

PAULA MIRALLES DE ARAUJO

**CONTRATOS *BUILT TO SUIT*
QUALIFICAÇÃO E REGIME JURÍDICO**

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

ORIENTADOR: PROFESSOR TITULAR FERNANDO CAMPOS SCAFF

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO**

SÃO PAULO

2015

PAULA MIRALLES DE ARAUJO

**CONTRATOS *BUILT TO SUIT*
QUALIFICAÇÃO E REGIME JURÍDICO**

DISSERTAÇÃO APRESENTADA À BANCA EXAMINADORA
DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO, DA
FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO
PAULO, COMO EXIGÊNCIA PARCIAL PARA OBTENÇÃO DO
TÍTULO DE MESTRE EM DIREITO, NA ÁREA DE
CONCENTRAÇÃO DIREITO CIVIL, SOB A ORIENTAÇÃO DO
PROFESSOR TITULAR FERNANDO CAMPOS SCAFF

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

SÃO PAULO

2015

ARAUJO, Paula Miralles de

Contratos *Built to suit*. Qualificação e Regime Jurídico. São Paulo, 2015, 146 pp.

Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Direito Civil.

Orientador: Professor Titular Dr. Fernando Campos Scaff

ARAUJO, Paula Miralles de. Contratos Built to suit. Qualificação e Regime Jurídico. Dissertação de mestrado – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015, 146 pp.

RESUMO: O objetivo desta dissertação é apresentar uma análise profunda sobre os contratos *built to suit* ou contratos de “locação nos contratos de construção ajustada”. Para tanto, parte-se do exame das peculiaridades, obrigações e dos deveres inerentes a esse modelo contratual. A partir daí, com base na teoria dos contratos atípicos, busca-se apresentar as variáveis e os critérios que podem nortear sua qualificação e, como consequência, a definição das regras a ele aplicáveis. Pretende-se também apresentar o exame do contrato no contexto de conexão negocial no qual ele normalmente se insere na prática jurídica. As conclusões dessa análise serão, ao final, examinadas à luz da Lei do Inquilinato, especialmente das alterações incluídas pela Lei nº. 12.744, de 19 de dezembro de 2012.

Palavras-chave: Contratos. *Built to suit*. Contratos atípicos. Locação. Qualificação contratual.

ARAUJO, Paula Miralles de. Built to suit contracts. Qualification and Applicable Rules. Master degree. Faculty of Law, University of São Paulo, São Paulo, 2015, 146 p.

ABSTRACT: The purpose of this essay is to present an in-depth assessment of built to suit contracts or “lease agreements in adjusted construction contracts.” To that end, this essay will first analyze the particularities, obligations and duties that are inherent to that contractual type. Subsequently, based on the unregulated contracts doctrine, this essay will seek to present the variables and criteria that may serve as guidelines to qualify those contracts and, accordingly, to unveil the rules applicable to them. This paper will also examine those contracts in their business context from a legal practice perspective. Lastly, the conclusions of this assessment will be considered in light of the Brazilian Tenancy Law, and more specifically of the amendments brought by Law No. 12,744, of December 19, 2012.

Keywords: Contracts. Built to suit. Unregulated contracts. Lease. Contract qualification.

INTRODUÇÃO

O aquecimento econômico do país nas últimas décadas impulsionou investimentos e possibilidades de financiamento empresarial, incentivando investidores e empresas a atuar de modo mais efetivo e presente em diferentes localidades do território nacional, por meio do estabelecimento de novos centros de distribuição ou filiais¹. Associado a isso, foram superados antigos modelos industriais e comerciais, o que direcionou as empresas à modernização, otimização e renovação de seus espaços operacionais e produtivos, também motivadas por novos padrões de produção e de responsabilidade ambiental.

O crescimento e o desenvolvimento de negócios empresariais não poderiam deixar de refletir no desenvolvimento de figuras contratuais mais condizentes e adequadas à dinâmica desse mercado. Nesse contexto, a fim de fazer frente às necessidades dos atores do mercado imobiliário, ganham espaço novos tipos de contratos de construção civil e de utilização de imóveis.

Trata-se de contratos de longa duração, geralmente integrados a uma cadeia contratual complexa destinada a conclusão de grandes empreendimentos e que vêm se tornando cada vez mais comuns àqueles que operam no direito empresarial. Essas estruturas contratuais assemelham-se a modelos típicos, mas criam arranjos obrigacionais particulares.

Assim, paralelamente aos tipos contratuais já familiares ao nosso Código Civil², a prática aponta para a crescente presença de contratos atípicos, tais como os contratos de “EPC” (*engineering, procurement and construction*); o “EPCM” (*engineering, procurement and construction management*); o “FEED” (*Front End Engineering Design*); o “*turn-key*”. Todos esses contratos visam, em última análise, à consecução de uma obra de construção complexa. Contudo, diferem-se, principalmente, no que diz respeito à definição

¹ Esse contexto incentivou investimentos no setor imobiliário:

“The real estate industry holds enormous potential. Primary and secondary markets are expanding at a considerable rate. Brazil is an agricultural, commodities, and industrial juggernaut. The growth in these three areas is creating a gigantic demand for all sorts of real estate – residential (for-sale, service apartment, and rental), office (CBD and R&D), retail (malls, power centers, shops), hotel (luxury and business class), and industrial (warehouse and logistics, particularly at the ports), with double-digit GDP growth on a large base, and much of this growth its concentrated in the large cities”.

LYNN, David J.; WANG, Tim. *Emerging Market Real Estate Investment. Investing in China, India, and Brazil*. Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey, 2010, p. 173.

² Pode-se apontar como contratos usualmente empregados na Construção Civil os contratos de prestação de serviços (artigos 593 e seguintes, do Código Civil) e os contratos de empreitada (artigos 610 e seguintes, do Código Civil).

do preço, ao escopo das obrigações atribuídas a cada uma das partes, à distribuição de riscos e responsabilidades, dentre outras particularidades³.

A configuração contratual que se nomeou de *built to suit*⁴ também se insere nesse contexto. Todavia, tem como escopo a entrega de imóvel “encomendado” construído conforme especificações do contratante e para mera locação, que permanecerá em propriedade daquele que o construiu. Assim, as partes contratam a construção de imóvel conforme as especificações do futuro ocupante, para que o uso desse imóvel seja a ele cedido mediante o pagamento de prestações mensais que deverão remunerar tanto a construção do imóvel, quanto seu uso durante determinado período.

Nesse sentido, o *built to suit* tem sido visto como opção para empresas que pretendem expandir territorialmente sua atuação ou renovar suas instalações sem imobilizar alto capital para a aquisição de imóveis adequados à sua atividade.

