

# SEGURANÇA JURÍDICA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO *BUILT TO SUIT*\*

Paloma Karoline Souza Costa Ribeiro\*\*

Prof. Doutora Luciana Chiavoloni de Andrade Jardim (Orientadora)\*\*\*

## RESUMO

O presente artigo tem como escopo o estudo dos contratos de locação *built to suit*, com a perspectiva de analisar de forma geral e não exaustiva, se as alterações realizadas pela Lei nº 12.744/2012 promoveram maior segurança jurídica aos contratos de locação compreendidos nesta modalidade. Busca-se também traduzir algumas peculiaridades que esta modalidade contratual dispõe. Nesta perspectiva, aborda-se a segurança jurídica e sua aplicação nas relações contratuais, fazendo uma análise e estudo do princípio, demonstrando sua aplicação e importância na área contratual. Analisa-se os princípios relevantes e fundamentais no âmbito contratual, que regem as contratações e proporcionam eficácia e validade aos negócios jurídicos.

**Palavras-chave:** Segurança Jurídica. Contratos. Locação. *Built to suit*.

## 1. INTRODUÇÃO

Os cenários econômico e imobiliário sofreram grandes mudanças nos últimos anos, houve um grande crescimento e expansão comercial que acarretou também no desenvolvimento do ramo locatício no Brasil. Fator também influenciador e determinante para a expansão comercial é a crise econômica que tem assombrado o

---

\*Artigo apresentado para conclusão do curso de pós-graduação em Direito Contratual da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

\*\*Advogada. Bacharel em Direito pela Universidade Cruzeiro do Sul. Endereço eletrônico: pa.karoline@gmail.com

\*\*\*Professora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Doutora em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo

país, com ela o número de desemprego aumentou de forma significativa, o que provocou um movimento crescente de cidadãos em busca de ingressarem no mercado de forma empreendedora e muitos começaram um caminho em busca do próprio negócio.

É certo, que a questão cultural de outros países, também tem impulsionado esse movimento de iniciativa empreendedora, acarretando na necessidade de adequação das normas, formas de contratação, desenvolvimento de modelos de negócios que atendam as mais diversas necessidades, claro, sempre visando observar e assegurar a legalidade nos pactos.

Necessário observar também, que é de grande relevância possibilitar negócios que ofereçam condições de firmar pactos sem a necessidade de aportar inicialmente grande valor.

As contratações na modalidade *built to suit* tiveram início fora do Brasil, contudo, com o passar dos anos, o crescimento e a solidificação dessa prática no exterior fez com que o Brasil fosse atraído e começasse a aplicá-la nas contratações realizadas.

Contudo, no início da prática do *built to suit* no Brasil não havia nenhuma legislação ou normativa que o regulamentasse, o que ocasionava instabilidade jurídica nos contratos firmados nesses moldes, pois sem base legal, as interpretações quanto ao contrato eram diversas, o que prejudicava a sua celebração.

Será tratado no presente artigo e o tema da segurança jurídica e seu significado e impacto nas relações contratuais, bem como, serão explicitados os princípios contratuais norteadores dos contratos e contrato *built to suit* e suas peculiaridades.

## **2. A SEGURANÇA JURÍDICA NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS**

Visando abordar a segurança jurídica nos contratos de locação na modalidade *built to suit*, é importante, primeiro entender, a relevância desse instituto nas relações contratuais.

O presente trabalho será iniciado com a explanação da segurança jurídica, abordando seu conceito e emprego nas relações contratuais.

### **2.1. CONCEITO DE SEGURANÇA JURÍDICA**

A sociedade é formada por homens e estes se relacionam diariamente de diversas formas, estabelecem contatos, vínculos e buscam conviver de forma equilibrada e nesta busca pelo bom convívio é necessário estabelecer regras, limites, fundados no senso comum e bem da coletividade para que haja um bom relacionamento entre todos, com esta premissa surgiu a organização jurídica a fim de ordenar as relações da sociedade.

Neste sentido aduz Aline Lima de Oliveira:

A busca pela estabilidade da convivência social é algo inerente à própria natureza humana. O surgimento da sociedade levou os indivíduos a firmarem um pacto, abdicando de parcela de suas liberdades em nome de um poder político que, representando a vontade geral, regulasse suas condutas e lhes garantisse a proteção de direitos fundamentais, como a liberdade, a vida, a propriedade, a igualdade entre os indivíduos. (OLIVEIRA, 2008)

A segurança jurídica é o instituto que proporciona essa estabilidade outrora idealizada e desejada às relações sociais, tendo como objetivo atingir a segurança, efetividade e proteção, foram sendo criadas as leis, normas e princípios, visando assegurar um convívio harmônico para a sociedade.

