

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO PUC-SP

Vitor Santos Domingos

CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL E A FUNÇÃO SOCIAL:
A RELATIVIZAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA AUTONOMIA PRIVADA E DA FORÇA
OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS

ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO E NOTARIAL

SÃO PAULO

2024

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO PUC-SP

Vitor Santos Domingos

CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL E A FUNÇÃO SOCIAL:
A RELATIVIZAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA AUTONOMIA PRIVADA E DA FORÇA
OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de ESPECIALISTA em Direito Imobiliário e Notarial, sob a orientação do Prof., Dr. William Santos Ferreira.

SÃO PAULO

2024

Banca Examinadora

Dedico este trabalho ao meu querido avô,
Sr. Veriato,
que tornou possível cada passo da minha trajetória acadêmica.

Foi sua força, exemplo e dedicação que abriu
as portas para meus estudos.

E agora, graças à sua memória,
que tive a oportunidade de continuar essa jornada na pós-graduação.

Que este trabalho seja uma pequena homenagem à grandeza de seu
legado.

Agradeço primeiramente a Deus, por me conceder força e perseverança durante toda esta jornada.

À minha família, que sempre acreditou em mim e me apoiou em todas as etapas da vida acadêmica. Aos meus pais, pelo exemplo de dedicação e pelos valores que me transmitiram.

Aos meus professores e orientadores, que com seu conhecimento, paciência e orientação me guiaram em momentos cruciais, contribuindo imensamente para a realização deste trabalho.

Também agradeço aos meus amigos e colegas, pela troca de experiências, por todas as discussões construtivas e pelo apoio mútuo ao longo dos anos.

Por fim, a todos aqueles que, de forma direta ou indireta, colaboraram para que eu pudesse concluir esta etapa.

RESUMO

O presente trabalho analisa a relativização dos princípios clássicos da autonomia privada e da força obrigatória dos contratos, à luz da função social do contrato e da propriedade urbana, especialmente no âmbito dos contratos de locação comercial. O estudo aborda os impactos dessas mudanças no Direito Imobiliário e examina como a legislação e a jurisprudência brasileira têm ajustado os contratos, considerando o equilíbrio entre os interesses particulares e os sociais. A função social emerge como um princípio orientador, mitigando a rigidez dos pactos contratuais tradicionais (*pacta sunt servanda*), e ampliando a visão sobre o papel dos contratos na sociedade contemporânea. O contrato *built to suit* é utilizado como exemplo central para demonstrar a aplicação desses princípios, com destaque para a atuação da jurisprudência em questões de ação renovatória e revisional de aluguéis. Ao longo da pesquisa, são discutidos os ganhos sociais e econômicos dessa flexibilização, assim como os desafios em manter a segurança jurídica e a previsibilidade das relações contratuais, essenciais para o desenvolvimento econômico e a confiança dos investidores no mercado imobiliário.

Palavras-chave: Função Social da Propriedade Urbana; Função Social do Contrato; Autonomia Privada; Força Obrigatória dos Contratos (*Pacta sunt servanda*); Contratos *Built to Suit*; Lei do Inquilinato.

ABSTRACT

This paper analyzes the relativization of the classical principles of private autonomy and the binding force of contracts, in light of the social function of contracts and urban property, especially in the context of commercial lease agreements. The study addresses the impacts of these changes in Real Estate Law and examines how Brazilian legislation and jurisprudence have adjusted contracts by balancing individual and social interests. The social function emerges as a guiding principle, mitigating the rigidity of traditional contractual agreements (*pacta sunt servanda*) and expanding the view on the role of contracts in contemporary society. The contract is used as a central example to demonstrate the application of these principles, with emphasis on the jurisprudential decisions regarding lease renewal and rent revision actions. Throughout the research, the social and economic benefits of this flexibilization are discussed, as well as the challenges of maintaining legal certainty and predictability in contractual relationships, which are essential for economic development and investor confidence in the real estate market.

Keywords: Social Function of Urban Property; Social Function of Contracts; Freedom of Contract; Binding Force of Contracts (*Pacta Sunt Servanda*); Build to Suit Contracts; Brazilian Tenancy Law.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	9
2.	Contexto histórico da relação locatícia	11
3.	Os princípios relacionados à locação comercial	13
3.1.	Princípio da Autonomia Privada.....	15
3.2.	Princípio da Força Obrigatória dos Contratos – <i>Pacta Sunt Servanda</i>	17
3.3.	Princípio da Função Social do Contrato	18
3.3.1.	A dupla eficácia da função social do contrato	19
3.4.	Princípio da Função Social da Propriedade Urbana	20
4.	A relativização da autonomia privada e da força obrigatória na locação	23
5.	O contrato de locação comercial	25
5.1.	Contrato tradicional de locação comercial	27
5.2.	Contrato especial de locação comercial	28
5.3.	O contrato Built to Suit - BTS.....	29
5.2.1.	Características.....	30
5.2.2.	Formação do valor final do contrato	31
5.2.3.	Contrato típico ou atípico? O antes e depois da vigência da Lei 12.744/2012	32
5.2.4.	Resilição antecipada do contrato built to suit.....	34

6.	Questões jurisprudenciais	35
6.1.	A jurisprudencia nos contratos tradicionais.....	35
6.2.	A jurisprudencia nos contratos built to suit.....	37
6.2.1.	O novo entendimento dado pelo REsp nº 2.042.594-SP	40
6.	Conclusão.....	42
	BIBLIOGRAFIA	45

1. INTRODUÇÃO

A realidade urbana das grandes metrópoles, marcada pela escassez de terras e pela especulação imobiliária, impõe a necessidade de uma utilização mais racional e justa dos bens imóveis. Paradoxalmente, muitos imóveis permanecem ociosos, mesmo diante da crescente demanda por moradia e espaços comerciais, evidenciando distorções estruturais no mercado.

