

ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE

**“CONTRATOS *BUILT TO SUIT*: ASPECTOS CONTROVERTIDOS DECORRENTES DE
UMA NOVA MODALIDADE CONTRATUAL”**

Dissertação de Mestrado

Orientador: Professor Associado Dr. José Fernando Simão

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO

São Paulo – SP

2017

ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE

**“CONTRATOS *BUILT TO SUIT*: ASPECTOS CONTROVERTIDOS DECORRENTES DE
UMA NOVA MODALIDADE CONTRATUAL”**

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 Associado Dr. José Fernando Simão.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO

São Paulo – SP

2017

Catálogo da Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

GOMIDE, ALEXANDRE JUNQUEIRA
CONTRATOS BUILT TO SUIT: ASPECTOS CONTROVERTIDOS
DECORRENTES DE UMA NOVA MODALIDADE CONTRATUAL /
ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE ; orientador JOSÉ FERNANDO
SIMÃO -- São Paulo, 2017.
216

Dissertação (Mestrado - Programa de Pós-Graduação em
Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade
de São Paulo, 2017.

1. CONTRATOS. 2. BUILT TO SUIT. 3. CONTRATOS
ATÍPICOS. 4. EMPREITADA. 5. LOCAÇÃO. I. SIMÃO, JOSÉ
FERNANDO, orient. II. Título.

Banca examinadora:

AGRADECIMENTOS

Neste segundo trabalho acadêmico de minha vida, agradeço, primeiramente, ao Professor Dr. José Fernando Simão. Foi ele quem, há quinze anos, despertou em mim o amor pelos estudos acadêmicos. Tão logo concluí a graduação, partiu do Prof. Simão a sugestão para que eu tentasse uma vaga no mestrado na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa o que resultou, anos depois, no livro “Direito de arrependimento nos contratos de consumo”, publicado em 2014, pela editora Almedina.

Finalizado aquele trabalho, senti enorme vontade de prosseguir nos estudos acadêmicos. Foi novamente Simão quem, dessa vez, abriu as portas das Arcadas, sob condição de um “projeto sério e útil à comunidade jurídica”. Ao longo de todo o trabalho, meu orientador realizou leitura atenta, indicando textos e realizando criteriosa correção. Obrigado, Simão!

Agradeço também ao amigo Professor Dr. Flávio Tartuce pela confiança depositada no meu trabalho, resultando na minha formação como professor em Direito Civil. Foi Tartuce o responsável por abrir as portas da Escola Paulista de Direito e me apresentar aos amigos da “Confraria dos Civilistas”.

Registro meus agradecimentos aos professores Cristiano de Souza Zanetti e Claudio Luiz Bueno de Godoy pelos ensinamentos nos créditos no mestrado e pelas sugestões quando da banca de qualificação.

Também sou imensamente grato aos amigos e professores Marcos Catalan e Rodrigo Xavier Leonardo, pela indicação de textos, leitura do trabalho e contribuições para melhorias.

Esse trabalho também não seria possível sem a compreensão do amigo e sócio Fábio Tadeu Ferreira Guedes.

Ao final e com muito amor, agradeço à minha Letícia que se fez mãe e pai do Joaquim durante a elaboração desse trabalho.

São Paulo, 27 de dezembro de 2016.

*Dedico este trabalho ao meu querido filho Joaquim,
alegria da minha vida, na esperança que ele mantenha
o mesmo sorriso doce toda vez que me abraça.*

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo realizar estudo acadêmico sobre o contrato *built to suit*, em especial quando firmado entre sociedades empresárias. Ao longo da dissertação, procuramos investigar a natureza jurídica e algumas classificações desse modelo contratual, em especial sua caracterização como contrato atípico. A considerar a atipicidade contratual, realizamos análise da disciplina jurídica e o confronto necessário com a Lei do Inquilinato (alterado pela Lei 12.744/2012). Também procuramos investigar problemas práticos decorrentes do contrato *built to suit* tais como registro imobiliário e securitização dos recebíveis. Ao final, foi realizado estudo a respeito das consequências jurídicas advindas da extinção do contrato *built to suit*.

Palavras chave: Contratos. *Built to suit*. Contratos atípicos. Empreitada. Locação.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 216 pp. Mestrado. Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo. Janeiro de 2017.

ABSTRACT

The object of this study is the academic analysis of built to suit agreements, especially when executed between companies. Throughout the dissertation, we tried to investigate the legal nature and some classifications of this contract type, specially its characterization as an unregulated agreement. Considering such contractual atypicality, we analyzed its legal discipline and the necessary confrontation with the Law of Tenancy (modified by Law 12.744/2012). We investigated practical problems arising from the contract built to suit, such as real estate registration and securitization of receivables. In the end, a study was carried out regarding the legal consequences arising from the termination of the contract built to suit.

Keywords: Contracts. *Built to suit*. Unregulated contracts. Construction. Lease.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. Built to suit contracts: controversial aspects arising from a new contractual modality. 216 pp. Master degree. Faculty of Law, University of São Paulo, São Paulo. January 2017.

[...] não vale proceder a meras declarações de pragmatismo, tudo remetendo ao caso concreto: é óbvio que qualquer problema tem uma solução, apenas, in concretum, numa asserção válida para todos os casos. Pretende-se, como é de bom tom num sistema continental, a disponibilização de parâmetros jurídico-científicos que habilitem o intérprete-aplicador a, com adequação, mas sem arbítrio, resolver casos concretos¹”.

¹ MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de Direito Civil Português*. Direito das obrigações: contratos e negócios unilaterais. v. II. Tomo II. Coimbra: Almedina, 2010. p. 243.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	12
PARTE I – NOMENCLATURA, CONCEITO E PROJETOS DE LEI ANTECEDENTES À LEI 12.744/2012.....	19
1) Nomenclatura.....	19
2) Conceito.....	20
3) Projetos de Lei antecedentes à Lei 12.744/2012.....	24
PARTE II – CONTRATOS BUILT TO SUIT: DIFICULDADES DE QUALIFICAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA E POSSÍVEIS CLASSIFICAÇÕES	31
1) Qualificação da natureza jurídica do contrato <i>built to suit</i>	31
2) Classificação dos contratos <i>built to suit</i> pela sua atipicidade	43
2.1 Contratos atípicos e sua classificação.....	43
2.2 Critérios de qualificação de tipicidade ou atipicidade contratual.....	49
2.3 Da atipicidade do contrato <i>built to suit</i>	54
2.4 Em defesa da atipicidade do contrato <i>built to suit</i> : contratos de utilização de espaço em shopping center.....	64
3) Contratos <i>built to suit</i> e ausência de coligação contratual.....	75
4) Contratos <i>built to suit</i> e sua classificação como contrato de longa duração.....	80
PARTE III – DISCIPLINA JURÍDICA APLICÁVEL AOS CONTRATOS BUILT TO SUIT E ASPECTOS CONTROVERTIDOS.....	83
1) Disciplina jurídica aplicável aos contratos atípicos	83
2) Disciplina jurídica aplicável aos contratos <i>built to suit</i>	89
3) Da primazia das disposições contratuais nos contratos <i>built to suit</i> : o prestígio da autonomia privada	104
4) Autonomia privada e renúncia de direitos materiais da Lei do Inquilinato nos contratos <i>built to suit</i>	111
5) Aspectos controvertidos dos procedimentos da Lei do Inquilinato aplicados aos contratos <i>built to suit</i> e a renúncia de direitos	115
5.1 Contrato <i>built to suit</i> e a ação revisional da remuneração mensal	116
5.2 Contrato <i>built to suit</i> e a ação renovatória.....	120
5.3 Contrato <i>built to suit</i> e a ação de despejo	131