Ainda que não expressamente, a garantia da segurança jurídica está descrita na Constituição Federal do Brasil, expressando assim, sua dimensão e manifesta disposição de alcançar a todos e proporcionar uma garantia e estabilidade nas relações. Neste mesmo sentido aduz Jefferson Augusto Castelo Branco Furtado Souza:

O Princípio da Segurança Jurídica não está na nossa Constituição Federal de forma expressa, mas sim de forma implícita, pois não há uma norma no texto constitucional falando da segurança jurídica, sendo que podemos extrair a mesma de algumas passagens constitucionais, por exemplo, quando a mesma fala a respeito do ato jurídico perfeito, coisa julgada e Direito adquirido. Observamos assim a preocupação da nossa Carta Magna com a estabilidade das relações jurídicas. Também de forma implícita o Princípio da Segurança Jurídica está inserido em outras normas constitucionais, tendo como exemplo o instituto da prescrição, onde suas regras e prazos servem para trazer o mínimo de estabilidade para as relações. (SOUZA, 2010)

A segurança jurídica é uma junção de justiça e valores de segurança, a qual pode ser observada através da jurisprudência e doutrina, conforme assevera Aline Lima de Oliveira, elencando para esta afirmativa alguns exemplos:

1. a existência de instituições estatais dotadas de poder e garantias, assim como sujeitas ao princípio da legalidade;
2. a confiança nos atos do Poder Público, que deverão reger-se pela boa-fé e pela razoabilidade;

3. a estabilidade das relações jurídicas, manifestada na durabilidade das normas, na anterioridade das leis em relação aos fatos sobre os quais incidem e na conservação de direitos em face da lei nova;
4. a previsibilidade dos comportamentos, tanto os que devem ser seguidos como os que devem ser suportados;
5. a igualdade na lei e perante a lei, inclusive com soluções isonômicas para situações idênticas ou próximas. (OLIVEIRA, 2008)

É possível vislumbrar que a segurança jurídica surgiu para assegurar à sociedade a garantia de seus direitos, proporcionando aos cidadãos uma estabilidade quanto ao exercício de seus deveres e direitos, posto que, o conjunto de normas e a aplicação destas promove o equilíbrio social.

Ao abordar a segurança jurídica, é natural relacionar à ideia de estabilidade e garantia, visto que, através dela, é possível prever e resguardar os efeitos jurídicos dos atos praticados.

Neste sentido assevera Magalhães:

Desde cedo, o princípio geral da segurança jurídica (e sua dimensão de proteção da confiança dos cidadãos) se colocou como elemento constitutivo do Estado de Direito, exigível a qualquer ato de poder (Legislativo, Executivo e Judiciário). Vincula-se à garantia de estabilidade jurídica, segurança de orientação e realização do direito, bem como à garantia de previsibilidade dos indivíduos em relação aos efeitos jurídicos dos atos do poder público. O que exigiria, no fundo, seria o seguinte: 1) fiabilidade, clareza, racionalidade e transparência dos atos de poder; 2) de forma que, em relação a eles, o cidadão veja garantida a segurança nas suas disposições pessoais e nos efeitos jurídicos de seus próprios atos. (MAGALHÃES, 2013)

É notório que a segurança jurídica é essencial ao regular exercício do direito, pois, é possível observar que por meio dela é que se pode vislumbrar o alcance das normas, sua extensão, limites para aplicação e salvaguardar a efetiva eficácia do ordenamento.

Assim, a segurança jurídica é protegida constitucionalmente em várias de suas dimensões: *segurança do Direito, pelo Direito, frente ao Direito, dos direitos e como um direito*. Sua relevância é muito grande, o que se denota pelo modo como é protegida, pela insistência de sua proteção, pela independência de seus fundamentos e pela eficácia recíproca desses mesmos fundamentos. (MAGALHÃES, 2013)

Importante observar que o Direito sofre diversas mutações, visto que, com o passar dos anos e o evoluir da sociedade as necessidades mudam, neste sentido, é importante enfatizar que a segurança jurídica que pode ser traduzida pela estabilidade e segurança na aplicação das normas também deve acompanhar esse movimento dinâmico do Direito, pois, se assim não fosse, a efetivação da segurança jurídica não

mais seria desejada, ou até mesmo necessária, pois se tornaria um princípio obsoleto e ineficaz, levando em consideração que estaria a resguardar normas não mais aplicáveis ou viáveis.

Desta forma, é importante lembrar que a assim como as normas, a segurança jurídica, sobretudo, deve ser aplicável para que tenha plena eficácia. Sendo assim, além de sua raiz genuinamente estável, de proporcionar solidez as relações, é deveras relevante o caráter dinâmico, pois dessa forma, será possível fazer uso do exercício regular do direito, visto que normas e princípios estarão em plena sincronia, alcançando desta forma, os objetivos sociais e jurídicos necessários para bem conduzirem as relações.

Dispõe Aline Lima de Oliveira:

A segurança jurídica, no entanto, não pode levar ao extremo de um ordenamento jurídico imutável, pois isso também comprometeria a sua eficácia. Daí a importância de se estabelecerem normas constitucionais que a protejam. Uma saída para impedir a anulação do princípio da segurança jurídica é, pois, a previsão das chamadas cláusulas pétreas, que consagram o núcleo essencial da Constituição de um Estado, o qual, a partir dessa disposição, não poderá ser atingido nem mesmo por reforma constitucional. Estes limites materiais à reforma da Constituição repercutem sobre todo o sistema e, embora sejam colocados de maneira absoluta, não serão impeditivos para o surgimento de uma nova Lei Fundamental, se assim o exigir a realidade social. (OLIVEIRA, 2008)

Contudo, ocorre frisar que as inúmeras mutações que ocorrem na seara do Direito em decorrência das mudanças sociais e conseqüente alterações nas leis, podem ocasionar a insegurança jurídica nas relações, desta forma, mostra-se de suma importância o caráter estável e consistente que a segurança jurídica produz nas relações jurídicas e sociais.