O mercado imobiliário é uma esfera dinâmica e crucial para a sociedade e a economia do Brasil, e os contratos de locações comerciais tem sua grande parcela de contribuição. A garantia de sua funcionalidade é essencial para assegurar a estabilidade ordem econômica, social e jurídica.

O direito brasileiro tem experimentado uma significativa transformação diante da relativização dos clássicos princípios da autonomia privada e da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*). No direito imobiliário não é diferente, a relativização destes princípios já é uma realidade na prática.

Tradicionalmente, esses princípios asseguravam que os contratos vinculassem estritamente os termos acordados, quase sem nenhum espaço para interferências externas. No entanto, as demandas sociais e econômicas contemporâneas levaram a uma reinterpretação desses dogmas clássicos, impulsionando uma nova abordagem que confere maior relevância à função social dos contratos e da propriedade urbana, permitindo que esses princípios se sobreponham com mais frequência.

Diante desse contexto, o legislador e o Judiciário brasileiro têm adotado uma postura que relativiza a rigidez do princípio autonomia da vontade e da *pacta sunt servanda*, implementando e utilizando mecanismos que permitem a adaptação dos contratos, visando atender melhor ao interesse social e assegurar a justiça contratual.

A Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991), por exemplo, existem dispositivos que limitam a autonomia privada, impondo normas que promovem o equilíbrio entre os direitos e deveres de locadores e locatários, com o intuito de preservar a equidade nas relações locatícias.

Essa dinâmica, no entanto, não está isenta de críticas. A ampliação do poder decisório dos juízes para ajustar contratos, com base nos preceitos da Função Social, introduz um elemento de incerteza que pode gerar insegurança jurídica. Investidores e proprietários de imóveis do mercado imobiliário podem se sentir desencorajados diante da possibilidade de revisão judicial dos contratos, o que compromete a previsibilidade e a estabilidade destas relações comerciais. A falta de garantias quanto ao cumprimento dos termos acordados pode afetar diretamente o fluxo de investimentos no setor, além de limitar a criação de novas modalidades contratuais que poderiam dinamizar o mercado.

Portanto, este trabalho propõe-se a discutir a crescente flexibilização dos princípios da autonomia privada e da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) no direito imobiliário brasileiro, especialmente em contratos de locação, em face dos princípios sociais do contrato e da propriedade urbana. A análise será aprofundada no contexto das recentes interpretações jurídicas e dos desafios impostos pela necessidade de promover o uso socialmente justo e o economicamente viável para os imóveis.

A pesquisa busca não apenas compreender a evolução normativa, mas também oferecer uma visão crítica sobre as direções futuras para a regulamentação dos contratos de locação no Brasil, destacando a necessidade de uma legislação que equilibre os interesses privados e os benefícios coletivos em um cenário de constantes mudanças sociais e econômicas.

2. CONTEXTO HISTÓRICO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA

Antes de abordar o tema, é importante destacar a evolução da locação. Este arranjo jurídico e social, já presente na Roma Antiga, estabelece uma base importante para compreender como os contratos de locação e a proteção dos direitos de propriedade se desenvolveram ao longo da história. No Direito Romano esse instituto era conhecido como “*Locatio Conductio*”, onde o locador era denominado “*Locator*” e o locatário, “*Inquilinus*”.

A autora Daniele Silva do Nascimento (2004) expõe esta relação contratual no Império Romano, explicando que:

"neste contexto, difundem-se as chamadas *insulae* ou 'casas de renda ou aluguel', que se consubstanciavam em edifícios de apartamentos com vários pisos, nos quais habitava a maioria da população da *Urbs*. Tais 'casas de renda ou aluguel', como o próprio nome já diz, estavam fundamentalmente reservadas à locação ou arrendamento, que se traduzia num contrato – a *locatio conductio* –, pelo qual um locador (*locator*) alugava, em regra, por certo tempo, um apartamento (*cenaculum*), a um locatário (*conductor*, ou, especificamente, *inquilinus*), devendo este pagar um aluguel (*merces*) pelo uso do bem. Outrossim, era facultado ao locador alugar toda a *insula* para um único locatário, podendo este sublocar os apartamentos, o que traduz, também, o direito de uso e gozo da coisa locada."¹

Podemos extrair que a prática da locação na Roma Antiga ilustra um modelo embrionário de mercado imobiliário, no qual o conceito de aluguel e locação estava profundamente conectado às necessidades urbanas daquela sociedade. As *insulae*, além de atenderem à demanda habitacional, funcionavam como uma forma de organização social e econômica da cidade, refletindo tanto a alta densidade populacional quanto as dinâmicas urbanas de Roma.

Dessa forma, a estrutura sofisticada da *locatio conductio* no Direito Romano revela a importância jurídica e social desse instituto desde suas origens, demonstrando que a locação de imóveis, já na antiguidade, envolvia complexidades

¹ DO NASCIMENTO, Daniele Silva. “DA LOCAÇÃO DAS *INSULAE* EM ROMA”. Coimbra Universidade de Coimbra. 2004: (p. 4.)

que transcendiam o simples contrato de uso e gozo de propriedade, posicionando-se como um elemento central na vida urbana e nas interações socioeconômicas da *Urbs*.

Agora verificando a história contemporânea da locação, o autor Sílvio de S. Venosa considera que "a locação de imóveis constitui um dos temas mais importantes do direito contemporâneo"², pois está intimamente relacionada com três importantes pilares para a sociedade, sendo "a *moradia*, a *propriedade* e o *trabalho*"³.

O autor ainda complementa sobre a situação locatícia no período pós-Segunda Guerra Mundial do Brasil:

“Como corolário das pressões sociais, o legislador deste século, mormente após a Segunda Grande Guerra, procurou inelutavelmente proteger o locatário, em detrimento dos direitos da propriedade. Conclusão sumária se faz no sentido de que a grande população, em princípio, não tem acesso à propriedade da casa própria. No entanto, a experiência das anteriores leis do inquilinato demonstrou que a exagerada proteção ao inquilino, a médio e longo prazo, provoca efeito contrário, isto é, tão acossado se vê o proprietário de imóvel ou o detentor de certo capital, que foge do mercado imobiliário, não adquire nem constrói imóveis para locação. Assim sendo, diminuem os imóveis disponíveis e, como consequência inevitável da lei econômica, com excesso de procura e pouca oferta, disparam os preços das locações.”⁴

Ele observa que, neste período, o legislador direcionou seus esforços para a proteção dos locatários. Esse movimento acabou agravando a dificuldade de acesso à moradia pela população, devido à perda de interesse financeiro na locação de imóveis por parte dos proprietários e investidores.