PARTE IV – QUESTÕES RELEVANTES E NOVAS MODALIDADES DE CONTRATAÇÃO DO <i>BUILT TO SUIT</i>	133
1) <i>Built to suit</i> e o registro imobiliário	133
2) Securitização do contrato <i>built to suit</i>	142
3) Contratos <i>built to suit</i> e a administração pública.....	147
4) <i>Built to suit</i> residencial	152
PARTE V – FORMAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO <i>BUILT TO SUIT</i> E CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS	156
1) Resilição unilateral: extinção antecipada do vínculo contratual, cláusula penal e aspectos controvertidos.	157
1.1 Cláusula penal e implicações aos contratos <i>built to suit</i> : aplicação analógica dos artigos 413 e 416, do Código Civil?	164
1.2 Prorrogação consensual e compulsória do contrato <i>built to suit</i> : aplicação analógica do artigo 473, parágrafo único, do Código Civil?.....	175
2) Distrato do contrato <i>built to suit</i>	186
3) Resolução contratual.....	188
3.1 Resolução por descumprimento contratual	188
3.2 Resolução contratual por onerosidade excessiva e revisão contratual.....	192
CONCLUSÃO	201
BIBLIOGRAFIA	206

INTRODUÇÃO

Há cerca de quinze anos, grandes e médias sociedades empresárias brasileiras, sobretudo em virtude do vertiginoso crescimento dos preços dos imóveis no país, perceberam as vantagens de desmobilizar seus ativos, de forma a empregá-los na sua própria atividade mercantil.

Nesse sentido, há mais de dez anos², chamou atenção de inúmeros investidores a oferta de grande instituição financeira para, mediante leilão público, vender parte de seus imóveis, onde se encontravam algumas de suas agências bancárias. A oferta consistia na alienação dos imóveis, garantindo-se, aos novos adquirentes, a possibilidade de se tornarem locadores dos alienantes por longo período. Trata-se de operação comumente intitulada no mercado imobiliário como *sale & lease back*.

Se, por um lado, a instituição financeira interessava-se pela alienação de seus ativos imobiliários, por outro, inúmeros investidores sentiram-se atraídos a se tornarem locadores em contratos firmados com grandes empresas e sólidas garantias, durante longo período.

Ato contínuo e seguindo esse cenário de desmobilização de seu capital, sociedades empresárias interessadas em construir suas sedes administrativas, polos industriais, lojas comerciais, dentre outros, verificaram que seria mais interessante delegar essa tarefa a terceiros, sobretudo a empresas especializadas na engenharia civil.

Nessa senda, grandes grupos empresariais perceberam as vantagens de se concentrarem tão somente em sua atividade principal, delegando os custos, a burocracia e as problemáticas de uma construção ou reforma às empresas que efetivamente tinham o *know-how* para tanto.

Isso porque, qualquer reforma ou construção requer, em primeiro lugar, a encomenda e elaboração de projetos arquitetônicos. Além disso, após a finalização dos projetos, faz-se necessária sua aprovação nos órgãos públicos competentes. Em sequência, dando-se início

²<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral.leilao-de-agencia-bancaria-atrai-investidor,20020911p12758>. A notícia relata leilão público realizado no ano de 2002. Acesso em 9 de março de 2015.

à execução da obra, torna-se necessária a escolha da construtora que por ela ficará responsável.

Iniciada a obra, não é incomum a necessidade de revisão do projeto executivo, reexecução de serviços (muitas vezes decorrentes de vícios construtivos) o que, quase sempre, requer inúmeras reuniões entre dono da obra e construtor. Somem-se a isso os atrasos normalmente ocorridos na obra, bem como a necessidade de realizar aditamentos contratuais, majorando-se os valores previamente acordados entre as partes.

Frise-se, também, que finalizada a obra, torna-se necessário, ainda, aguardar a emissão do “habite-se”, AVCB³, dentre outras exigências dos órgãos públicos para que a sociedade empresária possa dar início à ocupação do imóvel e, conseqüentemente, iniciar suas atividades.

Além disso, citem-se os custos envolvidos na operação de aquisição de terreno e construção da obra. Ao ter de alocar recursos financeiros na aquisição de um terreno e construção de uma obra de grande vulto, as empresas acabam imobilizando capital que poderia ser utilizado para outros investimentos.

As sociedades empresárias, portanto, que não possuem em seu objeto social as atividades da engenharia civil, preferem outorgar todas essas obrigações e custos a terceiros, de forma a receberem o imóvel pronto, mediante suas especificações, sem se preocupar com os problemas decorrentes de qualquer obra. Além disso, há enorme economia quando não se tem necessidade de custear a aquisição e/ou construção do imóvel, ficando responsáveis apenas por uma remuneração mensal, ao longo dos anos. Os atuais tempos de crise tornam ainda mais evidente o interesse das empresas em não arcar com os custos para aquisição e construção de imóveis.

³ Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (A. V. C. B.) é o documento emitido pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo (CBPMESP) certificando que, durante a vistoria, a edificação possuía as condições de segurança contra incêndio. Disponível em: <http://www.bombeiros.com.br/new/avcb.php>. Acesso em 7 de abril de 2016.

Nesses termos, como bem ressaltado por Cristiano de Souza Zanetti⁴, o contrato *built to suit* é atrativo por permitir que cada parte persiga o próprio interesse sem perder de foco a respectiva atividade. O empreendedor geralmente atua no ramo imobiliário e, por conseguinte, detém a expertise necessária para levar a obra a efeito. O ocupante, por sua vez, pode contar com instalações construídas sob medida.

Nesse tipo de contratação, grosso modo, um dos contratantes (normalmente intitulado proprietário, empreendedor ou, ainda, de forma menos apropriada, locador) fica responsável pela reforma ou construção sob medida ao futuro ocupante (ou também chamado, de forma menos apropriada, de locatário), sem que haja a transmissão de propriedade, recaindo, sob o primeiro, a obrigação de execução das obras e ao segundo, o pagamento de uma remuneração periódica.

Em sua estruturação mais corriqueira, mediante a aprovação do futuro ocupante, o empreendedor se encarrega da aquisição do terreno, em localização determinada pelo ocupante, assim como da construção do imóvel, de acordo com as especificações daquele. Em contrapartida, a partir do início da utilização do imóvel ou de outra data convencionada no contrato, o ocupante pagará ao empreendedor a remuneração periódica (normalmente mensal) decorrente do uso do imóvel e da construção.

É possível vislumbrar, também, a presença de terceiros, investidores, que adquirirão Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos com base nos créditos oriundos de um contrato *built to suit*, cujo direito de recebê-los é cedido a uma companhia securitizadora. Nesses termos, a empresa responsável pela aquisição e construção do empreendimento poderá ceder o direito creditório sobre o contrato *built to suit* a uma companhia securitizadora, antecipando os recebíveis daquele contrato, empregando-os em outras atividades.

O *built to suit* vem sendo largamente utilizado para construção de imóveis corporativos, galpões industriais e logísticos, centros de distribuição, dentre outros imóveis. O Poder Público também tem firmado contratos *built to suit* com empresas privadas para construção de imóveis da administração pública.

⁴ ZANETTI, Cristiano de Sousa. Build to Suit – Qualificação e Consequências. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; e ALMEIDA PRADO, Maurício (org.). *Construção Civil e Direito*. São Paulo: Lex Magister, 2011. p. 105.

