

# A LOCAÇÃO *BUILT TO SUIT* NO DIREITO BRASILEIRO: ANÁLISE DAS CLÁUSULAS GERAIS EM CONFRONTO COM A CLÁUSULA IMPEDITIVA DE REVISÃO

*THE BUILD-TO-SUIT LEASE IN BRAZILIAN PRIVATE LAW: AN ANALYSIS OF THE  
GENERAL PROVISIONS OF THE LANDLORD AND TENANT ACT IN CONTRAST TO THE  
PARTIES' STIPULATION RESTRICTING THE ADJUSTMENT OF THE RENT BY COURT*

## MARCELO SAMPAIO SIQUEIRA

Doutor em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza (Unifor), (Brasil). Mestre em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC), (Brasil). Professor Titular do Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7), (Brasil). Procurador do Município de Fortaleza. msiqueira@siqueiraibiapina.com.br

## NATERCIA SAMPAIO SIQUEIRA

Doutora em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza (Unifor), (Brasil). Mestre em Direito Tributário pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFC), (Brasil). Professora do PPGD da Universidade de Fortaleza, (Brasil). Procuradora do Município de Fortaleza. naterciasiqueira@yahoo.com.br

Recebido em: 22.05.2022

Aprovado em: 24.10.2023

ÁREAS DO DIREITO: Civil; Imobiliário e Registral; Comercial/Empresarial

**RESUMO:** A utilização da forma de locação empresarial *built to suit*, na qual o locador presta duplo serviço ao conceder a posse direta do bem imóvel e adequar o espaço às necessidades do locatário previamente expressas, vem aumentando, produzindo impactos positivos na economia. No entanto, crescem também os questionamentos acerca da possibilidade ou não de revisão da estipulação contratual, considerando o investimento realizado pelo locador. Este estudo tem como objetivo averiguar a possibilidade de revisar cláusulas contratuais desse tipo de estipulação face à

**ABSTRACT:** The use of built-to-suit leasing, in which the landlord provides a dual service by granting direct possession of the property and customizing the building to the tenant's previously expressed needs, has been on the rise, producing positive impacts on the economy. However, there are also many questions about whether or not it is possible to adjust the contract terms by Court. This study, based on legal literature and case-law, aims to investigate this possibility considering the prohibition on modifying the rental value contained in article 54 of Law 8,245/1991, as amended by

possibilidade de vedação de modificação de valor locatício contida no art. 54 da Lei 8.245/1991, modificada pela Lei 12.744/2012. Para o atingimento de tal finalidade, utilizou-se como metodologia a pesquisa bibliográfica doutrinária e jurisprudencial e o método hipotético-dedutivo. Obteve-se que o contrato *built to suit* constitui locação típica e conclui-se que a revisão se faz possível com base nas cláusulas gerais, função social do contrato e boa-fé objetiva e no art. 317 do Código Civil, mesmo existindo estipulação em contrário da revisão de aluguel.

**PALAVRAS-CHAVE:** Locação *built to suit* – Revisão – Função social do contrato – Boa-fé objetiva.

Law 12,744/2012. It was found that the built to suit contract constitutes a typical lease and, thus, the adjustment of the contract terms by Courts is admissible based on the law's general provisions, the social function of the contract and good-faith, as well as article 317 of the Civil Code, even if the parties had previously agreed that the rent should not be modified.

**KEYWORDS:** Built-to-suit lease – Hardship – Social function of the contract – Good-faith.

**SUMÁRIO:** Introdução. 1. O panorama da locação *built to suit* no Brasil. 2. A locação *built to suit*: uma análise do direito comparado. 2.1. Comparação. 3. A revisão contratual e o contrato de locação *built to suit*. Conclusão. Referências bibliográficas. Referências jurisprudenciais.

## INTRODUÇÃO

O tipo de locação *built to suit* encontra-se positivado na Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, após modificação introduzida pelo art. 54-A da Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012, constituindo importante inovação para as locações comerciais ao permitir que empresas iniciantes tenham acesso a imóveis edificadas de acordo com suas necessidades sem dispêndio volumoso de recursos.

A pesquisa partirá do estudo dos tipos de locação não residencial, considerando a propriedade imobiliária urbana e as obrigações assumidas pelas partes na locação *built to suit*, mas contando com especificidades próprias desta relação, como a existência de investimento inicial e a possibilidade de cláusula que excluiria a revisão do aluguel. Nesse contexto, o principal questionamento estaria na possibilidade de rediscussão do contrato face a fatos imprevisíveis e à necessidade de obediência ao princípio da função social do contrato e boa-fé objetiva, considerando as cláusulas que inviabilizam a revisão do aluguel e os deveres do locatário, em face do dispêndio inicial do locador.

O instituto em análise não é novidade em países europeus que seguem a tradição romanista ou nos Estados Unidos da América, embora o Brasil tenha regulado o tema de forma diferente, conforme será verificado no desenvolvimento do texto.