A segurança jurídica, sendo princípio que visa assegurar e resguardar direitos está diretamente vinculada às relações contratuais, visto que os contratos são ferramentas comumente utilizadas para manifestação da vontade nas relações sociais e que ao serem firmados, as partes confiam que estabeleceram uma relação estável e segura.

## 2.2. PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO DIREITO CONTRATUAL

Os contratos começaram a ser utilizados há muitos anos, desde tempos antigos, antes mesmo de haver codificação que os regulamentasse, e até hoje se traduzem como uma das ferramentas mais utilizadas no mundo jurídico.

Segundo ensinamento do jurista Carlos Roberto Gonçalves, o contrato “é a mais comum e a mais importante fonte de obrigação, devido às suas múltiplas formas e inúmeras repercussões no mundo jurídico”. (GONÇALVES, 2013, p. 21)

Os contratos se caracterizam como um dos instrumentos mais eficazes no ramo jurídico, estão presentes em praticamente todos os tipos de relações, auxiliam a minimizar conflitos, proporcionam maior qualidade e eficiência aos negócios e respaldam os anseios de seus contratantes.

Neste sentido Hans Kelsen dispõe “O negócio jurídico de longe mais importante no Direito moderno é o negócio jurídico bilateral ou plurilateral chamado contrato.” (KELSEN, 1998, p. 180)

No uso cotidiano dos contratos para firmar negócios jurídicos e realizar o exercício do Direito, diversos princípios norteiam e regulam as relações contratuais a fim possibilitar a elaboração de instrumentos jurídicos que não só reflitam a vontade das partes, mas que sejam também aplicáveis, exequíveis e exigíveis.

Maria Helena Diniz expressa que “...o contrato, como negócio jurídico que é, é um fato criador de direito, ou melhor, de norma jurídica individual, pois as partes contratantes acordam que se devem conduzir de determinada maneira, uma em face da outra.” (DINIZ, 2012, p. 32)

Enzo Roppo aduz:

Deve ficar claro, de facto, que a disciplina legal dos contratos – longe de limitar-se a codificar regras impostas pela natureza ou ditadas pela razão (como afirmavam os seguidores do direito natural) – constitui, antes, uma intervenção positiva e deliberada do legislador (das forças políticas que exprimem o poder legislativo), destinada a satisfazer determinados interesses e a sacrificar outros, em conflito com estes, tentando dar às operações econômicas concretamente realizadas um arranjo e um processamento, conformes aos interesses que, de quando em quando, se querem tutelar. (ROPPO, 2009, p. 22)

Com esta premissa foram criados os princípios contratuais que auxiliam de forma direta a elaboração dos pactos firmados diariamente.

Flávio Tartuce descreve que:

...podem-se conceituar os princípios como sendo regramentos básicos aplicáveis a um determinado instituto jurídico, no caso em questão, aos contratos. Os princípios são abstraídos das normas, dos costumes, da doutrina, da jurisprudência e de aspectos políticos, econômicos e sociais. (TARTUCE, 2014, p. 51)

No âmbito contratual existem alguns princípios norteadores dos pactos firmados, princípios estes que auxiliam e direcionam as partes a realizarem um ato jurídico formal e materialmente válido.

Os princípios contratuais trazem em si limites e zelam pelo exercício do direito a ser aplicado pelas partes.

No paradigma voluntarista o contrato se qualifica como a espontânea submissão do indivíduo à limitação de sua liberdade em três momentos: i) pela liberdade contratual, em seu sentido positivo de livre escolha do parceiro e da estipulação do conteúdo do contrato e ainda, em seu sentido negativo, de liberdade de não contratar – *freedom from contract*; ii) pela intangibilidade do pactuado – o vetusto *pacta sunt servanda* justificava a obrigatoriedade dos efeitos contratuais. Em outras palavras: o contrato era justo por ser emanado da vontade de pessoas livres, o que significava abstenção do julgador de envolver-se na apreciação do conteúdo substantivo do clausulado, cingindo-se a uma apreciação formalista; iii) pela relatividade contratual, isto é, o contrato tão somente vincula as partes, sendo infenso a terceiros, cuja vontade é um elemento estranho à formação do negócio jurídico. (FARIAS; ROSENVALD, 2014, p. 135)

Para bem compreender a segurança jurídica nas relações contratuais é necessário discorrer sobre os princípios que regem as relações contratuais, os quais serão tratados a seguir.

### **2.2.1. Princípio da autonomia da vontade**

Carlos Roberto Gonçalves define que:

Tradicionalmente, desde o direito romano, as pessoas são livres para contratar. Essa liberdade abrange o direito de contratar se quiserem, com quem quiserem e sobre o que quiserem, ou seja, o direito de contratar e de não contratar, de escolher a pessoa com quem fazê-lo e de estabelecer o conteúdo do contrato. (GONÇALVES, 2013, p. 41)

Como o próprio nome diz, o princípio da autonomia da vontade concede às partes a liberdade de pactuarem como melhor lhes aprouver, promovendo assim, uma livre iniciativa.

