



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2022.0000542241

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010336-32.2017.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelado REDE D'OR SÃO LUIZ S.A..

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores FRANCISCO CASCONI (Presidente) E ADILSON DE ARAUJO.

São Paulo, 12 de julho de 2022.

ANTONIO RIGOLIN
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1010336-32.2017.8.26.0008

Comarca: SÃO PAULO – 1ª Vara Cível

Juiz: Paulo Guilherme Amaral Toledo

Apelante: Floema Participações Ltda

Apelado: Rede D'Or São Luiz S.A.

LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATAÇÃO “BUILT TO SUIT”. HIPÓTESE EM QUE A PARTE DEMANDADA PROMOVEU A CONSTRUÇÃO DE HOSPITAL NO IMÓVEL, SEGUNDO AS ESPECIFICAÇÕES DA AUTORA. PLEITO DE REDUÇÃO DO ALUGUEL SOB A ASSERTIVA DA ALTERAÇÃO DO VALOR LOCATIVO. INADMISSIBILIDADE. PRAZO CONTRATUAL AINDA NÃO ESGOTADO. HIPÓTESE EM QUE A CONTRAPRESTAÇÃO CONVENCIONADA TRADUZ, SOBRETUDO, O RETORNO DO CAPITAL INVESTIDO, E NÃO APENAS A REMUNERAÇÃO PELO USO DA COISA. CONTRATAÇÃO ANTERIOR À VIGÊNCIA DA DISCIPLINA LEGAL ESPECÍFICA. IRRELEVÂNCIA DA AUSÊNCIA DE RENÚNCIA EXPRESSA AO DIREITO DE REVISÃO. IMPROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO. 1. As partes realizaram a contratação na modalidade “Built to Suit”, que envolveu, por parte da contratada, a construção de hospital em imóvel mediante indicação e com as especificações da parte contratante, que passou a desfrutá-lo a título de locação. 2. A fixação do aluguel, segundo a livre estipulação das partes, levou em conta não apenas a finalidade de servir de contraprestação pelo uso do bem, mas, sobretudo, de retorno do investimento realizado no local. 3. Assim, diante dessa particularidade, inviável se apresenta cogitar de revisão do valor da contraprestação enquanto não se esgotar o prazo estabelecido no contrato. Tratando-se de negócio jurídico realizado antes da entrada em vigor da lei que disciplinou a matéria, introduzindo o artigo 54-A na Lei 8.245/1991, não tem relevância o fato de o contrato não conter previsão específica de renúncia ao direito de revisão do contrato por quaisquer das partes. A impossibilidade de revisão do aluguel, é da essência da contratação, por envolver equação financeira, de modo que qualquer iniciativa em sentido diverso implicaria ofensa ao princípio da boa-fé objetiva. 4. Inviável se apresenta o acolhimento do pleito de revisão do aluguel enquanto não ocorrer o termo do prazo contratual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

previsto pelas partes (1º de dezembro de 2025). Daí advém a improcedência do pedido.

Voto nº 50.774

Visto.

1. Trata-se de ação revisional de aluguel proposta por REDE D'OR SÃO LUIZ S.A. em face de FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente o pedido para, assim, fixar o novo valor da locação devido pela autora em R\$ 1.674.410,92, a partir do aluguel a ser pago em junho de 2018, autorizando que eventuais diferenças devidas pelas partes em decorrência do novo aluguel e vencidas até o trânsito em julgado da sentença que extinguir a execução, sejam executadas nos mesmos autos. Condenou a ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 300.000,00. Em caso de ausência de pagamento voluntário e necessidade de execução para o cumprimento do julgado, fixou a verba honorária, desde logo, em 10% do valor do débito.

Em seguida, foram rejeitados os embargos de declaração opostos pelas partes (fls. 951/953; 954; 955/963; e 965).