Embora se trate de modelo de contrato utilizado já com bastante frequência, sua disciplina jurídica, até recentemente, não havia sido definida com clareza. Com efeito, o contrato *built to suit* era completamente estranho à nossa legislação e somente foi objeto de regulamentação pela Lei nº. 12.744, de 19 de dezembro de 2012 (“Lei 12.744/12”), que introduziu, na Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei do Inquilinato”), alterações aplicáveis aos contratos *built to suit*, denominando-os como “*locação nos contratos de construção ajustada*”.

A Lei nº. 12.744/12 originou-se da preocupação de que a aplicação da Lei do Inquilinato aos contratos *built to suit* poderia gerar desequilíbrio entre os contratantes caso

³ BAPTISTA, Luiz Olavo. *Contratos de Engenharia e Construção*. In: BAPTISTA, Luiz Olavo e PRADO, Maurício Almeida (org.). *Construção Civil e Direito*. São Paulo: Ed. Lex Magister, 2011, pp. 13-42.

Para esse autor, os contratos de EPC e *turn-key* podem ser classificados como variações de empreitada, mas dela se diferenciam quanto à distribuição de riscos, forma de pagamento, complexidade da obra, sem fugir, contudo, das regras gerais daquele tipo contratual. Já quanto ao contrato de EPCM, em que pese seu objeto envolver obrigações de fazer, as obrigações diferem-se daquelas do empreiteiro, sendo mais adequado caracterizá-lo como um novo tipo contratual ou um tipo de prestação de serviços.

⁴ Cf. FABIO CILLI, o termo, cuja tradução literal para o português pode ser dada como “construído para servir” ou, mais especificamente “construído sob encomenda”, tem origem nos Estados Unidos.

CILLI, Fabio. *Empreendimentos do tipo build-to-suit: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência*. Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2005, p. 7

Nos artigos acadêmicos e na prática de mercado é comum encontrar a denominação “built to suit” (verbo “to build”, que significa “construir”, no passado), com e sem hífen. No presente estudo, opta-se pela utilização da denominação sem hífen.

se desconsiderassem as especificidades desse contrato, muito embora se reconheça sua proximidade e similitude ao contrato de locação.

Dadas as características desse contrato a preocupação mostrou-se fundamentada. Isso porque as prestações oriundas do contrato, para o empreendedor imobiliário, ultrapassam a simples obrigação de disponibilizar ao ocupante o uso e fruição de imóvel, abrangendo também a sua construção ou reforma conforme encomendado pelo ocupante. De outro lado, a prestação atribuída ao ocupante ultrapassa a simples remuneração do uso do bem, cabendo-lhe, também, a obrigação de remunerar a construção ou reforma do imóvel.

Desse modo, as obrigações de construir o imóvel e ceder seu uso e, respectivamente, a obrigação de remunerar a construção e o uso do imóvel são elementos essenciais do modelo contratual *built to suit* e, portanto, a ele indissociáveis, o que pode desqualificá-lo como mera locação. Daí porque se afirmou que esse contrato não estaria submetido à Lei do Inquilinato ou se desenvolveram esforços de afastá-lo da seara dessa lei^{5- 6}.

Ainda que a Lei 12.744/12 tenha, em certa medida, buscado afastar a insegurança relacionada à ausência de definição da disciplina jurídica do contrato *built to suit*, não se pode dizer que todos os seus aspectos mais relevantes tenham sido regulamentados expressamente. Além disso, doutrina e jurisprudência sobre o assunto são bastante escassas e não apresentam a análise desse contrato em um contexto mais amplo e em termos mais profundos que justifiquem as razões do afastamento ou da aproximação do contrato *built to suit* dos termos da Lei do Inquilinato.

Nesse sentido, o presente estudo pretende investigar a racionalidade e os fundamentos jurídicos por trás do afirmado descabimento da aplicação direta da Lei do Inquilinato e de outras regras próprias de outros tipos contratuais ao contrato *built to suit*.

⁵ GASPARETTO, Rodrigo Ruete. *Insegurança nos contratos built to suit*. Valor Econômico. 15/09/2011 Disponível em <http://www.valor.com.br/legislacao/1007296/inseguranca-nos-contratos-built-suit>

⁶ “The leasing law in Brazil allows tenants to end the lease at will in certain cases, regardless of the tenant lease length, so these leases will never be totally solid, especially in the current economic environment. Some exceptions that allow the relationship to be excluded from regulation by the leasing legislation are the build-to-suit projects and other agreements like forcible arbitration”.

LYNN, David J.; WANG, Tim. *Emerging Market Real Estate Investment*. Investing in China, India, and Brazil. Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey, 2010, p. 203.

Essa análise passará não apenas pelo exame pontual do contrato, mas também pelo exame da operação imobiliária na qual ele poderá estar envolvido, principalmente quando associado a operação de securitização de créditos como meio de captação de recursos, mecanismo apontado como responsável pela popularização desse tipo de contrato⁷.

A abordagem que se apresenta considera a superação da visão rígida da dicotomia entre tipicidade e atipicidade contratual, resultado da crescente dinamização das relações contratuais atuais e das atuais possibilidades oferecidas à liberdade privada.

Para tanto, a pesquisa apresenta cinco capítulos. Em seu capítulo introdutório, busca-se fornecer ao leitor os elementos necessários à individualização e à identificação da autonomia do contrato objeto de estudo, por meio da apresentação de seus traços essenciais e de seu objeto, bem como pela diferenciação de figuras contratuais semelhantes.

Além disso, com o intuito de limitar o escopo do estudo, o capítulo introdutório estabelece importante premissa, tomando o *built to suit* como um contrato de caráter empresarial. Finalmente, sem a pretensão de apresentar uma análise de direito comparado, analisa-se a suposta origem norte-americana do contrato *built to suit* buscando explorar sua regulamentação originária, de modo a evidenciar a problemática da “importação” direta desse modelo contratual sob as regras da legislação nacional.

Demonstradas as especificidades do contrato *built to suit*, a fim de se expor as premissas dogmáticas da análise de sua tipicidade ou atipicidade, serão apresentados os principais conceitos atinentes à matéria e à sua abordagem atual.

Nesse sentido, serão também expostas as classificações doutrinárias dos contratos atípicos com a finalidade de fornecer os subsídios necessários para a análise qualificativa e para a definição das regras aplicáveis ao contrato que, ao final, pretende-se responder com este trabalho. Evita-se, porém, atribuir maior relevo às classificações do que

⁷ “No mercado imobiliário, é fácil perceber que, para atender à crescente demanda por imóveis, sobretudo nos grandes centros urbanos, é indispensável mobilizar financiamentos e investimentos de longo prazo, tanto para produção como para a comercialização.