Kant, também trata a respeito do assunto quando fala do direito pessoal assim dispendo:

A posse do arbítrio de outro, como faculdade de determinar um certo ato por meio do meu arbítrio segundo leis da liberdade (o meu e o seu exteriores em relação à causalidade de um outro), é um direito (e eu posso ter vários direitos desse tipo em face da mesma pessoa ou de outras); mas o conjunto (o sistema) das leis, segundo as quais eu posso estar nesta posse, é o direito pessoal, que é único. (KANT, 2013)

Hans Kelsen também dispõe sobre o assunto:

O fato contratual consiste nas declarações de vontade concordantes de dois ou vários indivíduos, as quais vão dirigidas a uma determinada conduta destes. A ordem jurídica pode prescrever uma determinada forma - embora não tenha necessariamente de o fazer - que estas declarações devem revestir para representarem um contrato juridicamente vinculante, quer dizer: para produzirem normas que impõem deveres e conferem direitos aos indivíduos contratantes - prescrevendo, v. g., que as declarações devem ser realizadas por escrito e não simplesmente por via oral ou através de gestos. Em todo caso, as partes têm de por qualquer forma expressar a sua vontade, quer dizer, exteriorizá-la numa aparência. (KELSEN, 1998, p. 180)

Contudo, explica Fernanda Cadavid Ratti que “os princípios da autonomia privada e da força obrigatória dos contratos tiveram sua abrangência reduzida pela boa-fé, a função social do contrato e a equidade entre as partes.”. (RATTI, 2015)

Maria Helena Diniz conceitua da seguinte forma:

Esse poder de autorregulamentação dos interesses das partes contratantes, condensado no princípio da autonomia da vontade, envolve liberdade contratual (*Gestaltungsfreiheit*), que é uma determinação do conteúdo da avença e a de criação de contratos atípicos, e liberdade de contratar (*Abschlussfreiheit*), alusiva à de celebrar ou não o contrato e à de escolher o outro contratante. (DINIZ, 2012, p. 41)

Ainda assevera Maria Helena Diniz, que “é preciso não olvidar que a liberdade contratual não é ilimitada ou absoluta, pois está limitada pela supremacia da ordem pública, que veda convenções que lhe sejam contrárias e aos bons costumes, de forma que a vontade dos contraentes está subordinada ao interesse coletivo.” (DINIZ, 2012, p. 42)

É possível notar então, que o princípio da autonomia da vontade conduz as contratações, servindo de base e referência para que as partes possam dispor livremente em seus pactos, no entanto, tal princípio encontra algumas limitações, podendo até de uma forma didática, explanar que o princípio da autonomia da vontade se submete à algumas regras.

Explica Maria Helena Diniz que:

Assim, o princípio da autonomia da vontade é o poder conferido aos contratantes de estabelecer vínculo obrigacional, desde que se submetam às normas jurídicas e seus fins não contrariem o interesse geral, de tal sorte que a ordem pública e os bons costumes constituem limites à liberdade contratual. O princípio da autonomia da vontade sofre, portanto, restrições trazidas pelo dirigismo contratual, que é intervenção estatal na economia do negócio jurídico contratual, por entender-se que, se se deixasse o contratante estipular

livremente o contrato, ajustando qualquer cláusula sem que o magistrado pudesse interferir, mesmo quando uma das partes ficasse em completa ruína a ordem jurídica não estaria assegurando a igualdade econômica. (DINIZ, 2012, p. 44)

### **2.2.2. Princípio da função social**

Os princípios fundamentais a serem aplicados nas relações contratuais se interligam, se complementam e até delimitam, de certa forma, os limites de aplicação uns dos outros. Neste sentido, tratou o Código Civil de especificar em seu artigo 421 que “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”. (BRASIL, 2002)

Maria Helena Diniz dispõe a respeito da amplitude e alcance da função social:

Como a lei não define a locução “função social do contrato”, poderá ela ser interpretada de formas diversas, conduzindo à declaração de nulidade de cláusulas ou até mesmo de toda a avença. Por isso, procuramos delinear alguns parâmetros a serem seguidos, pois com essa função social do contrato teremos o justo processo legal substantivo. O contrato deve ter alguma utilidade social, de modo que os interesses dos contratantes venham a amoldar-se ao interesse da coletividade. (DINIZ, 2012, p. 42)

É possível asseverar que o princípio da autonomia da vontade está sujeito ao princípio da função social do contrato, visto que na aplicação daquele as partes adotam como premissa a satisfação de seus interesses pessoais e pactuam de forma a satisfazerem seus interesses, no entanto, neste último, encontram restrição ao seu livre exercício, devendo observar outros critérios para a concretização de suas pretensões.

