



# Contrato *built to suit*

DISCIPLINA: TEORIA GERAL DOS  
CONTRATOS E CONTRATOS DO CÓDIGO  
CIVIL (DCV 216)

PROFESSOR: CRISTIANO DE SOUSA  
ZANETTI

MONITOR: EDUARDO LEARDINI PETTER

SETEMBRO / 2023



## A operação econômica

“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. Na prática negocial, quem se obriga a construir é qualificado como empreendedor. A parte incumbida do pagamento, por sua vez, costuma ser qualificada com ocupante”.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> ZANETTI, Cristiano de Sousa. *Built to suit*: qualificação e consequências. In: BAPTISTA, Luiz Olavo (org.). *Construção Civil e Direito*. São Paulo: Lex Magister, 2011, p. 102.

# ***Built to suit* = “Construção sob encomenda”**

## **Ocupante**

Parte que não tem interesse em comprar um imóvel para atender às características próprias de seu negócio, cujas especificidades demandariam construção sob medida ou adaptações estruturais significativas.

### **Vantagens:**

- Não imobiliza capital
- Transfere os riscos da obra
- Atende demandas específicas de infraestrutura

## **Empreendedor**

Parte que possui imóvel, ou tem interesse em adquiri-lo, e concorda em realizar a construção ou reforma para atender às especificidades do ocupante mediante celebração de um contrato de longa duração.

### **Vantagens:**

- Investimento imobiliário sem risco de desocupação
- Previsibilidade de fluxo de caixa a longo prazo
- Retenção da propriedade do imóvel após fim do contrato



Contrato *built to suit*

## Características

- Contrato socialmente típico
- Pagamento tem início após o término da construção, sob a forma de prestações mensais
- Valor das prestações remunera (i) investimento na execução da obra e (ii) cessão do uso e fruição do imóvel
- Prazos contratuais costumam ser longos (via de regra, não inferior a 10 anos)

# Regime jurídico

## **Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato):**

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.

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.

## Aplicação da Lei do Inquilinato?

“O caráter socialmente típico do *built to suit* não afasta por completo a discussão relativa à incidência das regras da Lei nº 8.245/91. Não há espaço para sua aplicação direta, pois não se trata de uma locação. Resta, entretanto, a possibilidade de recorrer ao seu regramento por analogia. [...] No campo dos contratos, o emprego da analogia nunca pode perder de vista o objetivo perseguido pelas partes. De modo mais direto, somente é lícito recorrer à analogia se o respectivo emprego não puser em xeque a natureza do contrato efetivamente celebrado”.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> ZANETTI, Cristiano de Sousa. *Built to suit* cit., pp. 117-118.

Contrato *built to suit*



# Renúncia ao direito de revisão

## Ação revisional da Lei do Inquilinato

- Lei do Inquilinato: “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.”
- “A remuneração devida pelo ocupante não pode ser comparada com o aluguel pago por locatários de imóveis semelhantes. [...] diversamente do locatário, o ocupante paga tanto pela construção, como pela cessão do uso e fruição”<sup>3</sup>

<sup>3</sup> ZANETTI, Cristiano de Sousa. *Built to suit* cit., pp. 118-119.

<sup>4</sup> FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. *Built to suit*. In: *Revista de Direito Imobiliário*, v. 72, jan. 2012, p. 166.

<sup>5</sup> Em sentido similar, confira-se: STJ, 3ª T., REsp 1947694-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 14.9.2021.

## Revisão contratual em decorrência da teoria da imprevisão

“[...] Se o contrato *built to suit* submete-se à disciplina geral do Código Civil [...] torna-se difícil recusar a incidência da regra geral de revisão dos contratos, notadamente em decorrência da teoria da imprevisão. Assim, no intuito de rever os termos do contrato referido, a cláusula *rebus sic stantibus* poderá ser invocada quando, em razão de fatos extraordinários e imprevistos supervenientes, o ambiente objetivo existente ao tempo da celebração do contrato restar modificado, resultando, de um lado, em oneriosidade excessiva para o devedor e, de outro, no enriquecimento injusto e desmedido do credor”.<sup>4-5</sup>



# Obrigado

EDUARDO LEARDINI PETTER | EDL@BMALAW.COM.BR