É nesse contexto que surge a securitização de créditos imobiliários, mecanismos de captação de recursos no mercado de capitais por meio de venda de títulos vinculados a créditos oriundos de negócios imobiliários.

Por esse mecanismo, a empresa que seja titular do crédito correspondente aos saldos a receber de compradores de imóveis cede esses direitos creditórios visando antecipar receitas e, assim, financiar sua atividade empresarial”.

CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação Fiduciária, Incorporação Imobiliária e Mercado de Capitais*. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2012, p. 460.

o necessário à compreensão da exposição do objeto central de pesquisa, sob pena de se pecar pelo excesso de categorização, fugindo da utilidade prática que devem ter.

Exposta a problemática da matéria, passa-se à análise da atividade de qualificação contratual, mediante a abordagem das dificuldades do tema frente a fluidez dos conceitos envolvidos, e das diferentes soluções desenvolvidas pela doutrina.

Acredita-se que, a partir daí, todos os elementos necessários para o exame da qualificação e da disciplina jurídica do contrato em análise terão sido apresentados, sendo possível, assim, compreender a posição adotada nesta pesquisa quanto à qualificação do contrato *built to suit* como uma espécie de contrato de locação, embora não se possa afirmar por sua rígida tipicidade.

Em razão da necessidade de se considerar todos os aspectos do contrato, inclusive o contexto fático em que ele é normalmente celebrado, o quarto capítulo busca apresentar o exame do contrato *built to suit* dentro do cenário de conexão contratual no qual costuma estar envolvido. Apresentam-se, também, as importantes consequências interpretativas que resultam desse cenário e, inclusive, as consequências relacionadas à definição das regras incidentes à disciplina contratual – o que foi reconhecido indiretamente pela Lei 12.744/12.

Com efeito, não se pode perder de vista o fato de que a prática do mercado imobiliário tem utilizado o contrato *built to suit*, com grande frequência, de modo associado a diversos outros negócios jurídicos. Chama atenção, sobretudo, a sua associação à operação de securitização de créditos imobiliários e, muitas vezes, à cessão de Direito de Superfície, contratos que, juntos, constituem relevante cenário de coligação negocial.

A inegável conexão verificada entre esses contratos acarreta consequências diretas à interpretação do contrato *built to suit*, que motivaram a alteração legislativa da Lei do Inquilinato como resultado da rápida mobilização de empresas e advogados na propagação da insegurança que a ausência de regras claras aplicáveis ao contrato poderia causar.

Assim, o último capítulo busca analisar as consequências da Lei 12.744/12 à definição das regras incidentes sobre o contrato *built to suit*. Serão abordados, nesse sentido, a prevalência das condições estabelecidas pelas partes, bem como a possibilidade de

aplicação subsidiária da Lei do Inquilinato, o regime especial da revisão de aluguéis e da cláusula penal.

Da mesma forma, sem desprezar as prestações relacionadas à construção ou reforma do imóvel, também se analisará a conveniência da aplicação, aos contratos *built to suit*, de regras próprias do contrato de empreitada e contratos de construção em geral, ainda que por analogia.

Como resultado dessa análise e tendo em vista a dinâmica e fluidez dos conceitos envolvidos, bem como a valorização da dinamicidade contratual e da liberdade das partes, pretende-se apresentar, ao final, uma resposta à qualificação e à definição das regras aplicáveis aos contratos *built to suit*.

CONCLUSÃO

O desenvolvimento e crescimento da utilização do contrato *built to suit* representa exemplo da dinamicidade das relações contratuais empresariais, reflexo da evolução do mercado imobiliário nacional e da conseqüente insuficiência das estruturas contratuais tradicionais para acomodar os interesses dos particulares envolvidos nesse contexto.

Diferencia-se da mera locação em razão do fato de que suas prestações e esquema contratual são determinados pela necessidade de que o imóvel objeto do contrato atenda às necessidades geográficas, físicas, técnicas e operacionais da atividade do locatário, nos termos de projeto elaborado sob sua aprovação.

Isso implica a assunção, pelo locador, da obrigação de adquirir, reformar ou construir o imóvel em questão, nos termos das exigências do locatário. Dessa forma, esse contrato tem sido visto como opção àqueles que pretendem dispor de imóvel específico e adequado a suas necessidades, sem dispendir alto investimento inicial. Em decorrência disso, a aquisição, reforma ou construção do imóvel pelo locador acarreta ao locatário a obrigação de remuneração dos investimentos realizados para tanto, em parcelas equiparadas a aluguéis.

Esse tipo de contrato tem sido utilizado com grande frequência no contexto empresarial para a construção de unidades produtivas, centros de distribuição e armazenamento. Por não ter características e regras rigidamente reguladas em lei, sendo reservado às partes ampla possibilidade de disposição contratual, o contrato *built to suit* se diferencia do arrendamento mercantil, modalidade contratual semelhante e também utilizada largamente no contexto empresarial para a obtenção de uso de imóveis.

Até momento bastante recente, o contrato *built to suit* era completamente carente de regulamentação legal. Com efeito, apenas com a edição da Lei 12.744/12, promulgada no final do ano de 2012, é que esse contrato encontrou previsão legislativa, por meio da inclusão, na Lei do Inquilinato, do artigo 54-A e de alteração na redação de seu artigo 4º. Estabeleceu-se, assim, a prevalência das disposições das partes sobre a incidência da Lei do Inquilinato, a possibilidade de renúncia ao direito de revisão dos aluguéis e o regime diferenciado da multa contratual em caso de denúncia por parte do locatário. Preservou-se, no entanto, a aplicação das disposições procedimentais da Lei do Inquilinato.

No entanto, anteriormente à edição da Lei 12.744/12, o cenário decorrente do silêncio legislativo a respeito dos contratos *built to suit* era de insegurança. Com efeito, a “importação” desse modelo de contrato para uso no Brasil desconsiderou as especificidades de sua origem, notadamente, a ampla atuação da liberdade das partes no sistema da *common law* e a rara interpretação judicial e legislativa nessa atuação. Como resultado, suscitaram-se questões relevantes acerca de sua qualificação e regramento legal.

Nesse cenário, alegava-se o risco de desequilíbrio contratual decorrente da hipótese de se submeter o contrato *built to suit* às regras da Lei do Inquilinato sem a consideração de suas peculiaridades.

Afirmava-se, primeiramente, que a possibilidade de revisão dos aluguéis poderia gerar descasamento entre os valores investidos pelo empreendedor e o valor da remuneração que seria paga pelo locatário, ocasionando o inadimplemento perante os investidores, caso os créditos objeto do contrato tivessem sido objeto de operação de securitização. Além disso, afirmava-se que, em caso de denúncia unilateral pelo locatário, o pagamento de multa proporcional ao período de locação ainda pendente (nos termos da redação anterior do artigo 4º da Lei do Inquilinato) geraria, também, desequilíbrio entre o investimento realizado pelo locador e o valor pago pelo locatário.