Neste sentido complementa Maria Helena Diniz:

O princípio da autonomia da vontade está atrelado ao da socialidade, pois, pelo art. 421 do Código Civil, declarada está a limitação da liberdade de contratar pela função social do contrato. Esse dispositivo é mero corolário do princípio constitucional da função social da propriedade e da justiça (LINDB, art. 5º), norteador da ordem econômica. (DINIZ, 2012, p. 47)

A respeito da função social do contrato aduz Flávio Tartuce:

Desse modo, os contratos devem ser interpretados de acordo com a concepção do meio social onde estão inseridos, não trazendo onerosidade excessiva às partes contratantes, garantindo que a igualdade entre elas seja respeitada, mantendo a justiça contratual e equilibrando a relação onde houver a preponderância da situação de um dos contratantes sobre a do outro. (TARTUCE, 2014, p. 60)

### **2.2.3. Princípio da boa-fé objetiva**

O princípio da boa-fé objetiva foi elencado pelo Código Civil em seu artigo 422 que determina que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e da boa-fé”. (BRASIL, 2002)

Tartuce, afirma que o princípio da boa-fé objetiva possui, inclusive, fundamento constitucional, vez que sua essência está revestida em assegurar direitos também previstos na Carta Magna, vejamos:

Pela relação direta que mantém com a socialidade, a boa-fé objetiva também encontra fundamento na função social da propriedade, prevista nos arts. 5.º, XXII e XXIII, e 170, III, da Constituição Federal de 1988. A confiança contratual, aliás, é conceito ínsito à própria manutenção da ordem econômica (art. 170 da CF/1988) (TARTUCE, 2014, p. 96)

Compreendido está dentro do princípio da boa-fé objetiva também o da probidade mencionada no Código Civil, que pode ser exemplificada como a prática do equilíbrio e da justiça nas contratações realizadas.

Por sua vez, a boa-fé objetiva pode ser caracterizada como a capacidade ética das partes contratarem livremente, ajustando suas pretensões, e ainda que cada parte busque a satisfação de seus interesses, o pacto deverá ser revestido de transparência, retidão, lealdade e confiança mútua.

### **2.2.4. Princípio da força obrigatória dos contratos**

O princípio da força obrigatória dos contratos pode ser analisado como princípio resultante dos demais princípios aqui tratados, quais sejam, o da autonomia da vontade, função social do contrato e boa-fé objetiva, pois, após terem sido respeitados os princípios da autonomia da vontade, onde as partes pactuaram livremente, manifestando sua vontade e desejo, ter sido observada as disposições contratuais do ponto de vista a analisar a função social do contrato e as partes terem entabulado as cláusulas revestidas pela boa-fé objetiva, é possível concluir que este contrato é formalmente válido e que por esta razão suas disposições devem ser preservadas e fielmente cumpridas.

Sobre o assunto dispõe Carlos Roberto Gonçalves:

Como foram as partes que escolheram os termos do ajuste e a ele se vincularam, não cabe ao juiz preocupar-se com a severidade das cláusulas

aceitas, que não podem ser atacadas sob a invocação dos princípios de equidade. (GONÇALVES, 2013, p. 49)

Tartuce enfatiza sobre o tema:

Decorrente do princípio da autonomia privada, a força obrigatória dos contratos prevê que tem força de lei o estipulado pelas partes na avença, constringendo os contratantes ao cumprimento do conteúdo completo do negócio jurídico. (TARTUCE, 2014, p. 88)

Maria Helena Diniz aborda expondo:

Isto é assim porque o contrato, uma vez concluído livremente, incorpora-se ao ordenamento jurídico, constituindo uma verdadeira norma de direito, autorizando, portanto, o contratante a pedir a intervenção estatal para assegurar a execução da obrigação porventura não cumprida segundo a vontade que a constituiu. À ideia da autorregulamentação dos interesses dos contratantes, baseada no princípio da autonomia da vontade, sucede a da necessidade social de proteger a confiança de cada um deles na observância da avença estipulada, ou melhor, na subordinação à *lex contractus*. (DINIZ, 2012, p. 48)

É possível observar que o negócio jurídico formalmente válido possui força de lei, tal qual como também é chamado o princípio da força obrigatória dos contratos de *pacta sunt servanda*, ou seja, que o contrato faz lei entre as partes, devendo ser respeitado e adimplido por aqueles que em determinado momento dispuseram sobre aquelas condições.

Neste sentido, é importante ressaltar que devido a força vinculante dos contratos tendo em vista a manifestação livre da vontade das partes, o negócio jurídico firmado está revestido de proteção e não poderá sofrer intervenção nem mesmo do judiciário.

Argumenta assim Maria Helena Diniz:

Se os contratantes ajustaram os termos do negócio jurídico contratual, não se poderá alterar o seu conteúdo, nem mesmo judicialmente, qualquer que seja o motivo alegado por uma das partes, e o inadimplemento do avençado autoriza o credor a executar o patrimônio do devedor por meio do Poder Judiciário, desde que não tenha havido força maior ou caso fortuito. (DINIZ, 2012, p. 48)

### **3. CONTRATOS DE LOCAÇÃO *BUILT TO SUIT***

O contrato de locação *built to suit* é uma modalidade singular dos contratos de locação, que foi regulamentado com a promulgação da Lei nº 12.744/12. Por ter características peculiares e alguns tratamentos diversos dos contratos de locação

usualmente firmados adentraremos na esfera dessa modalidade contratual que tem crescido de forma expressiva no Brasil.

### 3.1. CONCEITO DE *BUILT TO SUIT*

*Built to suit* é uma nomenclatura em inglês, dada à uma prática contratual realizada, *a priori* nos Estados Unidos, sua tradução literal significa “construído para servir”.

