

**DCV 216 - Teoria Geral dos Contratos e Contratos do Código Civil**

**Prof. Dr. Cristiano de Sousa Zanetti**

**Monitoria de 18.9.2023**

**Tema: Contrato *built to suit***

**Monitor: Eduardo Leardini Petter**



**Exercício 1.** Uma fabricante de calçados – a Chinelos S.A. (“Chinelos”) – resolve adquirir terreno e contratar construtora para edificar novas instalações fabris. Quando pronta a nova fábrica, a Chinelos esvazia as antigas instalações de sua propriedade, consistentes em cinco prédios de grandes dimensões e anuncia-as como à disposição para terceiros que por elas se interessarem.

A Chinelos é, então, procurada pela Universidade Biriguí (“Biriguí”), desejosa de utilizar suas antigas instalações para o fito de instalar três cursos universitários, uma escola de pós-graduação e uma estrutura de apoio administrativo.

Depois de longa negociação, as partes celebram uma série de contratos para formalizar sua relação, quais sejam:

- i. O primeiro, entre Chinelos e Biriguí, no qual as partes preveem que a proprietária reformará os cinco prédios e os adaptará às atividades universitárias, colocando-os, depois de prontos, à disposição da instituição de ensino. A propriedade não será transferida à Biriguí, mas apenas sua posse. Em contrapartida, esta pagará um valor mensal à Chinelos, abrangendo recomposição dos investimentos feitos e retribuição pelo uso da coisa. O prazo do contrato é de vinte anos.
- ii. O segundo, entre Chinelos e um escritório de arquitetura, para que este desenvolva projeto de reforma das estruturas fabris, de modo a adaptá-las às atividades educacionais e acompanhe toda a obra, orientando a construtora. A Biriguí subscreve o contrato como interveniente-anuente. A remuneração ao escritório de

arquitetura é paga pela Chinelos. O prazo para apresentação do projeto é de 90 (noventa) dias.

- iii. E o terceiro, entre Chinelos e uma empresa de construção civil, também sendo a Biriguí interveniente-anuente, tendo por objeto a reforma das estruturas fabris. A remuneração à construtora é paga pela Chinelos. O prazo para finalização da obra é de 9 (nove) meses, contados da data em que apresentado o projeto.

Considerando os fatos narrados acima, esclareça: (a) a que tipo contratual, ou tipos contratuais, se subsomem as relações listadas nos itens 'i' a 'iii'; e (v) que diplomas legais a eles são aplicáveis.

**R.: Respondendo conjuntamente as questões A e B, a qualificação e a disciplina de cada um dos contratos são as seguintes:**

(i) *Built to suit*, haja vista a presença de elementos essenciais do tipo (social), quais sejam: de um lado, o dever de construir ou reformar (no caso, *retrofit*) sob medida, à encomenda do futuro ocupante, com disponibilização da coisa ao final; e, de outro, o dever de contraprestar, que remunera não somente o uso da coisa, mas também os investimentos feitos pelo proprietário. Aplicam-se pontuais disposições do art. 54-A da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), bem como os princípios e regras gerais do Código Civil aplicáveis a todo e qualquer contrato.

(ii) Contrato de prestação de serviços de arquitetura, haja vista a presença dos elementos essenciais do tipo legal, quais sejam: de um lado, o dever de elaborar projeto e acompanhar a obra (os serviços); de outro, o dever de remunerar pelos serviços prestados. Aplica-se o Código Civil, art. 593 e ss. (tipo legal da prestação de serviços), bem como os princípios e regras gerais do Código Civil aplicáveis a todo e qualquer contrato.

(iii) Contrato de empreitada, haja vista a presença dos elementos essenciais do tipo legal, quais sejam: de um lado, o dever de realizar obra; de outro, o dever de pagar contrapartida remuneratória ao empreiteiro. Aplica-se o Código Civil, art. 610 e ss. (tipo legal da

empreitada), bem como os princípios e regras gerais do Código Civil aplicáveis a todo e qualquer contrato.

Observação final há de se fazer à estrutura geral a que pertencem os três negócios, que é de coligação contratual, e que pode vir a impor sua conjunta interpretação para o fito de identificar o fim comum de todos eles, assim resolvendo eventuais situações patológicas que venham a surgir.

**Exercício 2.** A empresa Espetáculos S.A. (“Espetáculos”) desejava inaugurar uma nova casa de shows para promover os mais diversos tipos de eventos artísticos e culturais. Como, de um lado, tinha demandas específicas de infraestrutura e, de outro, não tinha interesse em imobilizar capital para a construção do novo empreendimento, a Espetáculos decidiu celebrar contrato *built to suit* com a Construtora Rio Verde (“Rio Verde”), que ficou responsável pela construção e posterior cessão de uso e fruição do imóvel pelo período mínimo de 180 meses.

O contrato celebrado entre Espetáculos e Rio Verde continha as seguintes cláusulas:

2. Destinação do Empreendimento: O Empreendimento foi construído e deverá ser utilizado exclusivamente para a realização de eventos de cunho artístico e cultural, podendo contemplar todas e quaisquer atividade correlatas e/ou associados à essa destinação.

7. Renúncia a Revisão: As Partes declaram e reconhecem expressamente que, os aluguéis: (i) representam remuneração da Rio Verde pelos investimentos realizados, inclusive, mas não limitados, à realização da obra, em moldes determinados pela Espetáculos; (ii) representam remuneração pela locação pelo período mínimo de 180 (cento e oitenta) meses; e (iii) poderão servir de lastro para a captação de recursos, e, por conta disso, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Rio Verde como a Espetáculos renunciam, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor dos aluguéis, nos termos do artigo 54-A, §1º, da Lei nº 8.245/91.