Rodrigo Ruete Gasparetto⁵ elenca uma série de contratos que foram celebrados mediante a modalidade do *built to suit*. Um dos primeiros contratos nacionais de que se teve notícia data de 1997, quando a empresa Dako S.A. contratou a construção de seu projeto industrial, sob determinadas especificações. Como contrapartida, a Dako S.A. se comprometeu a pagar remuneração mensal pelo período mínimo de 120 (cento e vinte) meses, a partir da realização das obras.

A empresa WTorre também se valeu dessa modalidade contratual para celebrar grandes negócios com o grupo hoteleiro francês Accor. Ambas as empresas se uniram para construir e operar de forma conjunta nada menos do que vinte hotéis, em negócio imobiliário de aproximadamente R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). A mesma WTorre também firmou contrato com a Volkswagen do Brasil Ltda., comprometendo-se a construir um centro de distribuição de peças e acessórios. Para tanto, os valores decorrentes da remuneração do contrato serviram de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários⁶.

Como principais vantagens, o ocupante terá instalações modernas e sob suas especificações, sem ter de despender enormes somas para adquirir imóveis e realizar as necessárias obras, não havendo necessidade de imobilizar o seu capital, de forma a dar maior eficiência ao seu *core business*, ganhando, assim, capital de giro. Além disso, melhora seus índices de liquidez e contabiliza a remuneração paga ao empreendedor como despesa operacional, permitindo uma redução de sua carga tributária⁷.

⁵ 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. 72.

⁶ Mas há outros casos, também bastante conhecidos e divulgados pela mídia. A Faculdade IBMEC no Rio de Janeiro foi construída sob tal modalidade (<http://www.portalvgv.com.br/site/com-mercado-imobiliario-aquecido-built-to-suit-atrai-construtoras-e-investidores/>). Acesso em 9 de março de 2015). Da mesma forma, a Livraria Cultura celebrou contratos de *built to suit* para a construção de duas grandes lojas, cujo uso e fruição lhe serão cedidos por ao menos 15 anos (ZANETTI, Cristiano de Sousa. *Build to Suit – Qualificação e Consequências*. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; e ALMEIDA PRADO, Maurício (org.). *Construção Civil e Direito*. São Paulo: Lex Magister, 2011. p. 103).

⁷ Fernanda Henneberg Benemond asseverou que o valor da remuneração do ocupante que adota o regime do lucro real será contabilizado como despesa operacional, possibilitando, assim, a dedução pela contratante dos valores pagos a título de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre lucro líquido (CSLL). BENEMOND, Fernanda Henneberg. *Contratos Built to Suit*. São Paulo: Almedina, 2013. p. 25.

Já Rodrigo Ruete Gasparetto afirma que a legislação brasileira, no caso de empreendimento próprio, estabelece a impossibilidade de depreciação do custo de aquisição de terreno. Já a construção é depreciable e dedutível da apuração do lucro a uma taxa de 4% ao ano, ou seja, a sua depreciação demora um total de 25 anos. Assim, segundo o autor, no caso do *built to suit*, por se tratar de uma remuneração para a locação, de caráter evidentemente operacional, as despesas são totalmente dedutíveis no momento da incidência, não havendo limitação para seu reconhecimento na apuração dos lucros tributáveis. (GASPARETTO, Rodrigo

Por outro lado, para o empreendedor, além de contar com um investimento de longo prazo⁸, normalmente firmado com empresas de grande porte, com capacidade financeira estável, ainda pode captar recursos a juros menores do que aqueles cobrados por instituições financeiras, por meio da securitização dos créditos advindos do contrato.

Não há como negar, também, que as vantagens do contrato *built to suit* podem, inclusive, extrapolar as partes contratantes. Isso porque o público investidor, sejam pessoas físicas ou jurídicas, pode adquirir os valores mobiliários emitidos recebendo, na maioria das vezes, remuneração muito mais elevada que aquelas oferecidas nas tradicionais aplicações financeiras.

Enfim, esse modelo de contrato, com muitas particularidades, há mais de quinze anos tem sido corriqueiramente firmado por diversas sociedades empresárias brasileiras, atendendo aos anseios dos empresários que pretendem desmobilizar o seu capital e a empresários e investidores que veem boas oportunidades de investimentos.

Por ter se tornado um contrato corriqueiramente firmado entre as empresas, algumas vezes do legislativo passaram a defender a necessidade de sua regulamentação pelo ordenamento brasileiro, sustentando a necessidade de conferir maior segurança jurídica a essa nova modalidade contratual.

Alguns defendiam regulamentação do *built to suit* por meio de alteração da Lei do Inquilinato. Para outros, as regras da Lei do Inquilinato não deveriam ser aplicáveis, por se

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. 36).

Ainda a respeito das vantagens tributárias decorrentes do contrato *built to suit*, Rodrigo de Freitas e Ricardo Guimarães Loffredo asseveram que para o empreendedor, a eficiência fiscal é verificada quando se opta pelo lucro presumido pois a tributação pelo PIS e pela Cofins, na sistemática cumulativa possui uma alíquota geralmente inferior à alíquota efetiva, apurada na sistemática não cumulativa, além de ser possível reconhecer as receitas pelo regime de caixa. As vantagens tributárias ao ocupante se dá quando, optando pelo lucro real, os valores pagos pela remuneração mensal serão dedutíveis da base de cálculo do IRPJ e da CSLL, além de gerar créditos de PIS e Cofins não cumulativo. (FREITAS, Rodrigo de. *Tributação nas operações built to suit e os novos critérios contábeis*. In: *Operações Imobiliárias: Estruturação e tributação*. Coord: Renato Vilela Faria e Leonardo Freitas de Moraes e Castro. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 954-955).

⁸ Segundo Fabio Cilli, nos Estados Unidos da América, o prazo da maioria dos contratos *built to suit* varia de sete a quinze anos, sendo mais comum o prazo de dez anos. No Brasil, é comum verificar o prazo de dez anos como referencial para a maioria dos negócios. No entanto, ainda segundo Cilli, o prazo recomendado para alcançar as expectativas de retorno do empreendedor (payback) é de vinte anos. (CILLI, Fábio. *Empreendimentos do tipo built-to-suit: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência*. Monografia apresentada ao MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil, com ênfase em *Real State*. São Paulo, 2005. p. 36).

tratar de contrato atípico, com prestações decorrentes do contrato de locação, mas outras decorrentes da empreitada e compra e venda.

Diante disso, por iniciativa do Deputado Carlos Bezerra (PMDB-MT)⁹, inicialmente, propôs-se Projeto de Lei para consignar que os contratos *built to suit* seriam classificados pela sua atipicidade, e restasse claro, na Lei do Inquilinato, que as disposições daquele diploma não seriam aplicadas a referidos contratos.

Ocorre que após discussões legislativas e, sobretudo, com o apensamento de outro Projeto de Lei, agora de autoria do Deputado Julio Lopes (PP-RJ)¹⁰, passou-se a defender que os contratos *built to suit* eram “modalidade muito utilizada nos países desenvolvidos e que no Brasil não evolui a contento, visto não encontrar a necessária segurança jurídica que brota da ausência de previsão legal, consequentemente de regulamentação, seja no formato do Código Civil, seja na lei do inquilinato”.

Passou-se a defender, portanto, que em vez de consignar que os contratos *built to suit* eram modalidade de contratos atípicos, sem a necessidade de regulamentação, para que se encontrasse a necessária segurança jurídica, seria necessária, na verdade, a sua regulamentação.