Inconformada, apela a ré, alegando que o contrato “*built to suit*” possui natureza jurídica de contrato paritário, de modo que “*não é possível a revisão de valores por meio da presente*

demanda, justamente porque a natureza jurídica do instrumento celebrado entre as partes não dá margem para essa discussão, já que não existe nenhuma situação de desequilíbrio contratual a ponto de permitir a intervenção do Poder Judiciário para autorizar a redução do valor das parcelas pagas pelo Apelado” (fls. 978). Aduz que as partes optaram por não determinar quando haveria o retorno do investimento, ficando estipulado que ocorreria de forma diluída e no prazo de 222 meses. Não há desequilíbrio contratual ou onerosidade excessiva. A sentença deixou de considerar as características do contrato *built to suit*, que prevê a construção do imóvel com características únicas adaptadas às necessidades daquele locatário em particular, sendo que, na hipótese, foram utilizados materiais de primeiríssima qualidade para garantir acabamentos luxuosos, a pedido da autora. Caso o imóvel retorne ao mercado, certamente haverá dificuldade em encontrar outro ocupante que tenha exatamente os mesmos interesses e disponibilidade financeira. O Juízo de primeiro grau violou os princípios da autonomia da vontade, da força obrigatória dos contratos e da boa-fé objetiva. Também argumenta que o fato de não ter sido prevista a renúncia ao direito de propor ação revisional não tem relevância, sendo descabida a exigência com base no disposto na Lei nº 12.744/2012, posterior à contratação. Sustenta que não existe na região nenhum imóvel que se assemelhe às características do hospital, sendo que o laudo pericial utiliza para comparação imóveis com valores ínfimos. A perícia foi realizada por profissional que não possuía o conhecimento técnico específico, que considerou equivocadamente a depreciação e a obsolescência do imóvel, que teve como único ocupante a autora. Ademais, a taxa de investimento de 0,52% ao mês foi fixada sem qualquer

embasamento. O fato de o contrato ter sido celebrado entre empresas sólidas e com garantia fidejussória não afasta o risco do negócio. O prevailecimento da sentença implica enriquecimento ilícito da autora. As partes não estipularam que primeiro haveria o retorno do investimento e depois o pagamento de aluguéis. Por fim, aponta que os índices de correção e juros costumeiramente aplicados em investimentos desse porte não podem ser desconsiderados. Subsidiariamente, pede seja reconhecida a sucumbência recíproca.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado e respondido.

É o relatório.

2. Segundo o relato da petição inicial, através do instrumento particular de contrato de locação para fins comerciais e outras avenças, a ré cedeu em locação à autora, especificamente para instalar e operar um hospital e maternidade, o imóvel localizado à Rua Francisco Marengo, 1312, em São Paulo-SP, pelo prazo de 222 meses, com início em 1º de julho de 2007, pelo valor mensal inicial de R\$ 1.312.849,55, anualmente reajustado de acordo com a variação do IGP-M da FGV. Ocorre que, decorridos dez anos de locação, o valor do aluguel atinge o montante de R\$ 2.396.892,58, muito acima do praticado no mercado. Procurou a revisão amigável do contrato, mas a demandada se recusou a alterar o valor do aluguel. Daí a propositura da presente ação, objetivando a fixação do aluguel mensal em R\$ 1.589.000,00.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Em sua defesa, a ré alegou, em síntese, que o contrato tem natureza “*built to suit*” e, portanto, na fixação do valor do aluguel são considerados os investimentos realizados na edificação do hospital para atender aos interesses da locatária. Assim, não é possível a revisão do valor do aluguel mensal e, de qualquer modo, o valor pleiteado é irrisório e incompatível com as características do imóvel e da região em que se localiza.

A r. sentença, baseando-se no laudo pericial, fixou o valor de R\$ 1.674.410,92 a título de aluguel mensal, a partir do mês de junho de 2018.

A prova produzida consistiu em documentos e perícia técnica (fls. 362/433; 645/674 e 843/845).

A cláusula 4.1. do contrato estabeleceu (fls. 43):

“O reajustamento do aluguel é condição essencial do presente negócio, eis que visa o equilíbrio contratual das partes, as quais reconhecem, expressamente, que a não reposição do poder aquisitivo da moeda utilizada para o seu pagamento, representará enriquecimento sem causa. Assim, ajustam as partes, expressamente, que se no decorrer da execução deste Instrumento vier a ser alterada a legislação que rege a matéria, de modo a permitir o reajuste de obrigações pecuniárias em periodicidade inferior a 12 (doze) meses, o aluguel mensal passará a ser exigido devidamente reajustado de acordo com a menor periodicidade que venha a ser permitida, de acordo com a variação dos índices eleitos neste contrato, havida desde o último reajuste até a data em que ocorrer a diminuição da periodicidade do reajuste e, a

partir daí, na menor periodicidade possível, de preferência mensalmente”.