A Espetáculos tomou posse do imóvel em janeiro de 2019, logo após a conclusão da obra, momento a partir de qual passou a pagar mensalmente à Rio Verde uma prestação de R\$ 150.000,00.

Durante o ano de 2019, os eventos promovidos pela Espetáculo em sua nova casa de shows foram um verdadeiro sucesso – todos com lotação máxima. No entanto, em março de 2020, sobreveio a pandemia de COVID-19. Uma vez que, por natureza, o funcionamento da casa de shows da Espetáculo resultaria na aglomeração de pessoas, o empreendimento permaneceu fechado de março de 2020 a abril de 2021, por força de normativas governamentais que impuseram o isolamento social e o fechamento de estabelecimentos comerciais de serviços não essenciais.

Durante a pandemia, a Espetáculos entrou em contato com a Rio Verde para negociar um desconto à prestação mensal de R\$ 150.000,00. No entendimento da Espetáculos, a empresa estava impedida de usar e fruir o imóvel em sua integralidade, em conformidade com a destinação contratualmente acordada, em razão das restrições impostas pelas autoridades governamentais. A tentativa não foi bem-sucedida. A Rio Verde alegou que (i) as partes renunciaram ao direito de revisar o valor da contraprestação mensal paga pela Espetáculos; (ii) essa contraprestação não poderia ser alterada, pois remunerava o investimento feito pela Rio Verde na construção da casa de shows; e (iii) o fechamento do estabelecimento por medidas sanitárias era um risco inerente à atividade da Espetáculos, que não poderia ser transferido à Rio Verde.

Após a retomada do curso regular dos negócios, em junho de 2022, a Espetáculos decidiu ajuizar ação revisional em face da Rio Verde, por meio da qual pediu a revisão das contraprestações pagas integralmente nos meses de março de 2020 a abril de 2021. O pedido tinha como fundamento jurídico o art. 19 da Lei nº 8.245/91 e, *subsidiariamente*, os arts. 317, 478 e 479 do Código Civil. Em sede de contestação, a Rio Verde trouxe os mesmos argumentos que foram apresentados à Espetáculos quando da tentativa de renegociar as parcelas mensais, dando especial destaque à cláusula 7ª do contrato *built to suit* entabulado.

Você é o juiz / a juíza do caso e deverá decidir, em um primeiro momento, se o pleito revisional apresentado pela Espetáculos deve ser investigado em seu mérito ou se a cláusula 7ª do contrato *built to suit* inviabiliza qualquer tentativa de rediscussão da contraprestação mensal paga em favor da Rio Verde. Justifique por qual motivo o pedido deve ou não ser analisado em seu mérito diferenciando os fundamentos jurídicos apresentados pela Espetáculos.

R: Os contratos de *built to suit*, nos termos da Lei nº 8.245/91, art. 54-A, §1º, podem prever a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação, mas essa renúncia se restringe à revisão especificamente prevista na própria lei, qual seja, aquela que diz respeito à depreciação do valor dos locativos, em razão das variações usuais de mercado, após três anos de vigência do contrato (art. 19 da Lei nº 8.245/91). Isso porque, nos contratos *built to suit*, a prestação pecuniária do ocupante do imóvel visa a remunerar não somente o uso do imóvel, mas também a prévia construção do bem que será utilizado pelo locatário. Por meio de tal dispositivo, autoriza-se às partes estabelecerem um fluxo de capital contínuo e desvinculado de flutuações de mercado que são usuais em locações, mas que, vistas aprioristicamente, podem afetar o modo como as partes planejaram a remuneração do capital investido na construção. A regra oriunda do referido art. 54-A, § 1º, no entanto, afasta a revisão contratual por fatores usuais à locação, mas não por fatores extraordinários. Estes, exatamente por estarem fora do programa contratual usual, não são regulados no âmbito do tipo, mas no âmbito de categoria mais abstrata, qual seja, a dos contratos bilaterais. A doutrina entende que “*tendo renunciado a tal direito, as partes ficam obrigadas aos valores contratualmente ajustados, sem possibilidade de revisão do valor da remuneração, o que não significa, a princípio, a impossibilidade de ser requerida revisão do contrato com fundamento no art. 317 ou no art. 479 do Código Civil*”.<sup>1</sup> Também o STJ já se posicionou no sentido de que o afastamento, pelas partes, de fatores ordinários de revisão de locativos não impede a aplicação de disposições dedicadas a alterações supervenientes extraordinárias.<sup>2</sup> Assim,

---

<sup>1</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. Contratos Built to Suit: Aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 117. No mesmo sentido: ARAUJO, Paula Miralles de. Contratos built to suit: qualificação e regime jurídico. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Direito do Largo do São Francisco. São Paulo, 2014, p. 115.

<sup>2</sup> STJ, 3ª T., REsp 1947694-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 14.9.2021.

o fato de o contrato ser qualificado como *built to suit* não inviabiliza, por si, a revisão contratual fundada em circunstâncias extraordinárias.

Em razão disso, com relação ao pleito apresentado pela Espetáculos, apenas o pedido revisional fundamentado nos arts. 317, 478 e 479 do Código Civil deve ser analisado em seu mérito. O pedido revisional formulado com base no art. 19 da Lei nº 8.245/91 não é cabível, uma vez que, nos termos da Lei nº 8.245/91, art. 54-A, §1º, as partes renunciaram junto à cláusula 7ª do contrato *built to suit* o direito de pleitear a revisão judicial do valor das prestações com base em variações do mercado.