Pouco tempo depois da tramitação legislativa, foi sancionada pela Presidente Dilma Rousseff, em 19 de dezembro de 2012, a Lei 12.744/2012, que alterou a Lei do Inquilinato para conferir nova redação ao art. 4^o¹¹ e incluir o art. 54-A¹².

⁹ Projeto de Lei nº 6.562/2009.

¹⁰ Projeto de Lei nº 356/2011.

¹¹ “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”.

¹² “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.

§ 3º (VETADO).”

O objetivo do presente estudo é realizar uma investigação científica dos contratos *built to suit*. Embora o *built to suit* possa ser firmado com particulares para a cessão do uso de um imóvel residencial ou ser avençado com a administração pública para usos diversos (modalidades que serão brevemente estudadas neste trabalho¹³), este trabalho tem por propósito principal a análise de contratos firmados entre empresas para que o imóvel a ser construído pelo empreendedor seja cedido para destinação comercial ao futuro ocupante. A análise, portanto, é de contratos empresariais¹⁴.

Para tanto, dividimos o estudo em cinco partes. A **primeira parte**, tem por escopo compreender o conceito do contrato *built to suit* e analisar com maior profundidade os projetos que antecederam à aprovação da Lei 12.744/2012. Na **segunda parte** do trabalho procuramos identificar a natureza e qualificação jurídica do contrato, sobretudo pela classificação em tipicidade ou atipicidade contratual. A **terceira parte** tem por escopo investigar a disciplina legal aplicável aos contratos *built to suit* e os problemas decorrentes da aplicação da Lei 8.245/91. Em seguida, na **quarta parte**, por se tratar de um contrato com características muito próprias, cuidaremos de algumas particularidades envolvendo esse contrato. Por fim, na **quinta parte**, faremos o estudo das formas de extinção dos contratos *built to suit*.

Ao longo de todo o trabalho, embora se trate de um trabalho acadêmico, procuraremos abordar aspectos controvertidos dessa nova modalidade contratual, sempre com olhar prático, com o objetivo de que a presente dissertação possa abrir caminhos para a solução de problemas reais e concretos.

¹³ Vide Parte IV.

¹⁴ Segundo Antonio Junqueira de Azevedo, por contrato empresarial, há de se entender o contrato entre empresários, pessoas físicas ou jurídicas, ou, ainda, o contrato entre um empresário e um não-empresário que, porém, naquele contrato, visa obter lucro. Ainda segundo o autor, o contrato existencial, por sua vez, é aquele entre pessoas não-empresárias ou, como é frequente, em que somente uma parte é não empresária, desde que esta naturalmente não pretenda transferir, com intuito de lucro, os efeitos do contrato para terceiros. O critério de distinção é exclusivamente subjetivo, se possível, ou se não, subjetivo-objetivo. São existenciais, por exemplo, todos os contratos de consumo (o consumidor é destinatário final das vantagens contratuais ou não visa obter lucro), o contrato de trabalho, o de aquisição da casa própria, o de locação da casa própria, o de conta corrente bancária e assim por diante. (AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Relatório brasileiro sobre revisão contratual apresentado para as Jornadas Brasileiras da Associação Henri Capitant. In: *Novos Estudos e Pareceres de Direito Privado*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 186).

CONCLUSÃO

O contrato *built to suit*, antes mesmo da edição da lei 12.744/2012, já era uma modalidade contratual socialmente típica e que vinha ganhando espaço no mercado imobiliário brasileiro. Os anos se passaram e, atualmente, o *built to suit* é uma operação imobiliária ainda mais corriqueira, sobretudo nos atuais tempos de crise em que indústrias, fábricas, dentre outros, não querem imobilizar o seu capital em imóveis. Além disso, outro fator determinante para o desenvolvimento do *built to suit* é que os ocupantes podem contabilizar a remuneração paga ao empreendedor como despesa operacional, permitindo uma redução de sua carga tributária.

E porque o *built to suit* não possuía previsão em qualquer texto legal, com evidente equívoco, alguns operadores resolveram aproximar essa modalidade contratual ao contrato típico de locação comercial. Não é incomum verificarmos contratos *built to suit* sendo qualificados como “contrato de locação” ou, ainda, “contrato de locação ajustada”.

Embora a qualificação fosse de um contrato típico, as partes derogavam algumas regras típicas da Lei do Inquilinato. A esse exemplo, cite-se, por exemplo, a renúncia da cláusula que possibilita a revisão da remuneração mensal e a derrogação da cláusula que possibilita a redução proporcional da multa em caso de denúncia antecipada pelo ocupante. Mas sendo intitulado e qualificado como uma espécie típica de locação, como as partes poderiam derogar tais regras, a considerar o quanto estabelece o art. 45, da Lei do Inquilinato?

A incorreta qualificação do *built to suit* como contrato típico de locação trouxe confusão na sua disciplina jurídica. Nesse sentido, como verificado neste trabalho, ocupantes do imóvel em contrato *built to suit* ingressaram com ações judiciais objetivando a declaração de nulidade das cláusulas referidas acima. Os ocupantes visavam, portanto, a prevalência das regras de direito material da Lei do Inquilinato em detrimento às condições pactuadas nos contratos *built to suit*.

Ocorre que, antes mesmo da Lei 12.744/2012 entrar em vigor, mesmo diante da incorreta qualificação do contrato, alguns tribunais⁴⁵⁷ já tinham declarando a atipicidade contratual do *built to suit* e, em decorrência disso, a licitude das referidas cláusulas.

Verificando a judicialização de tais questões e porque a operação econômica decorrente do contrato *built to suit* diverge do contrato típico de locação, foi apresentado, na Câmara dos Deputados, o Projeto de Lei 6.562/2009, cuja ideia inicial do legislador era declarar a inaplicabilidade da Lei do Inquilinato aos contratos *built to suit*.

Todavia, consoante verificado no capítulo 3, da Parte I, desse trabalho, o projeto legislativo sofreu emendas justamente para alcançar o objetivo contrário: regular o contrato *built to suit* na própria Lei 8.245/91. Foi esse entendimento que prevaleceu quando da edição da Lei 12.744/2012, que alterou o artigo 4º e inseriu o artigo 54-A na Lei do Inquilinato.

Ao ser previsto o *built to suit* na Lei do Inquilinato, a atipicidade do contrato foi novamente colocada em discussão. Sendo previsto no texto legal, ainda assim seria possível defender a atipicidade desse contrato?

Tal como demonstrado ao longo desse trabalho, em nossa opinião, o contrato *built to suit* nunca poderá ser entendido como um contrato de locação pura e simplesmente. Isso porque, além da prestação da cessão do uso do imóvel (locação), sempre haverá a prestação da empreitada, porque o *built to suit* requer a realização de construção ou substancial reforma do imóvel que será cedido ao ocupante. Além disso, poderá haver a prestação da compra e venda. De todo modo, sempre o contrato *built to suit* será locação + empreitada.

Verificando a combinação de tais prestações (e considerando ainda que a prestação da empreitada não é de menor importância), analisando a operação econômica que envolve o *built to suit*, bem como examinando a causa do contrato, chega-se à conclusão de que esse contrato é evidentemente um contrato atípico misto, não se confundindo com a locação típica enquadrada na Lei 8.245/91 ou mesmo nos artigos 565 e seguintes do Código Civil. A Lei

⁴⁵⁷ Nesse sentido, repita-se acórdãos já divulgados nesse trabalho: (i) Tribunal de Justiça do Distrito Federal, Agravo de Instrumento nº 20130020187886. 1ª Tuma Cível, Rel. Des. Flavio Rostirola, DJE 10.01.2014; (ii) Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação 9156991-70.2008.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Benedito Ribeiro Pinto, j. 4 de maio de 2011 e (iii) Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação 0036632-84.2007.8.26.0000, Rel. Amorim Cantuária, j. 11 de maio de 2011.

do Inquilinato, portanto, não é suficiente para regular o contrato *built to suit*, porque as prestações desse contrato extrapolam a mera locação comercial.

