**Seminário – Contratos Built to suit**

**DCV5956 - Questões Atuais de Direito Imobiliário (2023)**

**Prof. Associado José Fernando Simão**

Vitória Mattos Gonçalves

1. **Histórico/marco legal**
   * Origem: Estados Unidos (1950)
   * Recepcionado pelo mercado imobiliário brasileiro (1990)
   * Lei 12.744/2012 alterou o artigo 4º e inseriu o art. 54-A, na Lei 8.245/1991
   * Nomenclatura: “built to suit” em tradução livre, “construído sob medida”.
   * Lei 13.874/2019 (Lei de Liberdade Econômica)
   * Desmobilização de capital e os “bens de raiz”
   * Autonomia privada, liberdade contratual, previsibilidade e segurança negocial
2. **Conceito/Natureza Jurídica**
   * Contrato Built to suit é um contrato bilateral ou plurilateral, oneroso, de longa duração, cuja prestação consiste em construção ou reforma substancial de imóvel (obrigação de fazer) e cessão de uso e fruição do imóvel (obrigação de dar), mediante pagamentos de modo periódico e contínuo (execução continuada).
3. **Tipicidade**
   * Art. 54-A e a Lei 8.245/1991(Lei do Inquilinato)
   * Contrato atípico misto (art. 425 do Código Civil)

* Paula Miralles de Araújo: As prestações de construir, adquirir ou reformar o imóvel não são suficientes para extrapolar a elasticidade do tipo legislativo da locação.
* Daniel Cardoso Gomes: A Lei12.744/2012 normatizou o contrato BTS como uma das espécies do gênero locação
* Luiz Antônio Scavone Junior: O contrato BTS como contrato típico, pois as partes não podem afastar a aplicabilidade da Lei 8.245/1991. (teoria da Absorção)
* Cristiano de Souza Zanetti: Constrói-se para alugar e aluga-se porque foi construído.
* Alexandre Gomide: Contrato BTS trata-se de um modelo clássico de contrato atípico misto pela combinação de duas formas típicas, ou seja, na união de dois contratos típicos em regra: a empreitada (construção ou reforma substancial do imóvel) e a locação (uso do imóvel com a cobrança de remuneração mensal).
* Desembargador Vicente Antônio Marcondes D ́Angelo ressaltou “o contrato BTS é um contrato atípico com normas próprias que se ignoradas, o desnaturam”. (BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação 9156991-70.2008.8.26.0000, rel. Antônio Benedito Ribeiro Pinto. J. 04.05.2011. Lex: jurisprudência do Tribunal de Justiça, São Paulo, mai. 2011)

1. **Regime Jurídico**

* Lei 12.744/2012, que alterou o artigo 4º e inseriu o art. 54-A, na Lei 8.245/91:

“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.

§ 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.”

* Normas e princípios estabelecidos no Código Civil na parte geral dos contratos, usos e costumes da operação econômica no mercado imobiliário (Como por exemplo, os artigos 421, 421-A, 425)
* Disposições do contrato de empreitada no Código Civil (artigos 610 a 626), do contrato de compra e venda no Código Civil (artigos 481 a 504) e do contrato de locação previsto no Código Civil (artigos 565 a 578).

1. **Principais elementos contratuais**
   * Partes:
     + Contratante pessoa física ou pessoa jurídica, futuro ocupante do imóvel (“locatário”);
     + Contratado pessoa física ou pessoa jurídica, empreendedor/empreiteiro (“locador”)
   * Objeto: Construção ou reforma substancial de um imóvel urbano comercial ou industrial nas condições exigidas contratualmente.
   * Preço:
     + Primeira Etapa (Construção ou reforma substancial)
       1. Valor da aquisição do terreno (1),
       2. Valor da construção e mão de obra (2),
       3. Valor da administração da obra (3) e
       4. Valor estimado pela imobilização de ativo (4).
     + Segunda etapa inicia após a entrega e aceitação da obra, a remuneração mensal começa a ser paga melo ocupante, o valor do investimento deve ser acrescido ao valor estimado pelo uso e fruição do imóvel (locação).
   * Prazo:
     + Determinado (Em regra, variação entre 10 e 30 anos)
     + Indeterminado
2. **Cronologia/fases da operação**

O contrato built to suit, pode ser segmentado em quatro etapas principais:

* Aquisição de imóvel
* Construção civil/Reforma substancial
* Locação do imóvel construído sob medida

🡪Securitização (Emissão de CRIs, Renda Fixa e FIIs)

1. **Conceitos específicos do contrato BTS**

* As partes podem renunciar a ação revisional de aluguel (art. 54-A§1)
* A multa convencionada em caso de denúncia antecipada não poderá ultrapassar a soma dos valores a receber até o termo final (art. 54-A§2)
* Possibilidade de afastamento da redução proporcional da cláusula penal no art. 4º da Lei 8.245/91
* Pluralidade de garantias (seguro performance, fiança, caução) e o Parágrafo único do art. 37 da Lei 8.245/91)