² VENOSA, Sílvio de S. Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2020. (p.2).

³ "a locação de imóveis constitui um dos temas mais importantes do direito contemporâneo. Como a questão relaciona-se intimamente com a moradia, a propriedade e o trabalho, sua regulamentação jurídica apresenta as mesmas vicissitudes desses três grandes problemas da sociedade atual. Como corolário das pressões sociais, o legislador deste século, mormente após a Segunda Grande Guerra, procurou inelutavelmente proteger o locatário, em detrimento dos direitos da propriedade. Conclusão sumária se faz no sentido de que a grande população, em princípio, não tem acesso à propriedade da casa própria." (Op. Cit. p.2).

⁴ (Op. cit. p.2)

Embora a intenção fosse atender às demandas sociais por moradia acessível, essas alterações impactaram negativamente o mercado imobiliário, resultando na redução de incentivos para novos investimentos e na diminuição da oferta de imóveis para locação. A proteção exacerbada aos inquilinos desestimulou proprietários e investidores, resultando em uma oferta reduzida de imóveis para locação e, conseqüentemente, no aumento dos aluguéis.

Isso criou um paradoxo entre a proteção almejada e os efeitos adversos atingidos, evidenciando a necessidade de um cuidado contínuo na formulação e na aplicação de normas que regem as relações locatícias, de modo a evitar distorções que possam comprometer o equilíbrio entre os direitos dos locatários e dos proprietários.

Desse modo, a locação de imóveis está intrinsecamente ligada à princípios fundamentais do direito, como a moradia, o trabalho e a propriedade. A complexidade da regulamentação jurídica dessas relações, que se estendeu por toda a história, reflete a importância central da moradia e da relação das pessoas com o espaço físico, seja como possuidores ou proprietários.

3. OS PRINCÍPIOS RELACIONADOS À LOCAÇÃO COMERCIAL

O contrato de locação é estruturado em torno de diversos princípios que regem as relações entre proprietários e inquilinos. Entre esses princípios estão o Princípio da Autonomia da Vontade, a Boa-fé, da Força Obrigatória dos Contratos (*Pacta Sunt Servanda*), da Habitabilidade e Uso Destinado, da Vedação ao Enriquecimento sem Causa, da Função Social dos Contratos, da Função social da Propriedade Urbana e Rural, dentre outros. No entanto, este trabalho focará exclusivamente nos princípios que apresentam conflitos, analisando suas implicações e como eles se entrelaçam no contexto das locações.

Os princípios exercem um papel crucial e estruturante em nosso sistema jurídico, pois não apenas servem como alicerces normativos sobre os quais se edificam nossas leis, mas também como vetores hermenêuticos que orientam sua interpretação e aplicação prática.

O autor Miguel Reale explicita estes preceitos, dizendo que os:

“Princípios são, pois verdades ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos, ordenados em um sistema de conceitos relativos à dada porção da realidade. Às vezes também se denominam princípios certas proposições, que apesar de não serem evidentes ou resultantes de evidências, são assumidas como fundantes da validade de um sistema particular de conhecimentos, como seus pressupostos necessários.”⁵

O autor Celso Antônio Bandeira de Mello alerta sobre os efeitos da inobservância dos princípios, afirmando que:

“(...)”⁶, violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma qualquer. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou de inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra. Isto porque, com ofendê-lo, abatem-se as vigas que os sustentam e alui-se toda a estrutura nelas esforçada”⁷

Logo, constata-se que os princípios carregam consigo alto grau de imperatividade, o que denota o seu caráter normativo, cogente, impositivo de observância obrigatória cuja violação maculará de ilegalidade e/ou inconstitucionalidade o ato desconforme.

Em caso de impactos, fortuitos ou não, eles servem como base para recorrer a medidas adequadas para restabelecer a equidade contratual da locação, como a ação revisional de aluguel (Art. 68 e ss. da lei n. 8245/91).

⁵ REALE, Miguel. Filosofia do Direito. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 1986. (p. 60)

⁶ “Princípio - já averbamos alhures - é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalização do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a inteligência das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo [...]” MELLO, Celso Antônio Bandeira de. (Op. Cit.)

⁷ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 12ª ed. – São Paulo: Malheiros, 2000, (p. 747/748).

Assim, constituem diretrizes inafastáveis que conferem coerência e legitimidade a todo o ordenamento jurídico, funcionando como imperativos que garantem a racionalidade e a justiça intrínseca das normas que o compõem.

3.1. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA

O princípio da autonomia privada, embora tenha suas raízes no Direito Romano, ganhou notável relevância durante o período do liberalismo, impulsionado por teorias econômicas defendidas por Adam Smith e por abordagens jurídico-morais elaboradas por filósofos como Kant. Tradicionalmente, a autonomia da vontade era concebida como a expressão máxima da liberdade contratual, permitindo que as partes moldassem seus acordos conforme seus interesses particulares, sem interferência estatal.

A autonomia contratual, à época, a ideia é as partes poderiam estipular qualquer vontade no contrato, estabelecendo um rigoroso respeito às disposições contratuais livremente pactuadas. Nesse sentido, a vontade das partes contratantes era elevada à condição de uma verdadeira norma jurídica, sendo os contratos praticamente inalteráveis, desde que respeitassem as normas de ordem pública e as regras de validade dos negócios jurídicos.