Sendo um contrato atípico misto, altera-se a disciplina jurídica, razão pela qual, com fundamento no art. 425, do Código Civil, e no princípio da autonomia privada, as condições contratuais firmadas pelas partes passam a ter maior relevância e são hierarquicamente superiores às regras típicas da locação (direito material), empreitada ou compra e venda, que eventualmente podem ser aplicadas por analogia ao caso concreto, desde que tais fontes jurídicas se façam necessárias.

Nesses termos, o princípio contratual que demonstra relevância particular no contrato *built to suit* é a autonomia privada. A interferência do Poder Judiciário nas condições pactuadas pelas partes, embora possível, deve ser medida excepcional.

Sendo um contrato atípico, em nossa opinião, não havia qualquer necessidade de o legislador procurar regulamentar o contrato *built to suit* na Lei do Inquilinato. O contrato atípico não requer regulamentação e o Código Civil autoriza que as partes contratem modelos contratuais fora aqueles disciplinados em lei.

Essa não foi, infelizmente, a opção do legislador. O legislador, possivelmente imaginando que a regulamentação legal é sinônimo de segurança jurídica, resolveu incluir o *built to suit* na Lei 8.245/91. Ao prever o contrato *built to suit* no texto legal, o legislador criou uma situação indesejada: intitula o contrato *built to suit* como “contrato de locação comercial”, mas aduz que prevalecem as condições contratuais estabelecidas pelas partes. Se, por um lado, a ideia aparente do legislador foi tipificar o *built to suit*, por outro, pretende consignar a liberdade contratual das partes, modelo mais próximo dos contratos atípicos. Essa confusão pode levar o intérprete acreditar que o contrato *built to suit* é um contrato típico de locação, o que altera por completo a sua disciplina jurídica.

A prática legislativa de procurar regravar um contrato atípico na Lei do Inquilinato já foi realizada nos contratos atípicos de *shopping center* (art. 54). Tal como verificado no capítulo 2.4, da Parte II, essa medida judicializou referidos contratos quando lojistas procuraram (e procuram até o presente) qualificar a avença como modelo típico de locação comercial, buscando a declaração de nulidade de certas cláusulas específicas daquele modelo

contratual. Alguns julgados⁴⁵⁸ (embora minoritários) já mencionaram a incorreta tipicidade desse modelo contratual, declarando prevalentes as determinações da Lei 8.245/91 às condições livremente estabelecidas pelas partes.

Assim, a experiência já demonstrou que a regulamentação parcial e incorreta do contrato atípico traz maiores dúvidas do que soluções, sobretudo quando a previsão é realizada em uma lei cujo modelo contratual difere da operação econômica daquele contrato atípico.

A tentativa de regulamentação do contrato *built to suit*, acredita-se, poderá ensejar problemas práticos. O legislador, de fato, quando da edição da Lei 12.744/2012, já procurou resolver alguns dos principais problemas do *built to suit* ao prever expressamente a possibilidade de os contratantes renunciarem à ação revisional da remuneração mensal (art. 54, § 1º) e a obrigatoriedade do pagamento de multa integral em caso de denúncia antecipada do contrato, pelo ocupante (art. 54-A, § 2º).

Contudo, a previsão do contrato *built to suit* na Lei do Inquilinato poderá ensejar novos problemas. Assim, não nos surpreenderia o surgimento de ações judiciais propostas por ocupantes para defender a nulidade de cláusula contratual que determine, por exemplo, a duplicidade de garantias no contrato *built to suit* (o que é impossibilitado pelo art. 37, parágrafo único, da Lei 8.245/91). Além disso, outra cláusula sujeita à declaração de nulidade seria aquela que determina caução em dinheiro em valor superior a três meses da remuneração mensal (o que não é permitido pela Lei 8.245/91 - art. 38, § 2º).

Tal como exposto ao longo desse trabalho, somos defensores da liberdade contratual no *built to suit*. Nesse sentido, em nossa opinião, a natureza atípica do contrato permite até mesmo ao ocupante renunciar ao direito de preferência, o que seria, a princípio, impossível no contrato típico de locação. Essas e outras problemáticas foram estudadas na Parte III, desse trabalho.

A possível judicialização do contrato *built to suit*, a aplicação analógica das disposições de direito material da Lei do Inquilinato e o surgimento de novos problemas

⁴⁵⁸ A esse exemplo, cite-se: Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0006106-90.2009.8.26.0477, Rel. Marcondes D'Angelo, j. 26 de setembro de 2012.

práticos parecem possíveis sobretudo porque parte dos estudiosos desse contrato⁴⁵⁹ entendem se tratar de um modelo de contrato típico de locação, o que altera por completo a sua disciplina jurídica.

Nesse sentido, reafirmamos a atipicidade contratual do *built to suit* e o necessário respeito às condições contratuais firmadas entre as partes para que esse modelo contratual possa ser instrumento de desenvolvimento do mercado imobiliário, garantindo-se a necessária segurança jurídica aos contratantes.

⁴⁵⁹ Nesse sentido: 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; SCAVONE JUNIOR, Luis Antonio. *Contrato “built to suit” e a Lei do Inquilinato*. Disponível em: <http://www.scavone.adv.br/index.php?contrato-built-to-suit-e-a-lei-do-inquilinato>. Acesso em 7 de julho de 2015; CARDOSO, Daniel. *Contratos Built to suit: Novas Perspectivas em face da Lei 12.744/2012*. Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2016 e FAVACHO, Frederico [et. al.] *Lei do Inquilinato: comentada artigo por artigo*. Organizadores: Luiz Antonio Scavone Junior e Tatiana Bonatti Peres. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BIBLIOGRAFIA

AFONSO, Ana. Anotação ao acórdão do STJ de 13 de setembro de 2007: o problema da qualificação e regime dos contratos de instalação de lojista em centro comercial. *Revista de ciências empresariais e jurídicas*. Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto. nº 13, 2008.

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo Código Civil* (arts. 472 a 480). Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2011. v. 6. t. II.

_____. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*. Rio de Janeiro: AIDE, 2004.

ALBUQUERQUE, Pedro; RAIMUNDO, Miguel Assis. *Direito das obrigações: contratos em especial*. v. II. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2013.

ALMEIDA, Carlos Ferreira. *Contratos II: Conteúdo, Contratos de Troca*. Coimbra: Almedina, 2007.

ALMEIDA COSTA, Mário Júlio. *Direito das obrigações*. 10ª ed. Coimbra: Almedina, 2006.

ALVES, Jones Figueiredo. In: FIUZA, Ricardo (coordenador). *Novo Código Civil comentado*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

ALVIM, Agostinho. *Aspectos da locação predial*. 2ª ed. Editora Jurídica e Universitária: Rio de Janeiro, 1966.

AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

AMORIM, José Roberto Neves. Renovação das locações comerciais. In: ELIAS FILHO, Rubens Carmo (coord.). *Estudos avançados de direito imobiliário*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

ANDRADE, Manuel de. *Teoria geral da relação jurídica*. v. II. Coimbra: Almedina, 1972.

ANTUNES VARELA, João de Matos. *Das obrigações em geral*. v. I, 10ª ed. Coimbra: Almedina, 2006.

ARAÚJO, 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.