E a cláusula 4.2 (fls. 43):

“As partes entendem que o reajuste do aluguel encerra ato jurídico perfeito, acabado e consumado, sendo sempre devido, mesmo na hipótese de congelamento oficial de preços, já que as partes pretendem que o valor do aluguel acompanhe sempre o aumento do custo de vida, daí, porque caso o reajuste não possa ser efetivado pelo IGPM da FGV em virtude de seu valor vir a ser total ou parcialmente congelado, manipulado ou, ainda, suprimido, de modo que não mais represente o aumento do custo de vida (a inflação), ou tenha, ou venha a ter a sua utilização impedida, os reajustes contratados mesmo assim serão cabíveis e exigíveis, sendo, nessa hipótese, calculados de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE/USP) ou do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-DI/FGV), nessa ordem, tomando-se como data base o mês em que ocorrer qualquer dos fenômenos acima indicados”.

O lado pericial apontou que o valor de mercado do aluguel é de R\$ 1.604.778,00 para 02 de agosto de 2017.

Fixados esses pontos, impõe-se mencionar, desde logo, que esta Câmara, na oportunidade do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2191044-84.2017.8.26.0000, realizou a análise da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

matéria para concluir pelo plano de cognição sumária, indeferindo o pleito de fixação do aluguel provisório (fls. 222/228):

“Efetivamente, o contrato das partes é complexo, embora se faça presente a figura da locação. A locadora, na verdade, se obrigou a construir um hospital no imóvel, atendendo exatamente aos interesses da locatária, de modo que a contraprestação contratual compreende, não apenas a figura do aluguel pelo exercício da posse direta, mas a contrapartida do investimento realizado no seu interesse.

O tema tem suscitado discussões doutrinárias e dele se ocupou a Lei 12.744/2012, que inseriu o artigo 54-A na Lei 8.245/1991, com os seguintes termos:

'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.'

E o artigo 4º, caput, da Lei 8.245/91 também recebeu nova redação:

'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.'

Portanto, a partir da entrada em vigor da nova lei, passou a existir expressa disciplina dessa modalidade contratual (built to suit), de modo a se reconhecer o tratamento diferenciado, que assegura a proteção ao investimento. Preferiu o legislador dar ênfase à figura da locação, tratando do tema dentro da Lei de Locação Urbana.

A fixação do aluguel, nessa espécie contratual, já leva em conta o período de vigência do contrato, fazendo-se respeitar a vontade das partes, que reconheceram, ao contratar, o período necessário para assegurar o retorno do investimento realizado pela parte locadora.

No caso em exame, nota-se que as partes fixaram o prazo de vigência de 222 meses, que se encerrará apenas em 31 de novembro de 2.025.

Evidentemente, uma vez esgotado o prazo contratual, está aberta a possibilidade de renovação segundo a disciplina geral da Lei 8.245/91, pois a partir desse momento já não pode mais ser invocada a impossibilidade de revisão.

A questão que se apresenta, porém, é saber se, por se tratar de contratação anterior à entrada em vigor da lei, existe, ou não, o direito de revisão do contrato antes do esgotamento do período fixado para a sua vigência. Na perspectiva da atipicidade do contrato, à luz do direito anterior, há de se reconhecer que não existe possibilidade de se tratar a hipótese como locação comum, pois a matéria é incompatível com os limites traçados pela Lei 8.245/91, em sua redação anterior, e foi justamente isso que motivou o legislador a inserir a disciplina especial. Exatamente por se tratar de uma contratação atípica, não encontra justificativa a invocação das normas protetivas da Lei 8.245/91, editada com finalidade diversa; neste âmbito, evidentemente, deve prevalecer o princípio pacta sunt servanda, diante da especificidade da contratação, voltada a assegurar o retorno do elevado investimento efetuado, e não apenas assegurar a contraprestação locatícia com base na realidade de mercado”.

A propósito do tema, é oportuno assinalar que a modalidade contratual *built-to-suit*, que surgiu na década de 1950 nos Estados Unidos da América, passou a ser amplamente utilizada também na Europa e Ásia. No Brasil, com a expansão do mercado imobiliário em meados da primeira década deste século, ganhou força a utilização dessa espécie de contratação, vista como contrato atípico (Código Civil, artigo 473, § 1º). Justamente em virtude da utilização intensa que passou a ocorrer, surgiu a necessidade de regulamentação específica, visando conferir segurança jurídica, e dentre as diversas formas debatidas, optou o legislador por inserir a disciplina no âmbito da Lei de Locação Urbana, alterando a redação do artigo 4º e introduzindo o artigo 54-A.