Contudo, com a evolução das relações jurídicas e a transformação das demandas sociais, esse conceito absoluto foi progressivamente mitigado por outros preceitos de natureza social. O Direito passou a incorporar uma visão mais humanista e coletiva, refletindo as novas realidades econômicas e sociais, o que culminou na redefinição do princípio para "autonomia privada".

O conceito atual do princípio é exemplificado pelo autor Arnaldo Rizzardo, expondo que:

“O princípio da autonomia privada concretiza-se, fundamentalmente, no direito contratual, mediante um tríptico dimensão: a liberdade contratual, a força obrigatória dos pactos e a *relatividade dos contratos*.”⁸

⁸ RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. Rio de Janeiro. Grupo GEN, 2023.

Dessa forma, a autonomia privada pode ser entendida como a capacidade dos indivíduos de autorregular suas relações jurídicas, moldando o conteúdo e as cláusulas do contrato conforme suas vontades, porém sujeita a limitações impostas por normas de ordem pública que visam salvaguardar interesses tanto individuais quanto coletivos.

O autor Flávio Tartuce traz complementos no modo que o princípio está se comportando, vejamos:

"A autonomia privada constitui um regramento básico, de ordem particular – mas influenciado por normas de ordem pública –, pelo qual na formação do contrato, além da vontade das partes, *entram em cena outros fatores: psicológicos, políticos, econômicos e sociais*."⁹

Visualizamos que a vontade das partes, embora ainda relevante, passou a ser limitada pela necessidade de respeitar valores sociais mais amplos e princípios como a função social do contrato e a justiça contratual. Essa perspectiva contemporânea do Princípio da Autonomia Privada revela que sua aplicação está sujeita à intervenção de preceitos sociais e legais.

Essa mudança sinaliza que a vontade das partes, por si só, não é mais suficiente para assegurar a supremacia de um contrato em face das normas jurídicas. A autonomia privada, portanto, encontra agora limites na função social.

Nota-se que agora este princípio traz uma interpretação subjetiva em sua aplicação, uma vez que, além de respeitar a vontade das partes expostas no contrato, ele também deve ser interpretado de acordo com princípios éticos, sociais, políticos e econômicos.

Portanto, embora a força imperativa deste princípio tenha sido mitigada, ele ainda permanece como um pilar essencial para o funcionamento dos contratos. Isso porque o contrato é o instrumento que formaliza e externaliza a vontade das partes, sendo indispensável que suas disposições sejam cumpridas, ao menos minimamente, para garantir a estabilidade e a segurança nas relações jurídicas.

⁹ TARTUCE, Flávio. Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. 19. Vol. 3. Rio de Janeiro: Forence, 2024.

3.2. PRINCÍPIO DA FORÇA OBRIGATÓRIA DOS CONTRATOS – *PACTA SUNT SERVANDA*

Historicamente, o princípio do *pacta sunt servanda*, originário do Direito Romano, encontra suas raízes em antigas sociedades onde os acordos entre as partes eram considerados sagrados e inquestionáveis. Com o decorrer do tempo e a evolução do Direito, esse princípio consolidou-se como um dos pilares fundamentais do direito contratual.

O autor Arnaldo Rizzardo exemplifica que:

“o acordo das vontades, logo depois de declarado, tem valor de lei entre os estipulantes, e impõe os mesmos preceitos coativos que esta contém. É certo que essa vontade não é mais aquela que se enquadrava na concepção filosófica da teoria clássica, quando igualou o contrato à lei, mas é a concepção moderna da autonomia da vontade como expressão social de tudo aquilo que vem inserido na lei, conceito certo de onde se origina a fonte criadora de todos os direitos subjetivos, pelo simples acordo das vontades humanas, quando livremente manifestadas.”¹⁰

Logo, o princípio da força obrigatória dos contratos determina que os acordos firmados entre as partes devem ser cumpridos rigorosamente como foram estabelecidos, conferindo-lhes força de lei, desde que não violem normas de ordem pública.

Esse mecanismo é crucial para o funcionamento de um Estado e sua economia, sendo uma das engrenagens que garantem o cumprimento das obrigações contratuais. Ele cria um ambiente de estabilidade e previsibilidade, que são indispensáveis para promover a confiança necessária para investimentos.

O princípio da Força Obrigatória dos Contratos é, portanto, fundamental para o funcionamento de um Estado e de sua economia, pois é um dos dispositivos garantidores de que os acordos firmados em uma relação contratual serão cumpridos, criando-se assim um ambiente de estabilidade e a previsibilidade necessário para o incentivo a investimentos.

¹⁰ RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023.

A segurança jurídica que este princípio proporciona é um dos pilares fundamentais para as relações econômicas. No entanto, ao lado da autonomia privada, tem sofrido ajustes na medida em que a função social do contrato se torna um limitador essencial.

3.3. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

Tradicionalmente, os contratos eram vistos como meras expressões da vontade das partes, onde prevalecia a máxima da *pacta sunt servanda* (os pactos devem ser cumpridos) e da autonomia da vontade. No Brasil, com a promulgação da Lei nº 13.874 de 2019 (Lei da Liberdade Econômica), que modificou os arts. 421, 421-A¹¹ e no parágrafo único do art. 2.035¹² do CC./02, a visão tradicional foi limitada, incluindo a função social do contrato como um limite à liberdade contratual. A positivação desse princípio, e o suporte jurídico proporcionado pela nova lei, marcam uma inovação relevante no Direito Civil contemporâneo.

Segundo Flavio Tartuce, ele afirma que os contratos atualmente:

“(...)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

¹¹ Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.”.

¹² Art. 2.035. (...) Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

preponderância da situação de um dos contratantes sobre a do outro (...)."¹³

Portanto, a ideia central da função social dos contratos é justamente equilibrar os interesses pessoais e coletivos, funcionando como um *mecanismo* de proteção social. Isso implica que um contrato deve transcender o benefício exclusivo das partes envolvidas, contribuindo também para o bem-estar social, evitando onerosidades excessivas e refletindo os valores sociais contemporâneos.