As preocupações eram fundamentadas. Com efeito, não se pode, sem maiores considerações, submeter o contrato *built to suit* às regras próprias dos contratos de locação sem o exame de suas especificidades. Tanto isso é verdade que a Lei 12.744/12 surgiu, justamente, para confortar essas questões e estabelecer regras mais claras aplicáveis a esse contrato.

Observa-se que a solução legislativa se mostrou adequada à luz da análise da racionalidade dos tipos contratuais e da doutrina da atipicidade negocia, bem como dos métodos de qualificação contratual.

Não se pode negar que, modernamente, mostra-se superado o mero juízo positivo ou negativo de tipicidade, assim como o juízo de simples subsunção contratual à espécie legal. Com efeito, o tipo contratual, antes visto como moldura estanque e fechada, hoje é encarado como definição dotada de elasticidade e graduabilidade. O limite e diferenciação entre os tipos contratuais e entre os contratos atípicos depende, em verdade, do grau de rigidez com que se observa o tipo.

Como consequência, a análise da qualificação contratual também deve ser tomada por meio de uma lógica fluída. Antes centrada na mera subsunção das hipóteses concretas àquelas legais, a qualificação contratual desenvolveu-se a ponto de refletir a flexibilidade e graduabilidade do raciocínio dos tipos legais.

Diante disso, o primeiro passo para enfrentar as dificuldades que se colocam frente à necessidade de qualificação e de definição de regramento legal aplicável a determinado contrato reside no desprendimento da rigidez das teorias desenvolvidas e na aceitação de sua intercomunicação e complementação.

Nesse cenário, impõe-se a necessidade de definição do limite da moldura formada pelo tipo legal e, conseqüentemente, do limite de sua “elasticidade”, conforme a maior ou menor autonomia de determinada regulamentação aplicada a um contrato concreto. Diante da heterogeneidade dos critérios adotados pelo legislador para a definição dos tipos, bem como diante da amplitude dos modelos tipificados, essa análise poderá apresentar resultados variados.

Esse contexto, somando à opção legislativa de se regular o contrato *built to suit* no bojo da Lei do Inquilinato, leva à conclusão de que esse contrato foi qualificado legalmente como uma espécie de locação, opção que, a nosso ver, é acertada. Primeiramente, porque não se pode negar que o contrato *built to suit* pode ser facilmente reconduzido ao contrato de locação, contendo, inclusive, seus elementos essenciais. Além disso, porque o exame da extensão da autonomia das prestações adicionais que normalmente são contratadas não chega a descaracterizar aquele tipo.

A qualificação legal do contrato *built to suit* como uma espécie de contrato de locação e as alterações específicas previstas pela Lei 12.744/12 atendem, também, as necessidades decorrentes do envolvimento desse contrato no âmbito de conexão contratual que dá origem à chamada “operação imobiliária” *built to suit*.

De fato, o contrato *built to suit* costuma ser integrado a um quadro de coligação contratual formado, tradicional e principalmente, por uma operação de securitização dos créditos originados desse contrato, utilizada como fonte de captação de recursos; e pela cessão de Direito de Superfície, que pode funcionar não apenas como justificativa para a utilização do terreno em que o imóvel será construído, mas também para justificar a própria cessão do imóvel para uso pelo locatário.

A cessão de Direito de Superfície foi originalmente concebida como instrumento de urbanização que permite ao proprietário de determinado imóvel o seu aproveitamento para plantação ou edificação por terceiro, a quem será atribuído o seu domínio útil. Uma de suas vantagens consiste no fato de que, com a cessão do direito de superfície, criam-se propriedades autônomas entre o terreno e a superfície e a ser edificada, inclusive para fins de constituição de garantias reais, o que motiva o uso desse instituto atrelado aos contratos *built to suit*. Além disso, nos casos em que a cessão do Direito de Superfície constitui a própria justificativa para o uso do imóvel pelo locatário, em claro uso indireto desse tipo de negócio jurídico, estará afastada a aplicação da Lei do Inquilinato.

Também o negócio jurídico da securitização de créditos é amplamente utilizado na operação imobiliária *built to suit* como meio de obtenção de recursos para a consecução do empreendimento. Trata-se de cessão dos direitos creditórios originados do próprio contrato à companhia securitizadora, que disponibilizará a investidores títulos específicos atrelados a esses créditos. Ao final, quando integralizado o pagamento da remuneração da aquisição, reforma, ou construção do imóvel pelo locatário, os investidores serão devidamente remunerados.

A possibilidade de se recorrer a esse mecanismo de captação de recursos é que chamou a atenção para as inadequações da aplicação da Lei do Inquilinato aos contratos *built to suit*.

Com efeito, qualquer alteração no fluxo de pagamentos da remuneração da aquisição, reforma ou construção do imóvel geraria o descasamento entre os valores cedidos e aqueles aportados por investidores. Assim, a possibilidade de revisão do aluguel ou a ausência de multa compensatória em valor suficiente para fazer frente a esses valores acarretaria ao empreendedor claro desequilíbrio contratual e o risco de inadimplemento perante terceiros.

O reconhecimento desses reflexos no regramento do contrato *built to suit* nada mais é do que o reconhecimento das consequências inerentes ao cenário de coligação contratual no qual ele está envolvido.

Não se pode deixar de considerar que o cenário de coligação contratual implica a superação, em certa medida e com limitações, do princípio da relatividade contratual e da análise abstrata dos negócios jurídicos. Como resultado, a introdução do

contrato *built to suit* nesse cenário torna necessário levar em consideração, na sua interpretação, todos os aspectos fáticos desse ambiente.

Isso decorre da relação de dependência recíproca, unilateral ou bilateral que poderá se formar entre esses contratos, a depender do arranjo negocial optado pelas partes, como resultado não apenas de circunstâncias da situação em que negociados e executados os contratos, mas também dos deveres originados da boa-fé objetiva e da função econômica da coligação contratual formada.

Nesse sentido, os contratos relacionados dentro desse cenário de coligação poderão prever expressamente disposições para a interpretação e execução conjunta. Ainda que assim não o façam, poderão ser contaminados por vícios ou inadimplemento verificado em um dos contratos. Tudo dependerá das disposições contratuais e da relação de dependência contratual que daí se estabelece.

