

DOS CONTRATOS BUILT TO SUIT: ANÁLISE DOS ASPECTOS CONTROVERTIDOS SOBRE A QUALIFICAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA, BEM COMO SEUS EFEITOS NA RELAÇÃO ENTRE AS PARTES CONTRATUAIS APÓS A INTRODUÇÃO DA LEI 12.744/2012

João Vitor Gonçalves Francisco (PIC/UEM), Edson Mitsuo Tiujo (Orientador),
e-mail: joaovitor.uem@gmail.com.

Universidade Estadual de Maringá/Ciências Sociais Aplicadas/Maringá, PR.

Palavras-chave: contratos built to suit, locação, empreitada.

Resumo

O contrato *built to suit* trata-se de um negócio jurídico no qual uma das partes contrata a construção ou reforma substancial de um imóvel, conforme suas necessidades, e o recebe para uso e fruição, mediante o pagamento de determinada remuneração. Esse tipo de negócio é destinado a construções ou reformas com finalidade comercial ou industrial, podendo ser de caráter público, avençado com a administração pública, ou privado, entre particulares. No entanto, este trabalho tem por propósito principal a análise de contratos firmados entre empresas, sob uma perspectiva empresarial. Primeiramente, buscou-se melhor compreensão do conceito contratual do *built to suit*, bem como as mudanças causadas em sua aplicabilidade após a introdução da Lei 12.744/2012, identificando sua natureza e qualificação jurídica, sobretudo pela classificação em tipicidade ou atipicidade. Em seguida, abordaram-se os efeitos práticos de sua natureza jurídica nas relações contratuais, abrindo caminhos para a solução de problemas reais e concretos.

Introdução

Este presente Projeto de Iniciação Científica (PIC) teve como objetivo propor uma investigação científica dos contratos *built to suit*, buscando um panorama sobre como a nova modalidade contratual vem sendo tratada no Brasil, analisando as mais relevantes questões para definir a tipicidade ou a atipicidade desta modalidade contratual, como foco em sua natureza e qualificação jurídica, e, a partir de então, apresentar suas possíveis e prováveis consequências no mundo prático empresarial.

A Lei nº 12.744/2012, através da implementação do artigo 54-A na Lei de Locação, buscou definir o *built to suit* na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiro, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado.

Alguns doutrinadores, contudo, têm conceituado o contrato *built to suit* como um modelo de locação e/ou um modelo de locação com prestações de empreitada.

Desta forma, se fez necessário questionarmos: possuindo o contrato *built to suit* prestações dos contratos de locação, empreitada e, possivelmente, de compra e venda, qual seria a classificação do referido contrato com relação à sua atipicidade?

Para respondermos essa pergunta, abordarmos minuciosamente o conceito dos contratos *built to suit*, bem como sua evolução ao longo do tempo, trazendo um comparativo entre este e os contratos de locação e empreitada, respectivamente, para chegarmos à uma conclusão assertiva de sua natureza jurídica.

Ademais, para classificarmos os contratos *built to suit* como contratos típicos ou atípicos, fora importante pensarmos em dois momentos distintos: antes e depois da promulgação da Lei 12.744/2012.

Antes, ainda sem regulamentação, poderia ser facilmente considerado como atípico. No entanto, ainda com ressalvas e divergências, isso pois a prestação da locação (ou empreitada) poderia ser entendida como tipo de referência, tornando-se assim um contrato típico com prestações subordinadas de outra espécie.

E após? Ao regulamentar o *built to suit* no art. 54-A da Lei do Inquilinato, poderíamos afirmar que o contrato passou a ser entendido como contrato típico de locação? O fato de estar inserido na Lei do Inquilinato obrigaria as partes às demais determinações da Lei 8.245/1991? E mais: a Lei do Inquilinato seria suficiente para regular esse contrato?

Nessa toante, realizamos uma investigação científica dos contratos *built to suit*, buscando um panorama sobre como a nova modalidade contratual vem sendo tratada no Brasil, analisando-se as mais relevantes questões para se definir a tipicidade ou a atipicidade desta modalidade contratual e suas possíveis e prováveis consequência no mundo prático empresarial, sempre com um viés prático que interfira diretamente na relação contratual entre as partes, visando uma harmonia entre lucratividade, segurança jurídica, garantias e eficiência.

Materiais e métodos

O estudo sobre os contratos *built to suit* estará baseado na análise da evolução histórica, antes e após à introdução da Lei 12.744/2012, correlacionado com a construção dogmática dos ordenamentos jurídicos. Para tanto, valeu-se do método hipotético-dedutivo como procedimento técnico-jurídico.

Resultados e Discussão

A partir de todo o exposto, vimos que os Contratos *Built to Suits*, através do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, acrescido pela Lei nº 12.744/2012, é um negócio

jurídico no qual a contratante contrata a construção ou reforma substancial de um imóvel, de acordo com suas necessidades, recebendo o bem para uso e fruição, mediante o pagamento de uma remuneração que contemple (i) o valor de aluguel e uma (ii) remuneração mediante a

construção ou reforma substancial.

Vimos também que não há espaço para os contratos *built to suit* serem entendidos como contratos de locação pura e simplesmente. Isso se dá pelo fato do contrato abranger tanto prestações de cunho locatário, quanto de empreitada. Ou seja, além da cessão do uso do imóvel, se faz indispensável que haja uma construção ou substancial reforma no imóvel a ser cedido. Não há como separar. Cria-se aqui então uma nova espécie contratual, caracterizada pela contratação única, complexa e indivisível.

Desta feita, ao combinarmos as duas prestações (locação + empreitada), e, ao analisarmos seus efeitos práticos em sua operação, concluímos que se trata de um contrato atípico, longe de se caracterizar simplesmente como um (locação) ou outro (empreitada).

Assim, se tratando de um contrato atípico misto, sua disciplina jurídica sofre mudanças importantes, uma vez que as condições contratuais pactuadas pelas partes passam a ter maior relevância e são hierarquicamente superiores às normativas tipificadas de locação, empreitada, e até mesmo compra e venda, com base no artigo 425 do Código Civil e nos princípios da autonomia privada, boa-fé contratual, função social do contrato e a manutenção do equilíbrio econômico financeiro da operação.

Por outro lado, apesar da opinião de não haver qualquer necessidade de regulamentação dos contratos *built to suit* pelo legislador na Lei do Inquilinato, possivelmente este achou que, ao incluir o *built to suit* na Lei 8.245/91, traria maior segurança jurídica à modalidade.

Embora traga uma “tipificação” ao contrato, intitulando-o como “contrato de locação comercial”, o legislador tentou conciliá-lo a uma liberdade contratual das partes, aduzindo que “prevalecem as condições contratuais estabelecidas pelas partes”. Ficou confuso na cabeça do intérprete.

A mera possibilidade do intérprete pensar que o *built to suit* é um contrato típico de locação, altera completamente sua disciplina jurídica, e conseqüentemente, sua operação. Além disso, a regulamentação existente não traz a segurança jurídica pretendida e necessária às partes na decisão de casos controvertidos.

A tentativa de regulamentação, ainda quando parcial e incorreta, trazendo mais dúvidas que soluções, busca, de antemão, solucionar alguns problemas práticos daqueles que já naturalmente surgiriam, como prever expressamente a possibilidade de os contratantes renunciarem à ação revisional de remuneração mensal (art. 54-A, parágrafo primeiro) e a obrigatoriedade de multa integral em caso de denúncia antecipada do contrato, pelo ocupante (art. 54-A, parágrafo segundo).

Todavia, como claramente e abertamente disposto no trabalho, vimos a necessidade indispensável da assegurarmos a liberdade contratual *built to suit*. Essa liberdade está diretamente ligada à sua natureza atípica, trazendo consequência reais para problemas práticos, como por exemplo, a possibilidade de outorga de mais de uma modalidade de garantia em uma relação contratual *built to suit*. Essa e outras trabalhadas nos Efeitos da Natureza Jurídica do Contrato.

Enxergar os contratos *built to suit* como um contrato atípico misto nos parece realmente ser a melhor saída. Fato é que inúmeras controversas ainda surgirão em casos contratos. No entanto, buscou-se apresentar fundamentos sólidos e palpáveis, bem como caminhos para se tomar rumo às soluções que tragam equilíbrio econômico e segurança jurídica às partes.

Conclusões

Por fim, reiteramos a atipicidade mista dos *built to suit* e ressaltamos a necessidade de respeito à liberdade contratual dos contratantes para que a modalidade continue provocando um efetivo desenvolvimento no mercado imobiliário brasileiro, garantindo assim, a indispensável segurança jurídica às relações privadas.

Agradecimentos

Agradecimento especial ao meu amigo Jesus, não somente por me sustentar a todo tempo, mas pela vida de todos de que certa forma contribuíram para a realização deste projeto, bem como ao meu ilustríssimo orientador, Dr. Edson, por toda a assistência, zelo e amor para com o Direito.

Referências

BARCELLOS, Rodrigo. **O contrato de shopping center e os contratos atípicos interempresariais**. São Paulo: Atlas, 2009.

BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos Built to Suit**. 2ª Ed. Coimbra: Almedina, 2015.

CILLI, Fábio. **Empreendimentos do tipo built to suit: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência**. São Paulo, 2004.

FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. **Built to suit**. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo, ano 35, n. 72, jan-jun. 2012.

LEI N° 12.744 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12744.htm>.

29º Encontro Anual de Iniciação Científica
9º Encontro Anual de Iniciação Científica Júnior



29 a 31 de outubro de 2020

Acesso em: 09 de maio. 2019.