

A UTILIZAÇÃO DO CONTRATO BUILT TO SUIT À LUZ DA DOCTRINA E DA JURISPRUDÊNCIA BRASILEIRA

Aluno: Luiza Coelho Guindani

Orientador: Prof. Gerson Luiz Carlos Branco

INTRODUÇÃO

A evolução dos negócios imobiliários, relativamente às locações comerciais, compeliu à adoção de nova modalidade de negócio jurídico. Na forma de contrato atípico, as partes contratavam a construção ou reforma de um imóvel pelo proprietário, para utilização conforme as necessidades do futuro locatário, seguida de locação por prazo determinado. Essa prática, já amplamente utilizada, não encontrava amparo legal específico, razão pela qual mereceu normatização para conceder segurança jurídica às partes. Foi assim que se regulamentou o contrato típico denominado *built to suit*, por meio da lei 12.744/12, que adicionou o art. 54 – A à lei das locações. Importa destacar, porém, que embora tenha sido inserido em tal legislação, é um tipo contratual distinto e bem específico, uma vez que sua realização se dá por motivos diferentes dos que levam à locação tradicional.

ANÁLISE DOS PROBLEMAS

O *built to suit* se consolidou na legislação brasileira em 2012, cuidando-se de matéria nova, ainda não satisfatoriamente analisada pelos Tribunais. Tendo em vista que o instituto poderia suprimir direitos do locatário, por permitir a convenção da renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis e a possibilidade de, em caso de denúncia antecipada pelo locatário, o pagamento de valor referente à totalidade dos aluguéis até o final do período da locação, faz-se necessário estudar o entendimento jurisprudencial sobre a validade de tais cláusulas contratuais. Ademais, as características do instituto *built to suit* extrapolam a relação de locação convencional, trazendo ao negócio jurídico particularidades que fazem com que sua inserção na lei de locações seja questionada – o que também justifica a presente pesquisa.

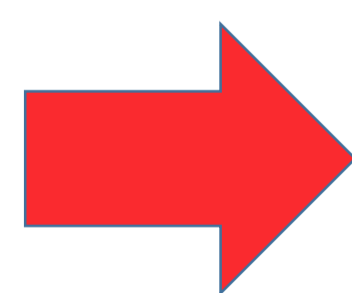
CONCLUSÕES PARCIAIS

Quanto à inserção do *built to suit* na legislação:

- ✓ Contempla “duas fases” → na primeira é estabelecida a obrigação de construir/reformar imóvel para posterior utilização pelo futuro locatário e na segunda se desenvolve a locação.
- ✓ Seu objeto é imóvel não residencial urbano que, em virtude de sua natureza, já é regulado pela Lei de Locações.
- ✓ Durante a maior parte do tempo de duração desse contrato, a relação existente entre as partes é locatícia, cuidando-se as tratativas de reforma ou construção apenas de fase inicial da contratação.

Quanto à análise jurisprudencial:

- ✓ As poucas decisões referentes ao instituto têm sido no sentido de lhe dar plena validade, respeitando suas particularidades.
- ✓ Os acórdãos têm compreendido a diferenciação entre a locação tradicional e o *built to suit*, especialmente no que pertine à revisão do aluguel no curso do contrato, quando essa possibilidade é vedada em cláusula contratual.



Assim, mostra-se, a princípio, mais adequada a inserção do instituto na Lei das Locações.

METODOLOGIA

- ✓ Leitura de artigos referentes ao conceito e à aplicabilidade do contrato *built to suit* ao ordenamento brasileiro.
- ✓ Pesquisa jurisprudencial, para compreender a posição dos Tribunais quanto às possíveis controvérsias decorrentes de seu uso.

BIBLIOGRAFIA PRELIMINAR

- BENEMOND, Fernanda Henneberg. Contratos *built to suit*. 2ª Ed. – São Paulo: Almedina, 2015.
- GOMES, Orlando. Contratos. 26ª Ed. – Rio de Janeiro: Editora Forense, 2008.