Assim é que, verificada a associação do contrato *built to suit* a outros contratos (não apenas aos negócios de securitização de créditos e cessão de direito de superfície, mas também ao contrato de construção que poderá ser celebrado entre o empreendedor e terceiro ou a qualquer outro tipo de associação para aquisição, reforma ou construção de imóvel), sua interpretação e análise não poderá desprezar a amplitude desse contexto.

A Lei 12.744/12 é evidente reflexo dessa noção, o que fica evidenciado da exposição de motivos do projeto de lei que lhe deu origem. Em suas disposições, fica claro que o legislador buscou evitar eventuais desequilíbrios entre as obrigações assumidas pelas partes entre si e perante terceiros.

Assim, ao prever a prevalência das condições contratuais, manteve-se o espírito do contrato *built to suit* de acomodar os interesses particulares e da dinamicidade própria do mercado imobiliário atual.

Além disso, autorizando a renúncia ao direito de revisão dos aluguéis, elimina-se o risco de alteração da remuneração contratada, sem, no entanto, afastar a possibilidade de revisão contratual em caso de onerosidade excessiva por circunstâncias imprevistas, que constitui hipótese diversa de revisão, cabível, apenas, em situações próprias.

Além disso, afastando-se a previsão de pagamento de multa proporcional ao período de pendência de locação, garante-se ao locador a remuneração total pelos investimentos realizados para aquisição, construção ou reformado imóvel, tal qual decorre da previsão do artigo 473 e parágrafo único, do Código Civil. Atrai-se para o contrato *built to suit*, assim, as regras gerais da cláusula penal, inclusive a possibilidade de sua revisão judicial nos casos em que se mostrar excessiva.

Também decorre dessa alteração legislativa a aplicação das disposições procedimentais da Lei do Inquilinato, que não apresenta conflitos com os termos do contrato *built to suit*, desde que sejam consideradas suas peculiaridades.

Finalmente, muito embora o contrato *built to suit* esteja intimamente ligado ao contrato de locação, a ponto de se poder afirmar que se trata de espécie desse tipo contratual, não se pode negar que o contrato poderá dispor de obrigações próprias ou semelhantes às dos contratos de empreitada.

Nesses casos, mostra-se possível e adequada a aplicação das regras próprias desse tipo contratual, por analogia, principalmente daquelas regras atinentes à entrega do imóvel com desconformidades em relação às especificações do locatário, bem como às relacionadas à responsabilidade do locador por eventuais vícios redibitórios.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Amador Paes de. *Locação Comercial*. 10 ed., São Paulo: Saraiva, 1999.

ALPA, Guido. *Il contratto in generale: principi e problemi*. Milão: Giuffrè Editore, 2014.

ALTERINI, Atilio Aníbal. *Contratos. Civiles, Comerciales, de Consumo. Teoría General*. Buenos Aires: ed. Abeledo-Perrot, 1999.

ALVES, José Carlos Moreira. *A Retrovenda*, 2ª ed., Ed. RT, São Paulo, 1987.

ALVIM, Agostinho. *Aspectos da Locação Predial*. 2 ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 1966, p. 110.

ANDRADE, Fabio Siebeneichler de. *Considerações sobre os Contratos Atípicos à Luz do Novo Código Civil*. In: TÔRRES, Heleno Taveira (Coord). *Tributação nos Mercados Financeiro e de Capitais e na Previdência Privada*. São Paulo: Ed. Quartier Latin, 2005, pp. 115-132.

ANTUNES, Marcelo Piazzetta. *A causa sistemática e a teoria das redes contratuais: A influência do elemento causal na para-eficácia dos contratos*. TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (coord). *Diálogos sobre o Direito Civil*, pp. 589- 614.

ARAÚJO, Fernando. *Uma análise econômica dos contratos. Última parte: a responsabilidade decrescente em contratos duradouros*. Conclusões. *Revista de Direito Público da Economia*, Belo Horizonte, jan./mar. 2008, v.21, p. 93-119.

ASCARELLI, Tulio. *Problemas das Sociedades Anônimas e Direito Comparado*, 1ª ed., 2001, Campinas, Bookseller.

ASSIS, Araken; ANDRADE, Ronaldo Alves de; PESSOA ALVES, Francisco Glauber. In ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza (coord.), *Comentários ao Código Civil Brasileiro*, Ed. Forense, Rio de Janeiro, 2007.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Contratos coligados de sublocação de imóvel e franquia comercial. Aplicabilidade do art. 21 da Lei nº. 8.245/91*. In *Revista Trimestral de Direito Civil*, ano 2., v. 8, out/dez 2001, pp. 213-232.

_____. *Atipicidade mista do contrato de utilização de unidade em centros comerciais e seus aspectos fundamentais. Shopping Centers. Questões Jurídicas.* PINTO, Roberto Wilson Renault; OLIVEIRA, Fernando A. Albino (coord.), São Paulo: Ed. Saraiva, 1991, p. 17-53.

BAPTISTA, Luis Olavo. *Contratos de Engenharia e Construção.* In: BAPTISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (org.). *Construção Civil e direito.* São Paulo: Ed. Lex Magister, 2011, pp. 13-42.

BARROS MONTEIRO, Washington de. *Curso de Direito Civil, Direito das Coisas.* v. 3, São Paulo: Editora Saraiva, p. 351.

BASILIO, João Augusto. *Shopping Centers.* Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2005.

BENEMOND, Fernanda Henneberg. *Contratos Built to Suit.* Coimbra: Almedina; São Paulo: Insper, 2013.

BESSONE, Darcy. *Do contrato.* 1 ed., Rio de Janeiro: Cia. Ed. Forense, 1960.

BETTI, Emilio. *Teoria Geral do Negócio Jurídico.* Tradução de Fernando de Miranda. Tomo I. Coimbra: Coimbra Editora, 1969.

_____, idem. Tomo II.

_____, Idem. Tomo II, v. 2.

BLISS, Robert Harms. *Build-to-suit Leases: Tiptoeing Through the Construction Minefield.* Disponível em acrel.org (American College of Real Estate Lawyers).

BOBBIO, Norberto. *Da Estrutura à Função: novos estudos de teoria do direito.* Tradução de Daniela Beccaccia Versiani. Barueri-Sp: Ed. Manole, 2007.

BOTTESINI, Maury Ângelo; NADEU, Lelly Dyrazzo. *Construção para arrendar no Sistema Financeiro Imobiliário.* In: AMORIM, José Roberto Neves; ELIAS FILHO, Rubens Carmo (Coord.). *Direito Imobiliário: questões contemporâneas.* Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

BORGES, Gustavo Silveira. *Contratos de Turnkey: a Experiência Brasileira*. Revista Síntese Direito Empresarial, ano V, n. 26, maio/jun. 2012, pp. 77- 95

BULGARELLI, Waldirio. *Contratos mercantis*. 10. ed. São Paulo: Atlas, 1998.