No tocante aos aspectos metodológicos, o estudo valeu-se, para concretizar o objetivo proposto, de pesquisa bibliográfica na produção teórica, legislativa e doutrinária

anteriormente, um aluguel feito sob medida resulta em propriedade nova e totalmente customizada e não requer grande comprometimento de capital por parte do inquilino. Além disso, um aluguel feito sob medida pode acarretar vantagem fiscal, caso a empresa adote o regime tributário do Lucro Real. Afirma-se, também, que esse tipo de contrato difere do arrendamento mercantil, já que naquela relação não é tratado um valor residual para pagamento final e obtenção da propriedade.

b) A ideia do contrato *built to suit*, e as vantagens advindas da relação obrigacional para as partes, considerando sua natureza sinalagmática, não é diferente nos locais comparados, Brasil e Portugal, sendo interessante mencionar que a legislação brasileira trata o negócio jurídico como locação típica (tipo de locação não residencial) e a legislação portuguesa como arrendamento atípico, no qual se evidencia preocupação com o prazo, considerando o aspecto financeiro para edificar, e com a possibilidade de aquisição pelo locatário.

c) A natureza jurídica do contrato *built to suit* é essencialmente de locação, não se descaracterizando como tal pelo serviço de adequação que o locador terá que realizar no bem, que constitui também obrigação de fazer diversa de simples empreitada ou empréstimo financeiro. O cerne do contrato, considerando a mudança ocorrida na legislação brasileira, está na cessão da posse direta de imóvel urbano adequado a exigências edilícias do contratante e mediante pagamento de retribuição que remunere pela posse e pelo serviço de adequação. Esse último aspecto não tem o poder de adulterar a locação e a possibilidade de inclusão do instituto nas regras gerais da Lei 8.245/1991, com as especificidades já observadas.

d) O aspecto que caracteriza o contrato *built to suit* como espécie de locação não residencial distinta das outras que tratam dos arrendamentos empresariais, conforme visto neste trabalho, é a possibilidade de as partes negociarem cláusula de não revisão, com base no art. 19 da Lei 8.245/1991, cláusula que não deve prevalecer, entretanto, quando confrontada com as cláusulas gerais da função social do contrato e da boa-fé objetiva, que tornam inviável estipulação tendente a afastar por completo a exclusão da revisão das obrigações, com base na teoria da imprevisão, que gera ônus excessivo a uma das partes.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BARROS MONTEIRO, Washington de. *Curso de direito civil: direito das obrigações*: 2ª parte. 34 ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5.
- BENEMOND, Fernanda Henneberg. *Contratos built to suit*. Coimbra: Almedina, 2015.
- BERNHARDT, George P.; GOODRICH, James E. Build-to-suit leases: a construction contract and a lease merged into one. *Probate and Property*, v. 29, n. 3, p. 32-41, maio-jun. 2015.

- BEVLÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 11 ed. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1958. v. 4.
- FENSTERSEIFER, Tiago. A função social como elemento constitutivo do núcleo normativo-axiológico do direito de (à) propriedade uma leitura comprometida com a realidade social brasileira. *Revista da Faculdade de Direito da UFPR*, v. 43, 2005.
- GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. v. 3.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. t. 25.
- RODRIGUES JR., Otavio Luiz. Rejeição de reformas e revisão de contrato built to suit. *Revista Eletrônica Conjur*, São Paulo, 24.04.2013. Coluna Direito Comparado. Disponível em: [www.conjur.com.br/2013-abr-24/direito-comparado-rejeicao-reformas-revisao-contrato-built-to-suit]. Acesso em: 15.12.2021.
- SCAVONE JUNIOR., Luiz Antonio. A Lei 12.744/2012 e o contrato Built-to-Suit: “locação por encomenda”. *Revista Síntese Direito Imobiliário*, v. 3, n. 13, p. 75-85, jan.-fev. 2013.
- SIMÃO, José Fernando. O contrato nos tempos da covid-19: esqueçam a força maior e pensem na base do negócio. *Migalhas*. [s. l.], 03.04.2020. Coluna Migalhas Contratuais. Disponível em: [www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/323599/o-contrato-nos-tempos-da-covid-19--esquecam-a-forca-maior-e-pensem-na-base-do-negocio]. Acesso em: 15.12.2021.
- SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natercia Sampaio. Os efeitos do abandono na perda da propriedade imobiliária urbana: uma análise à luz do princípio da função social da cidade. *Revista jurídica da FA7*, v. 17, n. 1, p. 109-125, 2020.
- SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática*. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2019.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil interpretado*. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2019.
- VICENTE, Dário Moura. *Direito comparado*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2018.

## REFERÊNCIAS JURISPRUDENCIAIS

- STJ, AREsp 937.574/SP, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, monocrática, j. 16.06.2016, *DJe* 27.06.2016.
- STJ, AgInt no REsp 1.285.546/RJ, rel. Min. Lázaro Guimarães, 4.a T., j. 20.03.2018, *DJe* 27.03.2018.



## PESQUISAS DO EDITORIAL



ÁREAS DO DIREITO: Civil; Imobiliário e Registral; Comercial/Empresarial

### Veja também Doutrinas relacionadas ao tema

- A contratação *built to suit* e os aspectos polêmicos das alterações trazidas pela Lei 12.744/2012, de Paulo Roque Khouri e Lucas Salim Vilela Pedras – *RDCC* 9/125-139;
- As incursões do novo CPC na Lei de Locações, de Marcelo Mazzola – *RePro* 263/287-312;
- Construção de obras de grande porte e o contrato de *engineering*, de Flávia Aparecida do Amaral – *RT* 1008/167-192;
- Da registrabilidade do contrato *built to suit*: apontamentos sobre o seu acesso ao registro de imóveis, de João Camilo Rodrigues de Oliveira e Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro – *RDI* 93/161-190; e
- O contrato *built to suit* e a sua incompatibilidade com disciplinas essenciais da lei do inquilinato, de Augusto Passamani Bufulin e Marcos Alberto Balestreiro Filho – *RT* 1019/179-195.

### Veja também Jurisprudência relacionada ao tema

- STJ, AgInt no Agravo no REsp 1735411, j. 27.09.2021, *DJe* 30.9.2021; e
- TRF, 3ª. Reg., ApCiv 0005540-57.2016.4.03.6108, j. 18.04.2023, *DJe* 24.04.2023.