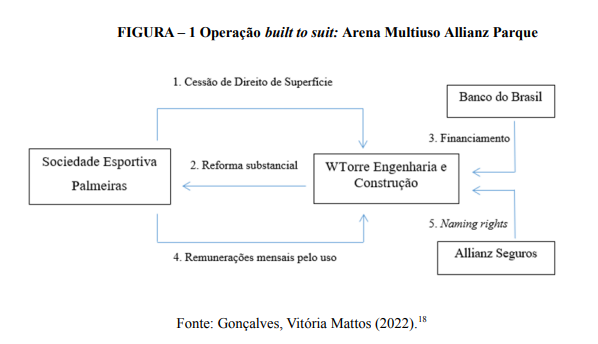
1. **Temas controvertidos**

* Após o fim do contrato há dificuldade em encontrar um novo usuário, devido às características muito específicas da obra
* Aplicação do Código de Defesa do Consumidor
* Inadequação de execução de obra de contrato de empreitada, possibilidade de o futuro ocupante rejeitar o imóvel (art. 615)
* Acréscimo no preço, introduzidas modificações no projeto inicial (art. 619)
* Contrato de corretagem (honorários da corretagem imobiliária)
* Vênia conjugal (art. 3, da Lei 8.245/91)

1. **O Caso Arena Multiuso Allianz Parque**

* Reforma substancial do Estádio Palestra Itália
* Sociedade Esportiva Palmeiras contrata a construtora WTorre Engenharia e Construção S.A. para realizar a operação built to suit
* Prazo contratual: 30 anos, contados da inauguração da Arena (2014)
* WTorre adquire o Direito real de superfície do Estádio para iniciar a reforma substancial
* Valor total da reforma cerca de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
* Contrato de *naming rights* (concessão da propriedade nominal de um determinado local a uma marca) com a Allianz Seguros, no valor de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), em vinte anos, ou seja, até 2030.
* Divisão percentual da bilheteria dos Eventos e Shows realizados na Arena
* “Guerra das cadeiras”
* Soluções na Pandemia de Covid-19
* Nova tendência dos estádios “padrão FIFA” e a Gentrificação do futebol brasileiro

🡪 “Segundo Tempo” – Documentário sobre o Palestra Itália (Prime Video)



Referências bibliográficas:

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.

AZEVEDO, Álvaro Villaça**. Contrato atípico misto e indivisibilidade de suas prestações**. Revista dos Tribunais. São Paulo, ano 89, v. 773, p. 124.

BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built to suit**. Coimbra: Almedina, 2013, p. 24.

CARDOSO, Daniel**. Contrato built to suit:** novas perspectivas em face da Lei 12.744/2012. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016, p. 53.

FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. **Built to suit.** Revista de Imobiliário. São Paulo, ano 35, n. 72, jan.-jun. 2012, p. 172; 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, p. 31.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos Built to Suit.** Aspectos Controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

GONÇALVES, Vitória Mattos. **Contratos Built to Suit:** novos desafios do mercado imobiliário brasileiro. Orientador: Alessandro Hirata. Processo: 2019/13059-0. Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP). Ribeirão Preto, 2020.

HIRONAKA, Giselda. **Contratos atípicos e contratos coligados:** características fundamentais e dissemelhanças. Revista Virtual da Escola Superior de Advocacia da Ordem dos Advogados do Brasil. São Paulo. 1999.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. **O contrato built to suit.** In: CARVALHOSA, Modesto. Tratado de direito empresarial. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, t. IV, p. 421.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Novo Código Civil e legislação extravagante anotados.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Análise comparativista dos contratos built to suit.** Disponível em: Acesso em: 11 fev. 2019.

SIMÃO, José Fernando. Direito civil. **Contratos** (séries Leituras Jurídicas: provas e concursos, v. 5). São Paulo: Atlas, 2010 p. 58.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10ª ed. Rio de Janeiro Forense, 2017.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **A Lei nº 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.

TERRA, Aline de Moranda Valveverde. **Cláusula resolutiva expressa**. Belo Horizonte: Forum 2017.

ZANETTI, Cristiano de Souza. **Build to suit**-Qualificação e consequências. IN: BAPTISTA, Luiz Olavo; e ALMEIDA PRADO, Maurício (orgs.). Construção civil e direito. São Paulo: Lex Magister, 2011.

Jurisprudência:

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível 1121329-94.2016.8.26.0100; Relator (a): Ruy Coppola; {órgão Julgador: 32 Câmara de Direito Privado; Foro Central Civil-41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2020; Data de Registro: 05/08/2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Ap. 1001315-32.2017.8.26.0008. Relator Desembargador Carlos Henrique Miguel Trevisan. J. 13 de julho de 2018. Lex: jurisprudência do Tribunal de Justiça, São Paulo, jul. 2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1010787-61.2016.8.26.0309; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/02/2023; Data de Registro: 14/02/2023)

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1065813-53.2020.8.26.0002; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/08/2022; Data de Registro: 03/08/2022)

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo; Agravo de Instrumento 2240573-30 33.2021.8.26.0000; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/01/2022; Data de Registro: 20/01/2022)

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1121329-94.2016.8.26.0100; Relator (a): Ruy Coppola; {órgão Julgador: 32 Câmara de Direito Privado; Foro Central Cìviel-41Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2020; Data de Registro: 05/08/2020. – a favor da tipicidade

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo; Apelação Cível 1002115-32.2018.8.26.0006; Relator (a): Adilson de Araújo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2019; Data de Registro: 10/12/2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação 9156991-70.2008.8.26.0000, rel. Antônio Benedito Ribeiro Pinto. J. 04.05.2011. Lex: jurisprudência do Tribunal de Justiça, São Paulo, mai. 2011.