_____. *A regulação dos contratos mercantis*. In Revista de Direito Mercantil, São Paulo, out./dez. 1988, v.72, pp. 96-100.

CAMINHA, Unie. *A securitização – Função econômica e regime jurídico*. Tese apresentada para a obtenção do título de Doutor em Direito Comercial, Faculdade de Direito da USP, 2004.

CARMO, Lie Uema do. *Contrato de Construção de grandes obras*. Tese de Doutorado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo.

CARVALHO, Orlando. *Negócio Jurídico Indirecto*. In Escritos. Páginas de Direito I, Coimbra, Almedina, 1998.

COSTA, Judith Martins. *Boa-fé no direito privado*. 1 ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2000.

CAVAZANI, Cecília Reia. *Built-to-suit: formas de contratação pela administração pública*. 12ª Conferência Internacional da Latin American Real Estate Society, Setembro 2012, disponível em <<http://www.lares.org.br/2012/images/633-946-1-DR.pdf>>

CHALHUB, Melhim Namem. *Propriedade imobiliária, Função social e outros aspectos*. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2000.

_____. *Alienação Fiduciária, Incorporação Imobiliária e Mercado de Capitais. Estudos e Pareceres*. Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2012.

CILLI, Fábio. *Empreendimentos do tipo build to suit: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência*. Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2005.

_____. *Notas sobre a separação patrimonial no Direito de Superfície*. In: Revista de Direito Imobiliário. v. 64. São Paulo, jan.-jun. 2008, pp. 199-212.

_____. *Negócio fiduciário: alienação fiduciária, cessão fiduciária, securitização, decreto-lei n. 911, de 1969, lei n. 8.668, de 1993, lei n. 9.514, de 1997*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

COOKKE, Jennifer F. *Synthetic Leasing: A Viable Alternative for the Corporate user?* Submitted to the Department of Architecture in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master of Science in Real Estate Development at the Massachusetts Institute of Technology, 2001.

COMPARATO, Fábio Konder. *O Irredentismo da “Nova Contabilidade” e as operações de “Leasing”*. In Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro. São Paulo, out./dez. 1987, v.68, pp. 50-62.

_____. *As Empreitadas de Construção Imobiliária e o art. 138 do Código Comercial*. In Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro. São Paulo, out./dez. 1984, v. 56, pp. 121-129.

CRICUOLI, *Il Contratto, Itinerari normativi e riscontri giurisprudenziali*. CEDAM, 2002

D'ANGELO, Andrea. *Contratto e Operazione Economica*. Turim: Giappichelli, 1992.

DE NOVA, Giorgio. *Il tipo contrattuale*. Padova: CEDAM, 1974.

_____; SACCO, Rodolfo. *Il Contratto*. 3.ed. Tomo II. Torino: UTET, 2005.

DAVID, René. *Grandes Sistemas do Direito Contemporâneo*. Tradução Hermínio A. Carvalho, 4ª ed., São Paulo: Martins Fontes, 2002.

DERBLY, Rogério José. *Direito de Superfície*. In Revista dos Tribunais, v. 741, Abr. 2002.

DUARTE, Rui Pinto. *Tipicidade e atipicidade dos contratos*. Coimbra: Almedina, 2000.

ENEI, José Virgílio Lopes. *Contratos coligados*. In: Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, nº. 132, ano LXII, out-dez 2003.

FERNANDES, Wanderley (coord). *Contratos empresariais: fundamentos e princípios dos Contratos Empresariais*. São Paulo: Saraiva, 2007.

FERRARI, Carlos Eduardo. *Considerações sobre a estruturação jurídica de contrato atípico de locação comercial de longo prazo, sob a modalidade built to suit*. Digital. Artigo apresentado na 12ª Conferência Internacional da Latin American Real Estate Society, setembro de 2012. Disponível em [http://www.lares.org.br/2012/images/Artigo -
Contratos de Built to Suit v. Lares 2012.pdf](http://www.lares.org.br/2012/images/Artigo-_Contratos_de_Built_to_Suit_v._Lares_2012.pdf)

_____. *O mercado de Securitização de Recebíveis Imobiliários no Brasil. Crescimento com solidez*. Digital. Artigo apresentado na 11ª Conferência Internacional da Latin American Real Estate Society, setembro de 2011. Disponível em <http://www.lares.org.br/2011/images/613-859-1-RV.pdf>

FERRAZ JUNIOR, Tercio Sampaio. *Simulação e negócio jurídico indireto. No direito Tributário e à luz do novo Código Civil*. Revista Fórum de Direito Tributário, ano 8, n. 48, nove./dez. 2010, pp.9-25.

FERREIRA, Waldemar Martins. *Instituições de Direito Comercial*. v. II, Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1944.

FIERSTEIN, Ira. *Allocating Construction Obligations in Leases*, July 2007, Law Journal Newsletters. Disponível em [http://www.seyfarth.com/dir_docs/publications/AttorneyPub
s/AllocatingConstructionObligations.pdf](http://www.seyfarth.com/dir_docs/publications/AttorneyPublics/AllocatingConstructionObligations.pdf)

FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. *Built to suit*. In: Revista de Direito Imobiliário, n. 72, 2012.

FIGUEIREDO, Flavio Fernando de; GRAVA, J. William. *A economia dos Empreendimentos Built-to-suit*. Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. Disponível em http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/?attachment_id=541

FITZGERALD, Mark C. *A new Approach for a New Facility*. Disponível em <http://www.fastfacility.com/FastInfo/info9.asp>

FORGONI, Paula Andréa. *Teoria Geral dos contratos empresariais*. São Paulo: RT, 2010.

_____. *A interpretação dos Negócios Empresariais no Novo Código Civil Brasileiro*. In: Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, v. 42, nº. 130, abr-jun/2003, pp. 7-37.

FRANÇA, Pedro Arruda. *Contratos Atípicos, legislação, doutrina e jurisprudência*. 3. ed. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2000.

FRANCO, Vera Helena de Melo. *Contratos. Direito Civil e Empresarial*. 3. ed. São Paulo: Editora RT. 2012.

FRÍAS, Ana López. *Los Contratos Conexos. Estudios de supuestos concretos y ensayo de una construcción doctrinal*. Barcelona: Jose Maria Bosch Editor, S.A.: 1994.

GABRIEL, Luis André Garrido. *Seleção de Funding para Empreendimentos do Tipo Build-to-suit com Base em Critérios de risco e retorno*. Revista de Finanças Aplicadas, disponível em <http://www.financasaplicadas.net/ojs/index.php/financasaplicadas/article/view/171>.