O autor ainda observa que:

"à luz da personalização e constitucionalização do Direito Civil, pode-se afirmar que a real função do contrato *não é a segurança jurídica ou a proteção excessiva e cega do mercado, mas sim atender os interesses da pessoa humana.*"¹⁴

Sob essa perspectiva, a função social dos contratos reforça a ideia de que o Direito Civil deve se adaptar continuamente para acompanhar as demandas de uma sociedade em constante transformação. Ainda que esse enfoque humanista represente um avanço, não se pode esquecer que a segurança jurídica continua sendo um elemento essencial para a estabilidade das relações contratuais. A proteção dos interesses humanos deve ser equilibrada com a previsibilidade e a confiança que garantem o funcionamento saudável do mercado, evitando uma flexibilidade que comprometa a segurança necessária para o investimento e a inovação.

3.3.1. A DUPLA EFICÁCIA DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO

Flavio Tartuce destaca que o princípio da função social dos contratos apresenta uma "dupla eficácia – no sentido interno e externo"¹⁵. O *sentido interno* refere-se aos efeitos do contrato entre as partes contratantes, assegurando que

¹³ TARTUCE, Flávio. Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie. 19. Vol. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

¹⁴ (Op. Cit.)

¹⁵ "Verificadas as previsões legais quanto ao princípio da função social dos contratos no Código Civil de 2002, deixo clara a minha posição quanto à dupla eficácia – no sentido interno e externo –, da função social do contrato. O sentido interno está relacionado a efeitos quanto às partes contratantes; enquanto o sentido externo para além das partes contratantes." (Op. Cit.)

seus direitos e obrigações sejam equilibrados e justos. Já o *sentido externo* ultrapassa os entreatos, alcançando "para além das partes contratantes", impactando dessa forma o tecido social de maneira mais ampla. Dessa forma, o autor conclui que contrato deve não apenas atender às necessidades específicas dos envolvidos, mas também refletir o interesse da coletividade.

Com base nesse preceito, aplicando no direito imobiliário, o *sentido interno* protege os direitos dos contratantes, promovendo a igualdade e a justiça nas relações contratuais. No *sentido externo*, visa contribuir para o bem-estar coletivo, tanto em uma escala macro (como cidades, estados e a União) quanto em uma escala micro (abrangendo municípios, bairros, vilas e até mesmo ruas), demonstrando que sua aplicação pode se considerar diferentes níveis de impacto social.

Podemos notar que este princípio torna os contratos um verdadeiro instrumento para promover a justiça social no rol de dispositivos legais que o Estado pode utilizar. A função social dos contratos reflete agora uma visão no entendimento jurídico sobre o papel dos contratos na sociedade.

É, portanto, um conceito dinâmico e multifacetado que transcende a simples legalidade, englobando também uma visão ampla de justiça social e equidade, positivando que os contratos devem ser instrumentos de promoção do bem-estar humano, que devem refletir os valores e as necessidades da sociedade contemporânea no meio onde o contrato está inserido.

3.4. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 estabelece a Função Social da Propriedade como um princípio fundamental, sinalizando que o direito de propriedade não é mais absoluto, como nas concepções históricas romanas. O direito de propriedade impõe agora deveres ao proprietário, e este deve manejar sua propriedade visando um equilíbrio entre os interesses individuais com o coletivo.

Essa ideia em vários de seus dispositivos, como no art. 5º, ao garantir o direito à propriedade, condicionado ao cumprimento de sua função social¹⁶. De forma complementar, o art. 170, que trata da Ordem Econômica e Financeira, determina que a ordem econômica deve ser fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, observando sempre a função social da propriedade¹⁷.

O autor Anderson Schreiber comenta que:

"funcionalizar a propriedade ao atendimento de interesses sociais não significa, de modo algum, propor o aniquilamento dos direitos individuais ou pregar a negação da propriedade privada. Muito pelo contrário. A função social, impondo ao proprietário a observância de determinados valores sociais, legitima a propriedade capitalista e a compatibiliza com a democracia social que caracteriza os sistemas políticos contemporâneos."¹⁸

Sendo assim, é um princípio regulador do exercício indiscriminado do direito de propriedade, sem, contudo, eliminar o direito individual de o proprietário usar, gozar e dispor de seu bem conforme seus interesses. As propriedades que geram riqueza para a sociedade contribuem para o desenvolvimento de suas funções, especialmente porque o Estado, como um dos principais atores econômicos, também se beneficia desses resultados.

Conceitualmente, a Função Social da Propriedade Urbana é um princípio constitucional que condiciona o exercício do direito de propriedade urbana ao atendimento de finalidades que beneficiem não apenas o proprietário, mas também a coletividade e a ordem econômica.

A propriedade privada, e sua autonomia por parte de seu proprietário, é positivada em na CF/88 como uma garantia fundamental, e seu exercício regular

¹⁶ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (...)

¹⁷ Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade; (...)

¹⁸ SCHREIBER, Anderson. "A Função Social da Propriedade na Prática Jurisprudencial." São Paulo. *Revista Trimestral de Direito Civil* 6 (2000): (p. 160)

beneficia a sociedade e a ordem econômica. Paula Forgioni complementa essa visão ao afirmar que:

“a propriedade é um instituto jurídico, tem lugar e é assegurada por conta do direito. Sem regras jurídicas que garantam o direito de propriedade, ele não pode existir. A inexorável conclusão é que não há mercado sem o direito, que garante a propriedade e, pois, o objeto das trocas”.¹⁹

Dessa maneira, o mercado funciona porque há garantias à propriedade privada que asseguram o exercício dos direitos dos proprietários e a circulação de bens. O proprietário tem a liberdade para realizar qualquer ação em sua propriedade, desde que não pratique atos desconforme com as legislações, como os presentes no Código Civil, o Código Ambiental, de ordem pública e demais leis reguladoras.

