

CONTRATO *BUILT TO SUIT* (PARECER)

BUILT TO SUIT AGREEMENT (LEGAL OPINION)

ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE

Mestre e Doutor em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP).
Mestre em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Advogado.
alexandre@junqueiragomide.com.br

ÁREA DO DIREITO: Civil

Ementa: Contrato *built to suit*. Atipicidade. Disciplina jurídica aplicável aos contratos atípicos. Impossibilidade de interpretação pormenorizada do negócio jurídico, com aplicação analógica dos tipos que compõem o contrato atípico misto. Inaplicabilidade da Lei 8.245/1991 aos contratos *built to suit* firmados antes da edição da Lei 12.744/2012.

"Um contrato não é um *puzzle* que possa ser composto pela adjunção de peças soltas, provenientes de vários tipos legais. A realidade é um todo, representando um *continuum* no qual só por razões de análise é possível fazer cortes!"

SUMÁRIO: 1. Da consulta. 2. Da ação revisional de aluguéis. 3. Da atipicidade e disciplina jurídica do contrato *built to suit*. 4. Da interpretação jurídica da relação jurídica da consulente. 5. Da ausência de renúncia expressa da ação revisional de aluguéis. 6. Da impossibilidade de serem pormenorizadas as prestações do *built to suit*. 7. Da divergente interpretação de outros contratos atípicos pelo Superior Tribunal de Justiça. 8. Das respostas aos quesitos. Referências bibliográficas. Referências jurisprudenciais.

- MENEZES CORDEIRO, António. *Código Civil comentado*. Coimbra: Almedina, 2021. p. 106. v. II (artigos 397º a 873º).

prestações dos tipos legais que compõem o *built to suit* para interpretá-lo de maneira segregada. Nesse sentido, os paradigmas suscitados pela Consulente nos embargos de divergência continuam atuais.

É o meu parecer.

São Paulo, 1º de maio de 2024.

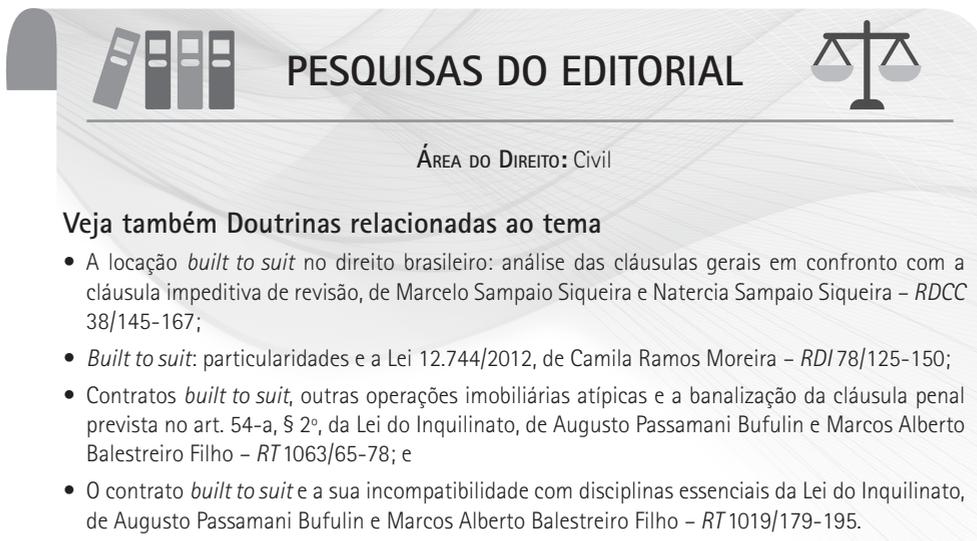
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALVIM, Teresa Arruda; DANTAS, Bruno. *Recurso especial, recurso extraordinário e a nova função dos tribunais superiores no direito brasileiro (de acordo com o CPC de 2015 e a Lei 11.256/2016)*. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 2016.
- ASSIS, Araken de. *Comentários ao Código Civil brasileiro: do direito das obrigações*. Arruda Alvim e Thereza Alvim (Coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2007. v. 5.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça. Contrato atípico misto e indivisibilidade de suas prestações. *Revista dos Tribunais*, ano 89, v. 773, p. 15-134.
- BALESTREIRO FILHO, Marcos Alberto. *O contrato built to suit e as ações locatícias*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2023.
- BENEMOND, Fernanda Henneberg. *Contratos built to suit*. Coimbra: Almedina, 2013.
- BRITO, Maria Helena. *O contrato de concessão comercial: descrição, qualificação e regime jurídico de um contrato socialmente típico*. Coimbra: Almedina, 1990.
- BUENO, Francisco de Godoy. Regime jurídico dos contratos atípicos no direito brasileiro. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, v. 6, p. 55-73, jan.-mar. 2016.
- CAMARGO, João Ricardo. O novo desenho estrutural dos embargos de divergência no Superior Tribunal de Justiça traçado pelo Código de Processo Civil de 2015. *Revista de Processo*, v. 272, p. 271-296, out. 2017.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: contratos*. 4. ed. Salvador: JusPodivm, 2014.
- FERRARI NETO, Luiz Antonio. *Incidente de resolução de demandas repetitivas: meios de uniformização da jurisprudência no direito processual civil brasileiro*. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012.
- FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. Built to suit. *Revista de Direito Imobiliário*, v. 35, n. 72, p. 161-188, jan./jun. 2012.
- FORGIONI, Paula. *Contratos empresariais: teoria geral e aplicação*. 2. ed. São Paulo: Ed. RT, 2016.
- GALLO, Paolo. *Trattato di diritto civile: il contratto*. Torino: UTET, 2017.
- GASPARETTO, Rodrigo Ruete. *Contratos built to suit – um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro*. São Paulo: Scortecci, 2009.

- GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2. ed. São Paulo: Ed. RT, 2023.
- GOMES, Susete. *A interpretação dos contratos complexos: uma visão dos contratos coligados*. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2016.
- LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato *built to suit*. In: CARVALHOSA, Modesto. *Tratado de direito empresarial*. São Paulo: Ed. RT, 2016. t. IV.
- MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. *Contratos coligados no direito brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2009.
- MENEZES CORDEIRO, António. *Código Civil comentado*. Coimbra: Almedina, 2021. v. II.
- MIRANDA, Custódio da Piedade Ubaldino. *Locação de imóveis urbanos*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1998.
- MONTEIRO, António Pinto. *Direito comercial: contratos de distribuição comercial*. Coimbra: Almedina, 2002.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. Parte geral – Negócios jurídicos. Representação. Conteúdo. Forma. Prova. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954. t. 3.
- PUOLI, José Carlos Baptista. *O novo Código de Processo Civil: breves anotações para a advocacia*. Brasília: OAB, Conselho Federal, 2016.
- RODRIGUES JR., Otavio Luiz. Análise comparativista dos contratos *built to suit*. *Revista Consultor Jurídico*, São Paulo, 10.04.2023.
- ROPPO, Enzo. *O contrato*. Trad. Ana Coimbra e Januário Gomes. Coimbra: Almedina, 2009.
- RUBINIAK, Juliana. A prática das contratações BTS. In: RUBINIAK, Juliana (Coord.). *Operações de built to suit: a prática e novas tendências*. São Paulo: Quartier Latin, 2019.
- SIMÃO FILHO, Adalberto. Sistema de formação e classificação de contratos em ambiente de sociedade da informação. In: GUERRA, Alexandre Dartanhan de Melo (Coord.). *Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do direito civil codificado no Brasil*. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura, 2018. v. 2.
- VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos atípicos*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2009.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos*. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2023.
- VILLARREAL, Gabriel Hernan Facal; CRUZE CREUZ, Luis Rodolfo. A natureza do contrato de franquia empresarial e o imposto sobre serviços. *Revista Tributária e de Finanças Públicas*, v. 70, p. 19-46, set.-out. 2006.
- ZANETTI, Cristiano de Sousa. Build to suit – qualificação e consequências. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; ALMEIDA PRADO, Maurício (org.). *Construção civil e direito*. São Paulo: Lex Magister, 2011.

REFERÊNCIAS JURISPRUDENCIAIS

- STJ, AgRg nos EREsp 1.145.540/SC, rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, 1ª Seção, j. 08.06.2011.
- STJ, REsp 189.225/RJ, Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, 2ª T., j. 04.0.2001, *DJ* 03.06.2002.
- STJ, REsp 222.246/MG, rel. Min. José Delgado, 1ª T, j. 13.06.2000, *DJ* 04.09.2000.
- STJ, REsp 403.799/MG, rel. Min. Franciulli Netto, 2ª T., j. 19.02.2004, *DJ* 26.04.2004.
- TJSP, Apelação Cível 9156991-70.2008.8.26.0000, rel. Des. Antonio Benedito Ribeiro Pinto, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 04.05.2011, *DJ* 14.06.2011.
- TJSP, ApCív 1121329-94.2016.8.26.0100, rel. Ruy Coppola, 32ª Câm. de Direito Privado, j. 05.08.2020, *DJ* 05.08.2020.



PESQUISAS DO EDITORIAL

ÁREA DO DIREITO: Civil

Veja também Doutrinas relacionadas ao tema

- A locação *built to suit* no direito brasileiro: análise das cláusulas gerais em confronto com a cláusula impeditiva de revisão, de Marcelo Sampaio Siqueira e Natércia Sampaio Siqueira – *RDCC* 38/145-167;
- *Built to suit*: particularidades e a Lei 12.744/2012, de Camila Ramos Moreira – *RDI* 78/125-150;
- Contratos *built to suit*, outras operações imobiliárias atípicas e a banalização da cláusula penal prevista no art. 54-a, § 2º, da Lei do Inquilinato, de Augusto Passamani Bufulin e Marcos Alberto Balestreiro Filho – *RT* 1063/65-78; 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.