GOLAN, Mark. *The own v. lease decision – Myth and reality*. Journal of Corporate Real Estate V. 1, number 3, 1999, MCB UP Ltda.

GOMES, Orlando. *Contratos*, 22ª ed., Ed. Forense, Rio de Janeiro, 2000.

_____. *O Direito de Superfície*. In: Revista Jurídica, ano XVII, n. 119, out.-dez. 1972, pp. 34-44.

_____. *Contrato de locação de prédio. Locação Mercantil. Renovação automática pela vontade dos contratantes. Aceitação de prazos contratuais com renúncia de prazos legais*. In Pareceres Inéditos. Belo Horizonte: Nova Alvorada, 1998, pp. 31-38

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.

_____. *Insegurança nos contratos 'built to suit'*. Digital. Artigo publicado em Valor Econômico, 15.09.2011. Disponível em <http://www.valor.com.br/legislação/1007296/inseguranca-nos-contratos-built-suit>

GOMES, Orlando. *Empreitada: responsabilidade do dono da obra*. Novas questões de direito civil, Saraiva, 1988.

IAMUNDO, Natalia/ KOTSOPOULOS, Savvas. *Laying the foundation for a Build-to-suit lease*. Disponível em <http://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=15502a60-34e7-4e98-b12b-85f3ccf66be1>

ISOM, Terry A. *Handbook of leasing: Techniques & Analysis*. New York: Petrocelli Books, 1982.

JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. *Negócio Jurídico e Declaração Negocial*, 1986.

KATAOKA, Eduardo Takemi. *A coligação contratual*. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2008.

KONDER, Carlos Nelson. *Contratos conexos: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

_____. *Causa do contrato x função social do contrato: Estudo comparativo sobre o controle da autonomia negocial*. Revista Trimestral de Direito Civil, vol. 43, jul./set. 2010, Ed. Padma, pp. 33- 75.

_____. *A coligação contratual na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça*. In FRAZÃO, Ana; TEPEDINO, Gustavo. *O Superior Tribunal de Justiça e a reconstrução do direito privado*. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, 2011, pp. 303-328.

_____; RENTERÍA, Pablo. *A funcionalização das relações obrigacionais: interesse do credor e patrimonialidade da prestação*. In TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (org.). *Diálogos sobre Direito Civil*, Rio de Janeiro: Ed. Renovar, 2008, pp. 265-297.

LACAZ MARTINS, Ricardo. *A Estrutura do Mercado Imobiliário e Algumas Considerações a sua Tributação*. In: GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo, *Direito Imobiliário Brasileiro, Novas Fronteiras na legalidade constitucional*. São Paulo: Ed. Quartier Latin, 2011, pp. 1.270-1.280.

LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do direito*. 3. ed. Trad.: José Lamego. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkaian, 1997.

LARSEN, Mark. *The Build to Suit. Is it for you?* Larsen Commercial International. Disponível em http://www.larsencommercial.com/people/mark_larsen_articles3.html

LEÃO E SOUZA, Guilherme. *Operação build to suit para o setor industrial: análise da qualidade e dos riscos associados a investimento via títulos de securitização*. Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Programa de MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil, 2006.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes Contratuais: uma Contextualização entre a Empresa e o Mercado*. Revista de Direito Público da Economia. Ano 2, n. 7, jul./set. 2004, Belo Horizonte: Ed. Fórum, pp. 225-234.

LIMA, Alvino. *O direito de retenção e o possuidor de má-fé*. 2ª ed. São Paulo: LeJus, 1995.

LIMA, Caio Moyses de. *Aplicabilidade da Resolução 2.493/98 às Companhias Securitizadoras de Créditos Imobiliários*. In: Revista de Direito Mercantil, n. 115, p. 79-82.

LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos*. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.

_____. *Redes Contractuales: Conceptualización Jurídica, Relaciones Internas de Colaboración, Efectos Frente a Terceros*. Revista de Direito do Consumidor, out./dez. 1998, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais.

LYNN, David J.; WANG, Tim. *Emerging Market Real Estate Investment. Investing in China, India, and Brazil*. Hoboken, New Jersey: Wiley & Sons, Inc. 2010, p. 171-172.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Comentários ao Estatuto da Cidade: Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001*, São Paulo: Atlas, 2011.

MARCONDES, Sylvio. *Problemas de Direito Mercantil*. 2ª tiragem, São Paulo: Max Limonad, 1970.

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. *Contratos coligados no direito brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. *Interpretação do Negócio Jurídico*. São Paulo: Saraiva, 2011.

MARQUES, Cláudia Lima et al. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

MARQUES, Ricardo Luiz Pereira. *Direito Real de Superfície*. In Revista Trimestral de Direito Civil. São Paulo, abr./jun., v. 38, pp. 111-138.

MARTINEZ, Pedro Romano. *Contrato de empreitada*. Coimbra: Almedina, 1994.

MATIAS, Armindo Saraiva. *Titularização: um novo instrumento financeiro*. In: Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, n. 112, out/dez 1998, São Paulo.

MEGARRY, Robert; WADE, William. *The Law of Real Property*. London: Sweete & Maxwell, 2012.

MENDES, Roberto Ferreira. *Mercado Imobiliário brasileiro: demanda por crédito e a securitização como alternativa de captação de recursos*. Artigo apresentado na 11ª Conferência Internacional da Latin American Real Estate Society, setembro de 2011. Disponível em <http://www.lares.org.br/2011/images/509-810-1-RV.pdf>

MENEZES CORDEIRO, Antonio. *Manual de direito comercial*. v. I. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2003.

MEZZALIRA, Samuel. *Conexão contratual no Direito Civil Brasileiro*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2011.

NEGREIROS, Teresa. *Teoria do Contrato. Novos Paradigmas*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

NEVES, Gustavo Kloh Muller. *Usufruto e Superfície no Direito Empresarial*. Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro. São Paulo, abr./jun. 2006, v. 142, pp. 87-98.

NORONHA, Fernando. *O Direito dos contratos e seus princípios fundamentais: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual*. São Paulo: Saraiva, 1994.

OLIVEIRA, Regis Fernandes. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2002.

PAIVA, Alfredo de Almeida. *Aspectos do contrato de empreitada*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do Direito Civil*. Trad.: DE CICCO, Maria Cristina. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Locação de imóveis e prorrogação*. 2. ed. Rio de Janeiro: Jose Konfino, 1952.

_____, *Tratado de Direito Privado*, Parte Geral, tomo III, Atualizado por Wilson Rodrigues Alves, Campinas: Bookseller, 2000.

_____. *Dez anos de pareceres*. Rio de Janeiro: Livraria F. Alves Editora, 1974.

PROENÇA, José Marcelo. *Críticas ao continuísmo da lei concursal brasileira*. Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, v. 151, pp. 47-64, 2009.