ARAÚJO, Paulo Dóron Rehder de. *Prorrogação compulsória dos contratos a prazo: pressupostos para sua ocorrência*. Tese de doutorado apresentada ao Departamento de Direito Civil da Faculdade de Direito do Largo de São Francisco, 2011.

ASCENSÃO, José Oliveira. *Direito Civil: Teoria Geral. Ações e Factos Jurídicos*. 2ª ed. V. II. Coimbra: Editora Coimbra, 2003.

_____. *O Direito. Introdução e teoria geral*. 13ª ed. Coimbra: Almedina, 2009.

_____. Integração empresarial e centros comerciais. *Revista da Faculdade de Direito de Lisboa*, nº 32. 1991, p. 29-70.

_____. Lojas em centros comerciais; Integração Empresarial; Forma, *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 54º, 1994, p. 835, em anotação ao acórdão do STJ de 24 de março de 1992.

ASSIS, Araken. *Comentários ao Código Civil Brasileiro: Do Direito das Obrigações*. v. 5. Coord. Arruda Alvim e Thereza Alvim. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

_____. *Resolução do contrato por inadimplemento*. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

AZEVEDO, Álvaro Villaça de. *Atipicidade Mista do Contrato de Utilização de Unidade em Centros Comerciais e Seus Aspectos Fundamentais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 84, vol. 716. p. 112-137, 1995.

_____. *Teoria geral dos contratos típicos e atípicos*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2004.

AZEVEDO, Álvaro Villaça; TUCCI, Rogério Lauria. *Tratado de locação predial urbana*. Vol. I. 1ª ed. 3ª tiragem. São Paulo: Saraiva, 1988.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. A liberdade de contrato. Contratos típicos e atípicos. *Revista do advogado*. nº 8. Ano II. Janeiro a março de 1982.

_____. *Negócio Jurídico: Existência, Validade e Eficácia*. São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. *Negócio jurídico e declaração negocial: noções gerais e formação da declaração negocial*. Tese (Titularidade). São Paulo: FDUSP, 1986.

_____. *Novos estudos e pareceres de Direito Privado*. São Paulo: Saraiva, 2009.

BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Atlas. 2009.

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

BRANDÃO PROENÇA, José Carlos. *A resolução do contrato no direito civil: do enquadramento e do regime*. Reimpressão. Coimbra: Coimbra Editora, 2006.

BRITO, Maria Helena. *O contrato de concessão comercial: descrição, qualificação e regime jurídico de um contrato socialmente típico*. Coimbra: Almedina, 1990.

BUENO, Francisco Godoy. Regime jurídico dos contratos atípicos no direito brasileiro. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. v. 6. ano 3. jan-mar. 2016. São Paulo: Revista dos Tribunais. p. 55-73.

BUSSATA, Eduardo Luiz. *Resolução dos contratos e teoria do adimplemento substancial*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

BUZAID, Alfredo. *Da ação renovatória e das demais ações oriundas de contrato de locação de imóveis destinados a fins comerciais*. v. I., 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 1988.

_____. Estudo sobre “shopping center”. In: PINTO, Roberto Wilson Renault; OLIVEIRA, Fernando A. Albino de (coord.). *Shopping centers. Questões jurídicas*. São Paulo: Saraiva, 1991.

CABRAL, Rita. *Revista de Direito e de Estudos Sociais*. Ano XXXVII, Lex Editora: Lisboa, 1995. p. 217-229).

CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação Imobiliária*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

CAMINHA, Uinie. *Securitização*. São Paulo: Saraiva, 2005.

CARBONE, Sabrina Berardocco. *Built to suit: uma visão crítica de sua introdução na lei de locações*. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI184368,51045-Built+to+suit+Uma+visao+critica+de+sua+introducao+na+lei+de+locacoes>. Acesso em 13 de outubro de 2015.

CARDOSO, Daniel. *Contratos Built to suit: Novas Perspectivas em face da Lei 12.744/2012*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

CARMO, Lie Uema do. *Contratos de construção de grandes obras*. Tese de Doutorado. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2012.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CARVALHO, Jorge Morais. *Os limites à liberdade contratual*. Coimbra: Almedina, 2016.

CARVALHOSA, Modesto. Considerações sobre relações jurídicas em *shopping centers*. In: PINTO, Roberto Wilson Renault; OLIVEIRA, Fernando A. Albino de (coord.). *Shopping centers. Questões jurídicas*. São Paulo: Saraiva, 1991.

CATALAN, Marcos. Repensando as cercanias da ‘mora debitoris’: um ensaio inspirado nas crises econômicas que assolam o século XXI. *Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo*. v. V, n. 20, dezembro 2015. p. 231 a 242.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. 18ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária, incorporação imobiliária e mercado de capitais: estudos e pareceres*. Renovar: Rio de Janeiro, 2012.

_____. *Direitos reais*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

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. Disponível em: <http://www.poli-integra.poli.usp.br/library/pdfs/ed53e45e833281e689283f58914e5c96.pdf>. Acesso em 6 de julho de 2015.

COSTA LEITE, Carlos Kennedy da. O ingresso dos contratos atípicos no registro de imóveis. *Revista de Direito Imobiliário*. v. 79, ano 38. p. 33-83. São Paulo: Revista dos Tribunais. Julho-dezembro 2015.

COSTANZA, Maria. *Il contratto atípico*. Milão: Giuffrè Editore, 1981.

CUNHA, Wladimir Alcibíades Marinho Falcão. *Revisão judicial dos contratos: do Código de Defesa do Consumidor ao Código Civil de 2002*. São Paulo: Método, 2007.

DE VIVO, André Aliche; CASTRO, Gustavo Lorenzi. Não aplicação isolada da lei de locação aos contratos atípicos de *built to suit*. In: PORTO NETO, Benedicto (coord.). *Manual jurídico para construção civil*. São Paulo: PINI, 2007.

DINIZ, Maria Helena. *Lei de locações de imóveis urbanos comentada*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registro de Imóveis*. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo (coord.). *Estudos avançados de direito imobiliário*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil: Contratos*. 4ª ed. Salvador: Jus Podium, 2014.

_____. *Curso de Direito Civil: Direito das obrigações*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

_____. *Curso de Direito Civil: Direitos reais*. 6ª ed. Salvador: Lumen Juris, 2010.

FAVACHO, Frederico [et. al.] *Lei do Inquilinato: comentada artigo por artigo*. Organizadores: Luiz Antonio Scavone Junior e Tatiana Bonatti Peres. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

FERRAJOTA, Joana. *A resolução do contrato sem fundamento*. Coimbra: Almedina, 2015.

FIGUEIREDO, Flavio; GRAVA, William. *A Economia dos empreendimentos built to suit*. Trabalho profissional apresentado ao XIV Cobreap (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias). Disponível em: <http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2012/12/A-Economia-dos-Empreendimentos-Built-to-Suit.pdf>. Acesso em 27 de outubro de 2016.

FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. Built to suit. *Revista de Direito Imobiliário*. Ano 35, nº 72, janeiro – junho 2012; VALENÇA, Marcelo José Lomba. Built-to-suit – operação de

crédito imobiliário estruturada. *Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais*. v. 8 n. 27, janeiro – março 2005.

FONSECA, Hugo Duarte. Sobre a tipicidade dos contratos de instalação de lojistas em centros comerciais: da tipicidade como pretexto à atipicidade enquanto contexto. *Boletim da Faculdade de Direito*. Universidade de Coimbra. v. LXXX. Coimbra: 2004.