Rodrigo Ruelle Gasparetto conceitua:

Trata-se de um negócio jurídico por meio do qual uma empresa contrata a outra, usualmente do ramo imobiliário ou de construção, para identificar um terreno e nele construir uma unidade comercial ou industrial que atenda às exigências específicas da empresa contratante, tanto no que diz respeito à localização, como no que tange as características físicas da unidade a ser construída. (GASPARETTO, 2009, p. 31)

O modelo *built to suit* chegou ao Brasil há alguns anos e tem ganhado força desde então, a contratação nesses moldes tem crescido ao longo dos anos por apresentar grande convergência com o padrão e situação econômica que se encontra o país.

Os contratos *built to suit* tiveram grande aderência, em suma, por empreendedores, que vislumbraram com essa possibilidade de negócio grande chance de crescimento, visto que, ao contratar nos termos do contrato *built to suit* é possível investir e expandir a atuação, sem ter que aportar valores vultosos, o que seria necessário caso a contratação não ocorresse nos termos de uma locação, desta forma, o locatário tem mais chances de sucesso e lucratividade com seu empreendimento.

Cumprido explicar que nesta contratação quem arca com os custos de deixar o imóvel objeto da contratação nos moldes da pretensão do locatário é o locador.

Marco Aurélio Bezerra de Melo explica que:

A locação *built to suit* é aquela em que o locador constrói ou reforma substancialmente determinado imóvel de sua titularidade, por si ou por terceiros, para que possa ser utilizado pelo locatário de acordo com necessidades empresariais preestabelecidas no instrumento contratual. (MELO, 2016)

No modelo de negócio *built to suit*, pode-se dizer que o locatário encomenda ao locador um imóvel e apresenta a este as características necessárias para suprir suas

necessidades. O locador por sua vez é o responsável por adquirir, construir ou reformar o imóvel conforme descrito pelo locatário, recebe em contrapartida o direito de firmar um contrato de longa duração e com valor de aluguel que o possibilite ter um retorno do investimento que foi realizado.

É importante observar que, prezando, inclusive, pela aplicação dos princípios fundamentais do direito contratual, dos quais, enfatiza-se nesta oportunidade, a função social do contrato e a boa-fé objetiva e resguardando a isonomia contratual e a paridade entre as partes, é que, inicialmente no contrato *built to suit*, o locador é quem tem diversas obrigações a serem realizadas, nas quais pode se destacar a de aportar grande valor financeiro para a consecução dos fins previstos no contrato. No entanto, esse aporte inicial terá reflexo em cada parcela a ser paga pelo locatário a título de aluguel durante o longo período entabulado entre as partes que perdurar o vínculo contratual, visando assim, ressarcir o locador quanto aos custos dispensados para a construção ou personalização do imóvel, conforme a necessidade apresentada pelo locatário.

Neste sentido, Camila Ramos Moreira dispõe:

Em contrapartida, como resultado dessa obrigação de construir sob encomenda e dos riscos e responsabilidades assumidos pelo empreendedor-locador, ter-se-á uma subsequente locação que justificadamente vai além dos limites de uma relação locatícia comum disciplinada pela Lei de Locações. Entre as características mais distintivas da locação comum, destaca-se o valor do aluguel, que evidentemente extrapolará o valor de mercado para locação comum, uma vez que o valor ajustado da prestação mensal se destinará à amortização do investimento pelo empreendedor-locador, além da remuneração pelos riscos incorridos e pela cessão de uso e gozo do imóvel como locação. (MOREIRA, 2015)

Os contratos *built to suit* tem natureza personalíssima, visto que a construção do imóvel busca atender as necessidades de um pleito específico, feito pelo locatário que apresentou ao locador a sua pretensão e as peculiaridades próprias do imóvel desejado, sendo concretizado o objeto com a construção ou personalização do imóvel pretendido, que será entregue ao locatário para uso e gozo por um período extenso, já avençado pelas partes e pagamento de aluguéis que serão estipulados de forma a possibilitar ao locador que seja recompensado pelo investimento já realizado.

Luiz Augusto Haddad Figueiredo define da seguinte forma:

O *built to suit*, a nosso ver, é o contrato em que uma parte, mediante futura remuneração periódica compatível com a amortização dos investimentos que

fará, obriga-se a executar (construir por si ou por terceiros), em imóvel sob seu domínio, que venha a adquirir (por solicitação ou não) ou sobre o qual possa construir e explorar, que obra encomendada sob medida, para dá-la, por um prazo mínimo, ao uso e gozo da outra parte. (FIGUEIREDO, 2012)

### 3.2. ALTERAÇÕES NA LEI DE INQUILINATO - A LEI Nº 12.744/2012

Os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245/1991, que regula os pactos firmados sob a égide locatícia. Referida lei dispõe sobre todas as regras a serem aplicadas no âmbito da locação. No entanto, há alguns anos, com o aquecimento do mercado imobiliário, do fomento ao empreendedorismo e expansão comercial teve início no país a prática da elaboração de contratos na modalidade *built to suit*.