José Afonso da Silva preceitua que:

"embora também prevista entre os direitos individuais, ela não mais poderá ser considerada puro direito individual, relativizando-se seu conceito e significado, especialmente porque os princípios da ordem econômica são preordenados à vista da realização de seu fim: assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social"²⁰

A partir dessa visão, evidencia-se que a propriedade, além de ser um direito, impõe deveres ao seu titular, sendo um dos principais o cumprimento da função social do bem. O proprietário ou possuidor deve atribuir ao imóvel uma função econômica adequada, seja para moradia, comércio ou indústria, sempre observando que essa destinação não cause prejuízos à coletividade, tais como danos ambientais, perturbação do sossego público ou impactos negativos à saúde local. Ademais, a utilização produtiva da propriedade promove uma contribuição direta à arrecadação de tributos pelo Estado, cumprindo tanto sua função econômica quanto social, uma vez que é do interesse público evitar a ociosidade de bens imóveis.

¹⁹ FORGIONI, Paula. Princípios constitucionais econômicos e princípios constitucionais sociais. São Paulo: Revista do Advogado, 2012. (p. 172)

²⁰ SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. São Paulo: Malheiros, 2016. (p. 272)

Portanto, a função social da propriedade urbana é um princípio constitucional que se alinha à nova realidade urbana, marcada por uma demanda crescente por consumo e pela limitação dos recursos naturais, especialmente nas cidades e centros urbanos, onde a terra se tornou cada vez mais escassa e valorizada.

4. A RELATIVIZAÇÃO DA AUTONOMIA PRIVADA E DA FORÇA OBRIGATÓRIA NA LOCAÇÃO

A autonomia privada e a força obrigatória dos contratos, dois pilares fundamentais do Direito Contratual, têm sido relativizados à medida que novos princípios de ordem social ganham espaço. Essa relativização é particularmente evidente nas relações locatícias, onde a função social dos contratos e a função social da propriedade urbana impõem novos limites à liberdade contratual e à força obrigatória dos pactos.

A introdução e consolidação da função social do contrato no Código Civil de 2002 nos arts. 421 e 421-A do Código Civil, introduzido Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), a base normativa da CF/88 e algumas disposições da Lei do Inquilinato, proporcionou um alicerce normativo para essa flexibilização.

Essas normas indicam que a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato, com a intervenção estatal mínima e excepcionalidade na revisão contratual. No entanto, tal abertura para a intervenção do Estado também levanta preocupações sobre a segurança jurídica.

Ao incorporar a função social dos contratos e da propriedade urbana, criam mecanismos que equilibram a liberdade contratual com a necessidade de proteger a parte mais vulnerável. A ação revisional de aluguéis, por exemplo, permite ao judiciário ajustar os termos de um contrato de locação de acordo com o equilíbrio econômico-financeiro das partes à realidade social.

Não se podem ignorar os ganhos sociais advindos dessa flexibilização, conforme observado durante a pandemia da COVID-19, quando foi necessário ajustar os contratos às novas realidades sociais. Contudo, a revisão judicial dos contratos, se aplicada de maneira desproporcional à luz desses princípios, pode comprometer a segurança jurídica dos investimentos, uma vez que essa

flexibilização tem o potencial de afetar negativamente a previsibilidade e a estabilidade das relações contratuais, pilares essenciais para o desenvolvimento econômico e para a confiança do mercado.

Por um lado, a função social dos contratos promove uma justiça mais substancial, afastando-se de uma visão puramente formalista do direito contratual que pode negligenciar as disparidades de poder entre as partes. Por outro, essa abordagem pode ser criticada por introduzir um grau de incerteza que pode minar a confiança dos agentes econômicos.

Essa relativização permite ao juiz uma margem de discricionariedade considerável, já que a lei não estabelece parâmetros rígidos ou métricas claras para definir quando a função social deve prevalecer sobre a autonomia privada e a força obrigatória dos contratos. Diante dessa ausência de critérios, o magistrado pode decidir de acordo com sua própria percepção de equidade, justiça e interesse social. Esse poder subjetivo de decisão, ainda que bem-intencionado, pode gerar incertezas e inseguranças jurídicas, pois o que é considerado socialmente justo por um juiz pode não ser por outro.

A aplicação dessa relativização nos tribunais, sem um guia objetivo, pode resultar em uma intervenção excessiva na autonomia das partes, criando uma espécie de “paternalismo jurídico”²¹ que coloca em risco a previsibilidade e a segurança jurídica das relações contratuais. A imprevisibilidade decorrente dessa flexibilidade pode ser um obstáculo para o desenvolvimento de negócios e investimentos, uma vez que os agentes econômicos não têm garantias suficientes de que os contratos serão respeitados conforme inicialmente pactuados.

O desafio está em equilibrar a proteção dos interesses sociais e a manutenção da confiança e segurança jurídica indispensáveis ao mercado e às relações contratuais. Embora a função social dos contratos seja um avanço no Direito ao adaptar-se às novas demandas sociais e econômicas, é fundamental que sua aplicação seja feita com rigor e cautela. A falta de uma métrica objetiva para orientar a atuação judicial pode tornar a interpretação da função social

²¹ Na visão da doutrina jurídica dos Estados Unidos, o paternalismo jurídico é considerado uma das alternativas de intervenção estatal, adotando critérios legais de redistribuição de recursos e a limitação de condutas, objetivando promover benefícios coletivos.

potencialmente arbitrária, ameaçando a estabilidade que a autonomia privada e a força obrigatória dos contratos proporcionam.

Assim, enquanto a função social do contrato e da propriedade introduz elementos de equidade e justiça no direito contratual, é imperativo que essa flexibilização não leve à erosão dos fundamentos essenciais que garantem a previsibilidade e a segurança jurídica. O equilíbrio deve ser encontrado de maneira que os direitos individuais sejam respeitados, sem comprometer o bem comum e a funcionalidade de uma economia de mercado.

Agora, passaremos a abordar as modalidades tradicionais de locação comercial, explorando também como a jurisprudência vem moldando suas decisões nesse contexto, com foco na aplicação destes princípios contratuais.