Por outro lado, nessa modalidade contratual – observam Franco Musetti Grotti e Guilherme de Toledo Piza –, “a *contraprestação paga pelo contratante não consiste tão somente em remuneração pelo uso do imóvel, mas também pagamento do investimento realizado pela contratada. Assim sendo, a principal premissa econômica que para viabilidade de tal contratação é a garantia de que o contratado fará jus à integralidade (ou, ao menos, parte substancial) dos valores devidos pela contratante, ainda que esta opte por denunciar antecipadamente o contrato*”¹.

Na perspectiva da parte contratada, ganha importância naturalmente o aspecto do retorno do capital investido. Justamente nesse ponto ganha relevo a questão da renúncia ao direito de revisão contratual, do que se ocupou o artigo 54-A da Lei de Locação.

Essa espécie de contratação, leciona Juliana Rubiniak, “*nada mais é do que a transcrição de uma equação financeira, em que as cláusulas, condições e valores negociados são resultado da relação investimentos x matriz de risco x rentabilidade buscada pela parte contratada*”.²

As partes, portanto, realizam estudos prévios de viabilidade e realizam projeções de forma a atender aos respectivos interesses na relação contratual, de modo que estão previamente cientes de que os valores relacionados correspondem ao retorno do capital investido. Assim, enquanto não ocorrer o decurso do prazo respectivo, não encontra sentido qualquer iniciativa voltada à revisão de valores.

1 - “Abrangência e limites da para aplicação do artigo 54-A da Lei 8.245/1991”, in “Operações de built to suit – a prática e novas tendências”, coord. Juliana Rubiniak, n. 6, p.97, Ed. Quartier Latin, 2019.
2 “A prática das contratações BTS”, ob. cit. n. 3, p.50.

Precisa é a lição de Juliana Rubiniak no sentido de que a remuneração mensal, nessa espécie contratual, *“não deveria ser interpretada como aluguel, mas sim, como parcela componente do valor total da contraprestação devida pela contratação do negócio, já que abrange o pagamento pelo uso do espaço, pela promoção de obras e pelo investimento realizado pela parte contratada”*³.

Fixados esses pontos, com o devido respeito ao posicionamento adotado pelo Juízo de primeiro grau, as partes tiveram pleno conhecimento das condições impostas no contrato. Com vista ao equilíbrio nas despesas respectivas, estava implícito que a estabilidade da locação e, conseqüentemente, do valor do aluguel, constituía cláusula pétrea para viabilizar a equação financeira da oferta de negócio atípico, envolvendo construção e locação.

Ao contrário do que constou na sentença, não tem relevância que as partes não tenham convencionado a renúncia ao direito de revisão do aluguel, já que o contrato é anterior à Lei nº 12.744/2012 e, enquanto não vencido o prazo inicial do contrato, ele não se submete ao disposto da Lei nº 8.245/91. Justamente em virtude da anterioridade dessa contratação, ou seja, porque não havia disciplina legal específica, não se pode desvirtuar a essência do contrato e propiciar o desequilíbrio no relacionamento das partes, apenas porque não houve a inserção da cláusula de renúncia. Isso implica inegável ofensa ao princípio da boa-fé objetiva.

3 - Ob. cit., p. 51.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Exatamente por isso, não existe possibilidade de cogitar de adequação do aluguel ao valor de mercado antes do esgotamento do prazo estabelecido pelas partes. Com efeito, a contraprestação não constitui, tão somente, contraprestação pelo uso da coisa; é muito mais do que isso, porque traduz o retorno do investimento realizado pela parte demandada, que por isso faz jus ao recebimento integral durante o prazo respectivo.

Somente a partir de 1º de dezembro de 2.025, quando se esgotar o prazo destinado à amortização, é que se tornará viável a incidência da disciplina geral da Lei n º 8.245/91, pois a partir desse momento já não poderá mais ser invocada a impossibilidade de revisão.

Enfim, com o devido respeito ao posicionamento adotado pela r. sentença, comporta acolhimento o inconformismo, para a finalidade de se reconhecer a improcedência do pedido, condenando-se a autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 2º, do CPC.

3. Ante o exposto, e nesses termos, dou provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator