversa. Por conseguinte, tê-lo inserido nessa lei apenas confirma a tentativa do legislador em sanar os anseios e se esquivar da obrigatoriedade de criação de lei específica, que melhor compreenda sua disciplina e características.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. **Prática de locação**: lei do inquilinato anotada, questões práticas, modelos de peças. São Paulo: Atlas, 2018.

ARAUJO, Paula Miralles de. **Contratos *built to suit*: qualificação e regime jurídico**. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Direito do Largo de São Francisco. São Paulo, 2014. p. 108/109.

ARAUJO, Paula Miralles de. **Contratos de Built to Suit: Qualificação e Regime Jurídico**. Universidade de São Paulo- Faculdade de Direito. São Paulo, 2015.

BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos *Built to Suit***. Coimbra: Almedina; São Paulo: Insper, 2015.

CASAGRANDE, Emmanuel; HASEGAWA, Luís. Contrato Built 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.

CIRINO, Roberta. **Nova alteração da lei de locação regulamentação dos contratos “built to suit” – contratos de locação com obra ajustada**. Chenut Oliveira Santiago advogados, 24 de jan. de 2013. Disponível em: <<https://www.cosjuris.com/br/nova-alteracao-da-lei-de-locacao-regulamentacao-dos-contratos-built-to-suit-contratos-de-locacao-com-obra-ajustada/#:~:text=Assim%2C%20resta%20conceituada%20a%20Loca%C3%A7%C3%A3o,a%20este%20locado%20por%20prazo>>. Acesso em: 15 de abril de 2020.

DAVIDOFF, Pedro. *Built to Suit: **Mais segurança jurídica e maior fomento à atividade empresarial***. DFDS advogados, 30 de mar. de 2019. Disponível em: <<https://dfds.adv.br/built-to-suit/>>. Acesso em: 15 de abril de 2020.

FERRIANI, Adriano. O contrato *Built to suit* e a lei 12.744/12. **Migalhas**, 16 de janeiro de 2013. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/civilizalhas/170851/o-contrato-built-to-suit-e-a-lei-12744-12>> Acesso em: 16 de abril de 2020.

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

FURTADO, Marcio. **O Contrato Built to Suit na Legislação Brasileira: Um exemplo da tipificação social dos Contratos**. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2013.

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

GASPARETTO, Rodrigo Ruete. **Contratos built to suit**. São Paulo: Fábrica de Livros, 2011.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26ª ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 102.

GOMES, Orlando. **Os contratos mistos enquadram-se em três classes: 1ª contratos gêmeos; 2ª contratos dúplices; 3ª contratos mistos *stritu sensu***. 26ª ed. Atualizada por Antônio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo de Crescenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 12.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contrato “built to suit”: em defesa da atipicidade contratual**. **Migalhas**, 6 de junho de 2017. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/259557/contrato-built-to-suit-em-defesa-da-atipicidade-contratual>> Acesso em: 14 de abril de 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: Direito das Obrigações- Contratos**. 20ª edição. São Paulo: Saraiva Jur, 2018.

HERCULANO, Gizelli. **O empreendimento built to suit e sua expansão no Brasil**. **Portal VGV**, 08 de jun. de 2011. Disponível em: <<https://www.portalgv.com.br/site/o-empreendimento-built-to-suit-e-sua-expansao-no-brasil-por-gizelli-herculano>>. Acesso em: 15 de abril de 2020.

HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manuel Meneguesso. **Built to suit: dos aspectos contratuais ao direito de superfície**. *Revista Brasileira de Direito Civil em perspectiva*, 2018. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/4134>. Acesso em: 02 de junho de 2020.

KÜMPEL, Vitor Frederico. Aspectos registraes do contrato de locação não residencial de imóvel com prévia aquisição, construção ou substancial reforma por parte do locador ou de terceiros (*built to suit*) – Parte II. **Migalhas**, 03 de junho de 2020. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registrarhas/246754/aspectos-registraes-do-contrato-de-locacao-nao-residencial-de-imovel-com-previa-aquisicao-construcao-ou-substancial-reforma-por-parte-do-locador-ou-de-terceiros-built-to-suit-parte-ii>> Acesso em: 03 de jun 2020.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. **O contrato *built to suit***. In: CARVALHOSA, Modesto. Tratado de Direito Empresarial. t. IV. São Paulo: Revista dos Tribunais - Thomson Reuters, 2016, p. 431.

MORAES, Maria Antonieta Lynch. **Ação Revisional No Contrato Built To Suit: A Lei 12744/2012 E O Enunciado 67 Da li Jornada De Direito Comercial Do Cjf.** RJLB, 2019. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2019/4/2019_04_1173_1195.pdf. Acesso em: 02 de junho de 2020.

Novo campus do IbmeC/SP será o primeiro no segmento de educação a utilizar o modelo “**Built to suit**”. **Migalhas**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/quentes/19376/novo-campus-do-ibmec-sp-sera-o-primeiro-no-segmento-de-educacao-a-utilizar-o-modelo-built-to-suit>>. Acesso em: 20 de abril de 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil. Contratos, declaração unilateral de vontade e responsabilidade civil**. 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 11 ed. Rio de Janeiro Forense, 2010.

RODRIGUES, Gabriela Wallau. **A incompatibilidade sistemática entre contrato *built to suit* e a Lei de Locações**. Direito e justiça, 2015. Disponível em: <http://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/view/21430>. Acesso em 02 de junho de 2020.

SALLA, Antônio. Como funciona o contrato e as questões tributárias do *built to suit*?. **Corelaw**, 12 de novembro de 2019. Disponível em:

<<https://www.corelaw.com.br/built-to-suit/>>. Acesso em: 25 de abril de 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luis Antonio. **Contrato “built to suit” e a Lei do Inquilinato**. Disponível em: <http://www.scavone.adv.br/index.php?contrato-built-to-suit-e-a-lei-doinquilinato>.

TEIXEIRA, Maria Brandão; SENISE, Fernando; MILLITELLO, Denny. **Nova lei para contratos de built-to-suit consolida modelo, mas ainda não regula totalmente a matéria**. Maxpress. Artigo publicado em 16/04/2013.

VASCONCELOS, Pedro Pais de. **Contratos atípicos**. Lisboa: Almedina, 1995.

ZANETTI, Cristiano de Souza. **Built to suit: Qualificação e Consequências**. São Paulo: LexMagister, 2011. Disponível em: </Downloads/15%20ZANETTI,%20Cristiano%20de%20Sousa.%20Build%20to%20S uit%20-%20qualificação%20e%20consequências.%20.pdf>. Acesso em: 18 de abril de 2020.