5. O CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Em termos jurídicos, o contrato de locação é um negócio jurídico bilateral em que o proprietário do imóvel cede temporariamente o uso e fruição do bem a outrem, mediante o pagamento de uma contraprestação.

A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) é o diploma legal que norteia as relações locatícias no ordenamento jurídico brasileiro. Deve-se ter sempre em mente que a finalidade da Lei do Inquilinato é a proteção dos inquilinos contra o possível abuso do proprietário. Logo, a lei rege-se como um código protetivo aos locatários, e sempre deve ser interpretada dessa forma frente a obscuridade da lei.

Esta Lei estabelece normas específicas para a locação de imóveis, organizando as diretrizes que desta relação contratual, proporcionando segurança jurídica e resolvendo os conflitos que possam surgir. A lei prevê duas modalidades principais de locação: a residencial, destinada à moradia, e a não residencial, que abrange os demais usos do imóvel.

O objetivo principal da locação residencial, conforme a Lei do Inquilinato, é proporcionar ao locatário um local para fazer sua morada. Segundo o autor Luiz

Antônio Scavone Junior, 'é aquele firmado com o inquilino obrigatoriamente pessoa física para sua moradia (Lei do inquilinato, arts. 46 e 47);'.²²

A locação residencial, portanto, é um contrato no qual o proprietário do imóvel (locador) concede a utilização de um imóvel a outrem (locatário) mediante o pagamento de uma contraprestação (aluguel), com a intenção de realizar sua habitação. Essa característica distintiva da locação em relação ao comodato²³.

A locação não residencial (comercial), segundo Scavone:

“é aquele firmado com inquilino qualificado como pessoa natural ou jurídica para finalidade comercial, industrial ou para prestação de serviços; também é não residencial o contrato cujo inquilino é pessoa jurídica e o imóvel, residencial, destina-se ao uso de empregados, diretores, titulares, gerentes ou executivos (LI, arts. 55 a 57);”²⁴.

Portanto, esta modalidade é um contrato pelo qual o locador cede o uso e fruição de um bem imóvel para o locatário, mediante uma contraprestação, com a intenção de realizar alguma prática comercial.

Outro ponto fundamental presente na Lei do Inquilinato é o disposto em seu art. 45, que protege os direitos do locatário contra cláusulas abusivas que possam ser inseridas aos contratos de locação, ao declarar nulas de pleno direito. as cláusulas que busquem contornar os objetivos da lei²⁵. O dispositivo assegura que o locador não poderá, por exemplo, afastar a prorrogação automática do contrato ao direito à renovação compulsória da locação, impor obrigações financeiras que tenham o intuito de dificultar ou impedir o exercício aos direitos do inquilino, dentre outros.

²² SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Locação de Imóveis Urbanos - Prática e Modelos de Peças e Contratos. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 2.

²³ O contrato de comodato é um empréstimo gratuito de bem não fungível, ou seja, que não pode ser substituído e deve ser devolvido no encerramento do contrato.

²⁴ (Ob. cit., p. 2.)

²⁵ Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

Portanto, ela é fundamental para assegurar a proteção dos direitos do locatário, os protegendo de cláusulas que busquem contornar os objetivos da lei, garantindo assim a finalidade da legislação, que é a proteção dos locatários contra o possível abuso do locador.

5.1. CONTRATO TRADICIONAL DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Os contratos tradicionais de locação comercial formam a base das relações locatícias no âmbito empresarial do mercado imobiliário. Entre os mais comuns, destacam-se locações para escritórios, estabelecimentos comerciais como lojas e restaurantes, administradoras, galpões logísticos e industriais, além de lajes corporativas.

Os contratos não residenciais podem conter cláusulas que regulamentam o uso do espaço para atividades específicas, como regras sobre horário de funcionamento, preservação do imóvel e responsabilidade do locatário pela manutenção de fachadas e instalações. Além disso, essas cláusulas podem estabelecer diretrizes para o uso adequado do espaço, as normas de convivência entre os ocupantes do edifício e a responsabilidade do locatário por reformas e adaptações internas necessárias. Também é comum preverem cláusulas relacionadas à manutenção do imóvel, segurança, adequação das instalações e quaisquer modificações que o locatário precise realizar para adaptar o espaço às suas necessidades operacionais.

Quanto ao prazo da locação comercial tradicional, a Lei de Locações permite que seja acordado entre as partes livremente. Porém, para que o locatário tenha o direito de renovação judicial²⁶, os contratos de locação comercial devem ser firmados por um período mínimo de cinco anos, com o locatário exercendo a mesma atividade empresarial por pelo menos três anos consecutivos. Ademais, é fundamental observar que o direito à renovação decai caso o locatário não proponha a ação renovatória no intervalo de um ano, no máximo, e seis meses, no mínimo, anteriores à data de término do contrato em vigor. Portanto, o locatário

²⁶ Arts. 51, 52, 71, 72 e 73 da Lei do Inquilinato (Lei n. 8245/91).

deve atentar-se ao prazo específico para a propositura da ação renovatória a fim de assegurar seu direito à manutenção do ponto comercial, evitando a perda desse direito por inércia.

No que tange à rescisão e desocupação do imóvel, a legislação estabelece que, caso o locatário opte por devolver o imóvel antes do término do contrato, deverá haver uma comunicação prévia, além do pagamento de multa proporcional ao período contratual remanescente, bem como a indenização por eventuais danos causados ao imóvel, exceto aqueles decorrentes do desgaste natural pelo uso regular da coisa.

5.2. CONTRATO ESPECIAL DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Diante da constante evolução e das demandas específicas do mercado, surgem novos formatos de locações comerciais que visam atender necessidades diferenciadas. Nesse contexto, ao longo do tempo, foram desenvolvidos contratos que se adequam às operações específicas de cada negócio.

Entre os contratos especiais de locação comercial no mercado brasileiro, destacam-se a locação em Shopping Centers, o Sale Leaseback e o Built to Suit. Vale ressaltar que tais modalidades podem não estar inteiramente cobertas pela Lei do Inquilinato. Para a resolução de eventuais lacunas, é necessário recorrer a outras normas, utilizando-se o Código Civil e a Constituição Federal como fontes primárias, além de legislações complementares.