Nos primeiros anos do *built to suit* no Brasil haviam muitas incertezas quanto a celebração dos contratos nesta modalidade, visto que, não havia legislação alguma que se trata sobre o tema e inicialmente o contrato considerado atípico, era “enquadrado” de inúmeras formas, sendo classificado, ainda que de forma genérica, em outras modalidades contratuais além da locação.

Em 2012, com o advento da Lei nº 12.744/2012 que alterou o *caput* do artigo 4º da Lei nº 8.245/1991, bem como incluiu o artigo 54-A, os quais são transcritos abaixo:

Art. 4º - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com a 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 quer for judicialmente estipulada.

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 denuncia 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. (BRASIL, 2012)

Com a alteração feita pela lei nº 12.744/2012 foi conferido às partes a possibilidade de pactuarem na modalidade *built to suit*, com o amparo legal que trata especificamente do tema, possibilitando assim, uma estabilidade maior na contratação realizada e tendo como diretriz o prescrito pela lei que manteve a disposição quanto a impossibilidade do locador reaver o imóvel durante o período estipulado de vigência da locação, contudo, a nova redação trouxe também, a possibilidade de rescisão contratual por iniciativa do locatário, porém, nesta hipótese o locatário fica incumbido

de pagar multa estipulada quando da celebração do contrato, multa esta que poderá chegar ao teto da soma dos aluguéis a serem recebidos até o final da locação.

Vale ressaltar que a disposição que trata da multa e dispõe que esta pode ter valor elevado no caso de rescisão contratual por parte do locatário, demonstra que o legislador buscou com isso resguardar o equilíbrio contratual, posto que, se assim não fosse, a rescisão antecipada do contrato nesta hipótese poderia ocasionar prejuízos grandiosos ao locador que agiu de boa-fé quando firmou o negócio jurídico.

O artigo 17, § 1º da Lei nº 8.178/1991 dispõe que “não tendo havido acordo nos termos deste artigo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato, poderá pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de reajustá-lo ao preço de mercado” (BRASIL, 1991). Via de regra, nos contratos de locação em geral, as partes podem, após restarem inconciliadas, quanto a determinação do valor do aluguel, pleitear judicialmente a revisão do valor, buscando intervenção do judiciário para que este defina quanto ao valor do aluguel.

Já nos contratos *built to suit*, conforme inserido pelo § 1º do artigo 54-A, poderá ser inserida cláusula que disponha a respeito da renúncia da revisão contratual, referida norma foi criada com o objetivo de manter a isonomia contratual e resguardar os princípios sob os quais foi regida a contratação, visto que se trata de uma relação paritária.

É importante considerar que o valor estipulado a título de aluguel nos contratos *built to suit* tem como objetivo pagar não só pelo uso e gozo do bem, mas também por todo valor despendido pelo locador visando construir ou reformar substancialmente imóvel para bem satisfazer e corresponder às expectativas do locatário.

### 3.3. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

O contrato *built to suit* tem diversas características próprias, desta forma na elaboração de instrumentos jurídicos que tenham como objetivo contratações nesse sentido é importante observar suas peculiaridades:

- a) o locatário demonstra interesse ao locador quanto à locação de imóvel que ainda não foi construído, ou caso tenha sido, que ainda não satisfaz seus desejos;
- b) a celebração do contrato fica condicionada a aceitação do locador em adquirir ou reformar imóvel de acordo com as necessidades do locatário;
- c) o locador tem a incumbência não só de ceder uso e gozo do bem locado, mas também, e essencialmente de adquirir, construir e/ou personalizar o imóvel;

d) o imóvel a ser locado já tem locatário certo e determinado, visto que foi personalizado especialmente para o uso deste;

e) por ser fruto de uma encomenda específica o imóvel objeto da locação *built to suit* dificilmente é locado novamente por corresponder exatamente as expectativas do locatário que o encomendou naquele formato;

f) o valor do aluguel não corresponde ao valor de mercado, pois reflete não só o correspondente ao uso e gozo do imóvel, mas também todo dispêndio financeiro empregado para adequar o imóvel;

g) é possível que as partes pactuem no sentido abrir mão do direito de revisão contratual;

h) estipulação de longo período de vigência contratual;

i) o locatário poderá denunciar o contrato visando sua rescisão, contudo, poderá incorrer ao pagamento de multa, estipulada em contrato, cuja somatória poderá chegar até o limite dos aluguéis que seriam recebidos caso o contrato seguisse até a sua vigência final.

#### **4. CONCLUSÃO**

O modelo *built to suit* traz benefícios ao locador que adquire ou realiza melhorias em determinando bem, observando a pretensão e necessidade do locatário que almeja locar um imóvel com determinadas características. Já o locatário se beneficia no sentido de que possui interesse em locar um imóvel que atenda às suas necessidades, com determinadas peculiaridades, no entanto, ocorre que, por diversas vezes seria demasiado oneroso que o locatário arcasse com todos os gastos em determinado momento. Dessa forma, a locação nesta modalidade possibilita que, o locatário “devolva” ao locador parte do valor gasto para a construção, reforma ou ajuste, que, possibilitou que aquele determinado imóvel se tornasse apropriado para a expectativa de uso do locatário.