FORGIONI, Paula A. *Contrato de distribuição*. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

FREITAS, Rodrigo de. *Tributação nas operações built to suit e os novos critérios contábeis*. In: *Operações Imobiliárias: Estruturação e tributação*. Coord: Renato Vilela Faria e Leonardo Freitas de Moraes e Castro. São Paulo: Saraiva, 2016.

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.

GERCHMANN, Suzana Rahde; CATALAN, Marcos. Duzentos anos de historicidade na ressignificação da ideia de contrato. *Revista de direito do consumidor*. Ano 22. nº 90. Novembro-dezembro 2013. p. 192-207.

GODOY, Claudio Luiz Bueno. *Função social do contrato*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 26ª ed. Atualizado por Antonio Junqueira de Azevedo e Francisco Paulo De Cresenzo Marino. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Direito de arrependimento nos contratos de consumo*. São Paulo: Almedina, 2014.

GONÇALVES, Alexandre Tadeu Navarro Pereira. Liberdade engessada. *Revista Capital Aberto*. Fevereiro de 2013. Disponível em: <http://www.capitalaberto.com.br/pageflip/114/114/assets/basic-html/page27.html>. Acesso em 6 de julho de 2015.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro. Contratos e Atos Unilaterais*. v. III. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

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.

_____. *Direito Civil: Estudos*. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

HIRONAKA, Giselda; TARTUCE, Flavio. O princípio da autonomia privada e o direito contratual brasileiro. In: HIRONAKA, Giselda; TARTUCE, Flavio (coords.). *Direito Contratual. Temas Atuais*. São Paulo: Método, 2007.

LEMOS PEREIRA, Paula Moura Francesconi. Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da Lei do Inquilinato nos contratos *built to suit*. *Revista Brasileira de Direito Civil*. v. 5, jul-set. 2015.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. A denúncia e a rescisão: críticas e propostas hermenêuticas ao art. 473 do CC/2002 brasileiro. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. n. 3. v. 7. Abril-junho de 2016.

_____. O contrato ‘built to suit’. In: CARVALHOSA, Modesto. *Tratado de Direito Empresarial*. t. IV. São Paulo: Revista dos Tribunais - Thomson Reuters, 2016.

_____. Os contratos coligados. In: *Estudos em homenagem à Professora Vera Maria Jacob de Fradera*. Coordenador: Leonardo Brandelli. Porto Alegre: Lejus, 2013.

_____. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

LIMA, Fernando Pires de; VARELA, Antonio João Antunes. *Código Civil Anotado*, v. 1, 4ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1987.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Teoria geral das obrigações*. São Paulo: Saraiva, 2005.

LOPEZ, Teresa Ancona. *Comentários ao Código Civil. Parte especial. Das várias espécies de contrato*. Coord. Antônio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva: 2003.

LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los contratos*. Tomo I. 2ª ed. Buenos Aires: Rubinzal – Culzoni Editores [s.d].

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Extinção dos Contrato. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (coords.) *Teoria geral dos contratos*. São Paulo: Atlas, 2011.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 7ª ed. Salvador: Jus Podivm, 2016.

LUPION, Ricardo. *Boa-fé objetiva nos contratos empresariais: contornos dogmáticos dos deveres de conduta*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2011.

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

MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo. Classificação dos Contratos. In: PEREIRA JÚNIOR, Antonio Jorge; JABUR, Gilberto Haddad (coord.). *Direito dos Contratos*. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

_____. *Contratos coligados no direito brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARTINEZ, Pedro Romano. *Direito das Obrigações. Parte Especial (Contratos)*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2005.

_____. *Da cessação do contrato*. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2015.

_____. *Cumprimento defeituoso: em especial na compra e venda e empreitada*. Coimbra: Almedina, 1994.

MARTINS, Fernando Rodrigues. *Princípio da Justiça Contratual*. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARZAGÃO, José Paulo. *Regime jurídico do built-to-suit*. In: *Operações Imobiliárias: Estruturação e tributação*. Coord: Renato Vilela Faria e Leonardo Freitas de Moraes e Castro. São Paulo: Saraiva, 2016.

MASSIMO BIANCA, Cesare. *Diritto Civile: Il Contratto*. Milão: Giuffrè Editore, 1984.

MENEZES CORDEIRO, António. *Tratado de Direito Civil Português*. 3ª ed. Parte Geral. v. I. Tomo I. Coimbra: Almedina, 2005. p. 391.

_____. *Tratado de Direito Civil Português*. Direito das obrigações: contratos e negócios unilaterais. v. II. Tomo II. Coimbra: Almedina, 2010.

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Tele de. *Direito das obrigações*. v. III. 9ª ed. Coimbra: Almedina, 2014.

MESSINEO, Francesco. *Dottrina generale del contratto*. 2ª ed. Milão: Giuffrè Editore, 1946.

MIRANDA, Custódio da Piedade Ubaldino. *Comentários ao Código Civil: Dos Contratos em Geral*. Coord. Antônio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2013.

_____. *Locação de imóveis urbanos: Comentários à Lei 8.245/1991*. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 1998.

MONTEIRO, António Pinto. *Cláusula penal e indemnização*. Reimpressão da obra publicada em 1990. Coimbra: Almedina, 1999.

_____. *Direito Comercial: contratos de distribuição comercial*. Coimbra: Almedina, 2002.

MONTEIRO, Washington de Barros. Shopping Center. In: PINTO, Roberto Wilson Renault; OLIVEIRA, Fernando A. Albino (Coord.). *Shopping centers: aspectos jurídicos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

MORAIS, Fernando de Gravato. *Novo regime do arrendamento comercial*. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2011.

MOREIRA, Camila Ramos. Built to suit: particularidades e a Lei 12.744/2012. *Revista de Direito Imobiliário*. Ano 38. v. 78. Janeiro-junho 2015. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

MOREIRA, Guilherme. *Instituições de Direito Civil Português*. V. II, Coimbra, 1911.

NAKAMURA, André Luiz dos Santos. O built to suit como nova modalidade de contrato administrativo. *Revista do Mestrado em Direito da Universidade Católica de Brasília*. v. 10. n. 1,

NANNI, Giovanni Ettore. *Enriquecimento sem causa*. São Paulo: Saraiva, 2004.

NAVARRO, Alexandre Tadeu. Liberdade engessada. *Revista Capital Aberto*. Fevereiro de 2013.

NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato: novos paradigmas*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Pretensão do réu de manter o contrato com modificação de suas cláusulas diante de pedido do autor de resolução por onerosidade excessiva – pedido contraposto previsto pela lei material (art. 479). In: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flavio (coord.). *Direito contratual: temas atuais*. São Paulo: Método, 2007.

OLIVEIRA, Fernando A. Albino de. Fundo de comércio de shopping centers. In: PINTO, Roberto Wilson Renault; OLIVEIRA, Fernando A. Albino de (coord.). *Shopping centers. Questões jurídicas*. São Paulo: Saraiva, 1991.

PENALVA SANTOS, J.A. Regulamentação jurídica do *shopping center*. In: PINTO, Roberto Wilson Renault; OLIVEIRA, Fernando A. Albino de (coord.). *Shopping centers. Questões jurídicas*. São Paulo: Saraiva, 1991.

PENTEADO, Luciano Camargo de. *Direito das coisas*. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

_____. *Integração de contratos incompletos*. Tese apresentada como requisito parcial ao Concurso de Livre-Docência do Departamento de Direito Privado e de Processo Civil da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo. 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. v. III. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1975.