REALE, Miguel. *A vida e morte dos modelos jurídicos*. In *Nova Fase do Direito Moderno*, 2. Ed., São Paulo: Ed. Saraiva, 1998.

REED, John H.; OH, Andrew D.; Hall, Nicholas P., *the Structure and Operation of the Commercial Building Market*. Disponível em http://www.energytaxincentives.org/files/proceedings/2000/data/papers/SS00_Panel4_Paper_23.pdf

RIBEIRO, Renato Ventura. *Direito de retenção no contrato de empreitada*. Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, São Paulo, jan./mar., 2006, v. 141, pp. 57-68.

RIZZARDO, Arnaldo. *Leasing, Arrendamento mercantil no Direito Brasileiro*. 4. ed. São Paulo: Ed. RT, 2000.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. *Revisão Judicial dos Contratos. Autonomia da Vontade e Teoria da Imprevisão*. 2. ed. São Paulo: Ed. Atlas, 2006.

ROPPO, Enzo. *Contrato*. Trad.: COIMBRA, Ana; C. GOMES, M. Janeiro. Coimbra: Almedina, 1988.

ROPPO, VINCENZO. *Il Contratto*. Milano: Giuffrè, 2001.

SALOMÃO FILHO, Calixto. *Breves acenos para uma análise estruturalista do contrato*. In: Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, v. 45, n. 141, jan-mar 2006, pp. 7-30.

SALOMÃO NETO, Eduardo. *Sistema Financeiro Imobiliário*. In: Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, v. 110, abr./jun-1998, São Paulo, pp. 155-166.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário – teoria e prática*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

_____. *Comentários às alterações da Lei do Inquilinato*. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2009.

_____. *Contrato Built to suit e a Lei do Inquilinato*. In: Revista de Direito Imobiliário, nº. 1. Jan-Fev/2011.

_____. *A Lei nº. 12.744/2012 e o Contrato Built to suit – “Locação por Encomenda”*. In: Revista Síntese Direito Imobiliário, Ano III, n. 13, jan-fev. 2013, p.75-85.

SILVA PEREIRA, Caio Mario. *Instituições de Direito Privado*. v. III, Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2003.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; BODIN DE MORAES, Maria Celina. *Código Civil Interpretado*. v. III, São Paulo: ed. Renovar, 2011.

TELLES, Inocêncio Galvão, *Direito das Obrigações*, 7ª ed., Coimbra Editora, 1997.

TIMM, Luciano Benetti. *Common Law e Contract Law: Uma introdução ao direito contratual norte americano*. RIDB, ano 1 (2012) nº. 1, disponível em http://www.idb-fdul.com/uploaded/files/RIDB_001_0525_0572.pdf.

SILVA PEREIRA, Caio Mario. *Instituições de Direito Privado*. v. III, Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2003.

THOMPSON, Michael W. J. Challenges of construction in emerging economies. *Journal of Corporate Real Estate*, V. 2, nº. 3, 2000, MCB UP Ltda.

TUCCI, José Rogério Cruz. *A Superfície no Novo Código Civil*. In *Revista Síntese Direito Imobiliário*.

VALENÇA, Marcelo José Lomba. *Built to suit. Operação de crédito imobiliário Estruturada*. In: *Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais*, n. 27, ano 8, jan-mar. 2005, Editora RT, pp. 328-243.

VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*. 10 ed., v.1, Coimbra: Almedina, 2011.

VASCONCELOS, Pedro Paes de. *Contratos Atípicos*. Coimbra: Almedina, 1995.

VIANA, Marco Aurelio S. In TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). *Comentários ao Novo Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

TEIXEIRA, José Guilherme Braga. In ALVIM, Arruda; ALVIM, Thereza (coord.). *Comentários ao Código Civil Brasileiro*. Rio de Janeiro: ed. Forense, 2004.

UBALDINO MIRANDA, Custodio da Piedade, *Comentários ao Código Civil*, v. 5, (JUNQUEIRA AZEVEDO, Antônio, coord., São Paulo, Ed. Saraiva, 2013.

_____. *Locação de Imóveis Urbanos. Comentários à Lei nº. 8.245 de 18/10/1991*, São Paulo: Ed. Atlas, 1996.

WEIDNER, Donald J. *Synthetic Leases: Structured Finance, Financial Accounting and Tax Ownership*. University of Iowa (*The Journal of Corporation Law*), 2000.

ZANETTI, Cristiano de Souza. *Build to Suit: Qualificação e Conseqüências*. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (org.). *Construção Civil e direito*. São Paulo: Ed. Lex Magister, 2011, pp. 101-122.

JULGADOS CONSULTADOS

TJSP, Apelação nº. 0051280-76.2011.8.26.0114, 36ª Câmara de Direito Privado, Rel. Gil Cimino, j. 4.09.2014.

TJSP, Agravo de Instrumento nº. 1128054-0/0, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Benedito Ribeiro Pinto, j. 27.11.2007.

TJSP Agravo de Instrumento nº. 982.912-00/6, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Vianna Cotrim, j. 21.11.2005.

TJSP, Apelação nº. 0220331-98.2009.8.26.0100, 33ª Câmara de Direito Privado, Rel. Sá Duarte, j. 27.01.2014.

TJSP, Agravo de Instrumento nº. 0023966-41.2013.8.26.0000, 31ª Câmara de Direito Privado, Rel. Armando Toledo, j. 18.06.2013.

TJSP, Agravo nº. 1.019.061-00/5, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Vianna Cotrim, j. 29.05.2006.

TJSP, Agravo de Instrumento nº. 0457603-20.2010.8.26.0000, 33ª Câmara de Direito Privado, Rel. Sá Duarte, j. 31.01.2011.

TJSP, Apelação nº. 9156991-70.2008.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Benedito Ribeiro Pinto, j. 4.05.2011.

TJSP, Agravo de Instrumento nº. 1.058.706-0/7, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Vianna Cotrim, j. 28.08.2006.

TJSP, Embargos de Declaração em Agravo de Instrumento nº. 0060699-40.2012.8.26.0000/5, 31ª Câmara de Direito Privado, Rel. Adilson de Araujo, j. 20.05.2012.

TJSP, Apelação nº. 0036632-84.2007.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Amorim Cantuária, j. 11.05.2011.

STJ, Recurso Especial nº. 885.910-SP, Terceira Turma, Rel. Min. Nancy Andrichi, j. 15.04.08.

STJ, Agravo Regimental no Recurso Especial nº. 692.703-SP, Sexta Turma, Min. Rel. Celso Limongi, j. 18.05.2010.

STJ, Recurso Especial nº. 243.283-RJ, Sexta Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 16.03.2000.