A modalidade *built to suit* também proporciona equidade nas contratações, pois se, de certa forma há um volumoso aporte de valor por parte do locador que visa adequar ou adquirir imóvel com o objetivo de atender e satisfazer os anseios do locatário, este por sua vez, se vê obrigado a adimplir algumas cláusulas contratuais imprescindíveis nesta modalidade de contratação, como prazo estendido de vigência da locação, multa contratual compensatória na hipótese de rescisão contratual

antecipada motivada pelo locatário e outras peculiaridades acrescidas pela Lei 12.744/2012, que proporcionam segurança jurídica à ambos contratantes nesta modalidade de locação.

## **LEGAL CERTAINTY IN THE BUILT TO SUIT LEASE CONTRACT**

### **ABSTRACT**

The purpose of this article is to study built-to-suit lease contracts, aiming to analyze in a general and non-exhaustive way if the changes made by Law 12.744/2012 promoted greater legal certainty to the lease contracts included in this contract type. It also seeks to translate some peculiarities that this type of contract has. From this perspective, it addresses legal certainty and its application in contractual relations, analyzing and studying the principle, demonstrating its application and importance in the contractual field. It analyzes the relevant and fundamental principles in the contractual scope that govern contracting and provide effectiveness and validity to legal businesses.

**KEYWORDS:** Legal Certainty. Contracts. Lease. Built to suit.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, Presidência da República. **Lei nº 8.245, de 18 de out. de 1991.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 26 mar.2018.

BRASIL, Presidência da República. **Lei nº 10.406, de 10 de jan. de 2002.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 24 mar. 2018.

BRASIL, Presidência da República. **Lei nº 12.744, de 19 de dez. de 2012.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm). Acesso em: 26 mar.2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações contratuais e extracontratuais.** v. 3. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: contratos: teoria geral e contratos em espécie.** 4. ed. Salvador: JusPodivm, 2014.

FERRI, Luigi. **La autonomia privada.** Traducción y notas de derecho español Luis Sacho Mendizábal. Granada. 2001.

FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. Built to suit. **Revista de Direito Imobiliário,** São Paulo, vol. 72/2012, p. 161-187, jan./jun. 2012. Disponível em: <http://www.revistadoatribunais.com.br/maf/app/widgetshomepage/resultList/document?t?&src=rl&srguid=i0ad82d9b000001625fe55f0785aa903b&docguid=l3a194440bf0d11e1978f000085592b66&hitguid=l3a194440bf0d11e1978f000085592b66&spos=3&epos=3&td=4&context=190&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 21 mar. 2018.

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.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais.** v. 3. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

KANT, Immanuel. **Metafísica dos costumes.** tradução [primeira parte] Clélia Aparecida Martins, tradução [segunda parte] Bruno Nadai, Diego Kosbiau e Monique Hulshof. Petrópolis: Vozes; Bragança Paulista: Universitária São Francisco, 2013.

KELSEN, Hans. **Teoria pura do Direito.** [tradução de João Baptista Machado]. 6. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

LARENZ, Karl. **Metodologia da ciência do Direito.** [tradução de José Lamego]. 3. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.

MAGALHÃES, Marco Túlio Reis. **Características da segurança jurídica no Brasil. Consultor Jurídico,** 22 jun. 2013. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2013-jun-22/observatorio-constitucional-caracteristicas-seguranca-juridica-brasil>. Acesso em 22 mar. 2018.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Breves apontamentos sobre a locação built to suit. Jusbrasil.** 10 mai. 2016. Disponível em:

<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/335594576/breves-apontamentos-sobre-a-locacao-built-to-suit>. Acesso em: 25 mar. 2018.

MOREIRA, Camila Ramos. Built to suit: particularidades e a lei 12.744/2012. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, vol. 78/2015, p. 125-150, jan./jun. 2015. Disponível em: <http://www.revistadostribunais.com.br/maf/app/widgetshomepage/resultList/document?&src=rl&srguid=i0ad82d9b000001625fe55f0785aa903b&docguid=l1ad4bbc0e40b11e4896b010000000000&hitguid=l1ad4bbc0e40b11e4896b010000000000&spos=1&epos=1&td=4&context=165&crumb-action=append&crumb-label=Documento&isDocFG=false&isFromMultiSumm=true&startChunk=1&endChunk=1>. Acesso em: 21 mar. 2018.

OLIVEIRA, Aline Lima de. **A limitação dos efeitos temporais da declaração de inconstitucionalidade no Brasil: uma análise da influência dos modelos norte-americanos, austríaco e alemão**. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2008. Disponível em <http://www.pucrs.br/edipucrs/efeitostemporais/frame.html>. Acesso em: 19 mar. 2018.

RATTI, Fernanda Cadavid, **Autonomia da vontade e/ou autonomia privada? Âmbito Jurídico**. Rio Grande: mai. 2015. Disponível em: [http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=16040&revista\\_caderno=7](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=16040&revista_caderno=7). Acesso em: 22 mar. 2018.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. [tradução de Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes]. Almedina, 2009.

SOUZA, Jefferson Augusto Castelo Branco Furtado. **Princípio da segurança jurídica. Conteúdo Jurídico**, Brasília-DF: 11 dez. 2010. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.30001&seo=1>. Acesso em: 19 mar. 2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. v. 3. 9. ed. São Paulo: Método, 2014.