_____. *Instituições de Direito Civil*. v. II. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Shopping centers: aspectos jurídicos*. Coordenação: José Soares Arruda e Carlos Augusto da Silveira Lôbo. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Shopping centers: organização econômica e disciplina jurídica*. In: PINTO, Roberto Wilson Renault; OLIVEIRA, Fernando A. Albino (coord.). *Shopping centers: aspectos jurídicos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

PINHEIRO FRANCO, Antônio Celso; PINHEIRO FRANCO José Roberto. Cláusula resolutiva expressa: o exato sentido do art. 119 do CC/1916 e dos arts. 128 e 474 do Diploma Substantivo de 2002. *Revista do Instituto dos Advogados*, ano 13, n. 25, Janeiro-junho de 2010.

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

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado: parte geral – Negócios jurídicos. Representação. Conteúdo. Forma. Prova.* Tomo 3. 2ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954.

_____. *Tratado de direito privado: parte especial – Direito das Obrigações: Negócios jurídicos bilaterais e negócios jurídicos plurilaterais. Pressupostos. Vícios de direito. Vícios de objeto. Evicção. Redibição. Espécies de negócios jurídicos bilaterais e de negócios jurídicos plurilaterais.* Tomo 38. 2ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1962.

_____. *Tratado de direito privado: parte especial – Direito das obrigações: Extinção das dívidas e obrigações. Dação em soluto. Confusão. Remissão de dívidas. Novação. Transação. Outros modos de extinção.* Tomo 25. 2ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959.

_____. *Locação de imóveis e prorrogação.* 2ª ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1956. p. 298.

RÉGIS, Mário Luiz Delgado. In: FIUZA, Ricardo (coord.). *Novo Código Civil comentado.* 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

REIS, Rafael Vale e. *Contrato de cedência de espaço em centro comercial: natureza jurídica. Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita.* v. II. Coimbra: Coimbra Editora, 2009.

RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. *Locação: questões processuais e substanciais.* 5ª ed. São Paulo: Malheiros, 2009.

_____. *Propriedade fiduciária imóvel.* São Paulo: Malheiros, 2009.

RIOS, Arthur. *Time sharing ou propriedade compartilhada.* *Revista da OAB Goiás.* Ano XII, n. 36, Goiânia, 1998.

Disponível em <http://www.oabgo.org.br/Revistas/36/juridico6.htm>. Acesso em 18 de agosto de 2016.

_____. *Manual de direito imobiliário.* Curitiba: Juruá, 2007.

RODRIGUES JUNIOR, Otávio Luiz. *Análise comparativista dos contratos built to suit.* Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2013-abr-10/direito-comparado-analise-comparativista-contratos-built-to-suit>. Acesso em 4 de julho de 2015.

_____. *Rejeição de reformas e revisão do contrato built to suit.* Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2013-abr-24/direito-comparado-rejeicao-reformas-revisao-contrato-built-to-suit>. Acesso em 4 de julho de 2015.

_____. *Revisão judicial dos contratos: autonomia da vontade e teoria da imprevisão.* 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2006.

RODRIGUES, Gabriela Wallau. *A incompatibilidade sistemática entre o contrato built to suit e a Lei de Locações.* *Revista Direito & Justiça* (publicação da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul). v. 41, n. 2. Julho-dezembro de 2015.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

SALOMÃO FILHO, Calixto. *Direito concorrencial: as condutas*. São Paulo: Malheiros, 2003.

SANTOS, Antônio Jeová. *Função social do contrato: lesão, imprevisão no CC/2002 e no CDC*. 2ª ed. São Paulo: Método, 2004.

SANTOLIM, Cesar. A proteção dos investimentos específicos na rescisão unilateral do contrato e o risco moral: uma análise do art. 473, parágrafo único, do Código Civil. *Revista do Instituto do Direito Brasileiro*. Ano 3 (2014), nº. 1, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Disponível em: http://cidp.pt/publicacoes/revistas/ridb/2014/01/2014_01_00573_00578.pdf. Acesso em 28.12.2016.

SCAVONE JUNIOR, Luis Antonio. *Contrato “built to suit” e a Lei do Inquilinato*. Disponível em: <http://www.scavone.adv.br/index.php?contrato-built-to-suit-e-a-lei-do-inquilinato>. Acesso em 7 de julho de 2015.

_____. *Comentários às alterações da Lei do Inquilinato - Lei 12.112/2009*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

SCHREIBER, Anderson. A boa-fé objetiva e o adimplemento substancial. In: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flávio (coord.). *Direito contratual: temas atuais*. São Paulo: Método, 2007.

SILVA, Jorge Cesa Ferreira da. *Inadimplemento das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

SIMÃO, José Fernando. *Cláusula penal e redução de ofício pelo juiz. Parte 2*. Disponível em <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/clausula-penal-e-reducao-de-oficio-pelo-juiz---parte-2/13786>. Acesso em 2 de julho de 2015.

_____. *Direito Civil. Contratos*. (Série leituras jurídicas: provas e concursos, v. 5). São Paulo: Atlas, 2010.

_____. *Legislação especial: locação e propriedade fiduciária* (Série leituras jurídicas: provas e concursos. v. 30) São Paulo: Atlas, 2007.

STEINER, Renata C. *Descumprimento contratual: boa-fé objetiva e violação positiva do contrato*. São Paulo: Quartier Latin, 2014.

TARTUCE, Flavio. *Direito civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie*. v. 3. 9ª ed. São Paulo: Método, 2014.

_____. *Direito civil: Teoria geral dos contratos e contratos em espécie*. v. 3. 11ª ed. São Paulo: Forense, 2016.

TELLES, Inocêncio Galvão. Contratos de utilização de espaços nos centros comerciais. *O direito*. Ano 123. 1991 (outubro-dezembro). p. 521-533.

_____. *Manual dos contratos em geral*. 4ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2002.

TUCCI, Rogério Lauria Marçal. *Prorrogação compulsória dos contratos de longa duração*. Dissertação de mestrado apresentado à Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2015.

USTARRÓZ, Daniel. A resolução do contrato no novo Código Civil. *Revista Jurídica*, n. 304, ano 51, p. 32-53, fevereiro de 2003.

VALENÇA, Marcelo José Lomba. Built-to-suit – operação de crédito imobiliário estruturada. *Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais*. v. 8 n. 27, janeiro – março 2005.

VARELA, Antunes. *Obrigações em geral*. v. I. 10ª ed. Coimbra: Almedina, 2006.

VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos atípicos*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2009.

_____. *Teoria geral do direito civil*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2007.

_____. Contratos de utilização de lojas em centros comerciais: qualificação e forma. *Revista da Ordem dos Advogados*. Lisboa, ano 56, nº 2. p. 535-549.

VENOSA, Silvio de Salvo de. *Direito Civil: Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2004.

_____. *Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática*. 8ª ed. 3ª reimpressão. São Paulo: Atlas, 2006.

ZANCHIM, Kleber Luiz. *Contratos empresariais: interface com contratos de consumo e paritários*. São Paulo: Quartier Latin, 2012.

ZANETTI, Cristiano de Sousa. Build to Suit – Qualificação e Consequências. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; e ALMEIDA PRADO, Maurício (org.). *Construção Civil e Direito*. São Paulo: Lex Magister, 2011.

_____. O risco contratual. In: LOPEZ, Teresa Ancona; LEMOS, Patrícia Faga Iglecias e RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz (coord.). *Sociedade de Risco e Direito Privado*. São Paulo: Atlas, 2013.

ZULIANI, Ênio. Resolução do contrato por onerosidade excessiva. In: LOTUFO, Renan; NANNI, Giovanni Ettore (coord.). *Teoria geral dos contratos*. São Paulo: Atlas, 2011.