Como o objetivo do trabalho é abordar os conflitos que possam surgir nos princípios que serão expostos, focarei em um tipo específico de contrato de locação, o Built to Suit. Embora existam outras modalidades de contratos previstas em nossa legislação, este oferece um panorama suficientemente abrangente para ilustrar as nuances desse tema. Nesse sentido, torna-se essencial compreender o funcionamento e os objetivos desse contrato, dada sua complexidade, o que exige uma análise aprofundada para garantir a correta aplicação jurídica.

5.3. O CONTRATO BUILT TO SUIT - BTS

O contrato Built to Suit tem origem no direito norte-americano, sendo conhecido em inglês como *Build to Suit*, cuja tradução literal seria "construído para servir". Na doutrina brasileira, esse instituto pode ser referido por diferentes denominações, como contrato de locação por encomenda, locação sob medida, locação com construção ajustada, entre outras variações.

A lei não prestou a defini-lo, deixando para a doutrina essa tarefa. O autor Rodrigo Ruede Gasparetto explica que o contrato build to suit:

“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 às características físicas da unidade a ser construída. Uma vez construída, tal unidade será disponibilizada, por meio de locação, à empresa contratante, por determinado tempo ajustado entre as partes”²⁷

O autor Rodrigo Xavier Leonardo acrescenta que built to suit é:

“um contrato mediante o qual um empreendedor se obriga a construir ou reformar um imóvel para adaptá-lo às necessidades específicas de um usuário que, por sua vez, receberá o direito ao uso e/ou fruição desse bem, por determinado prazo, mediante o pagamento de uma contraprestação que engloba a remuneração pelo uso e, também, a restituição e a retribuição do investimento realizado.”²⁸

Em linhas gerais, o contrato built to suit é um negócio jurídico que reúne as características e particularidades de dois contratos já previstos no Código Civil, os contratos de empreitada e locação não residencial.

²⁷ GASPARETTO, R. R. (2009), p.31. Contratos Built to Suit: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro. São Paulo: Scortecci.

²⁸ LEONARDO, R. X. (2022). Contratos mercantis (3 ed., Vol. 4). São Paulo: Thomson Reuters Brasil.

A disposição das partes, também pode envolver o contrato de compra e venda, securitização de recebíveis imobiliários, dentre outros. No entanto, não se trata apenas de uma junção desses institutos.

Portanto, nesta espécie contratual, o *locador-empendedor* realiza a construção ou reforma de um determinado imóvel, sendo de sua titularidade ou adquirida, de modo a atender de forma personalizada a necessidade do *usuário-locatário* para concretizar as suas especificidades empresariais do imóvel, que, por sua vez, pagará uma contraprestação que engloba a remuneração pelo uso, a restituição do investimento realizado e a remuneração do capital investido.

5.2.1. CARACTERÍSTICAS

O contrato built to suit (BTS) é um contrato complexo que apresenta características próprias, Dyonísio Pinto Carielo destacam as seguintes:

“a) destinatário ou usuário pré-determinado; b) objeto específico, conforme a necessidade do usuário; c) possibilidade de construção ou adaptação do objeto; d) dificuldade de realocação do bem, em caso de denúncia, descumprimento ou rescisão contratual, em virtude da letra b; e) impossibilidade de denúncia unilateral pelo locador; f) possibilidade de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, mediante o pagamento da multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. g) aplicação da Lei 8.245/91, do Código Civil e do Código de Processo Civil;”²⁹

Além destas, existem outras características relativas ao contrato:

“a) localização específica; b) lapso de tempo que possibilite ao construtor recuperar os investimentos efetuados; c) possibilidade de prazo dilatados de duração, mediante pagamento (locação) por tratos sucessivos ou periódicos; d) possibilidade de convencionar a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. e) não incidência de ação renovatória durante o prazo de vigência

²⁹ CARIELO, D. P. (2014). Contrato Build to Suit e as inovações acarretadas pela lei nº 12.744/12. Âmbito Jurídico. São Paulo.

do contrato de locação; f) possibilidade de securitização de recebíveis imobiliários e emissão de certificados de recebíveis imobiliários.”³⁰

Também deve-se observar os requisitos indispensáveis de todo negócio jurídico na realização, conforme dispõe o art. 104 do Código Civil: agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei.

O contrato built to suit é caracterizado pela predominância das disposições acordadas, tendo como base o princípio da autonomia da vontade. Isso porque o locatário tem ampla liberdade para definir as características do imóvel que deseja locar, sem precisar arcar com os custos da aquisição e construção/reforma do bem. O locador, por outro lado, assume esses custos e, por conseguinte, precisa de garantias e incentivos para realizar o contrato.

5.2.2. FORMAÇÃO DO VALOR FINAL DO CONTRATO

O valor do contrato built to suit é formado pela soma de vários fatores que visam concretizar a especificidade desejada pelo usuário-locatário. O resultado desse quociente não é apenas de um aluguel comum, sendo a remuneração somente pela cessão do uso e gozo do imóvel, mas sim um valor que vai refletir também nas características e condições específicas do empreendimento imobiliário.

A respeito da remuneração nesta modalidade, a autora Juliana Rubiniak leciona que:

“nada mais é do que a *transcrição de uma equação financeira*, em que as cláusulas, condições e valores negociados são resultado da relação *investimentos x matriz de risco x rentabilidade buscada pela parte contratada*”.³¹

³⁰ (Op. cit.)

³¹ RUBINIAK, J. (2019). p. 50. Abrangência e limites da aplicação do artigo 54-A da Lei 8.245/1991 (Vol. 3). São Paulo. Quartier Latin.

Logo, a formação do valor final da locação não engloba apenas o valor da empreitada realizada pelo empreendedor-locador, mas sim toda a sua estrutura lógica e financeira.

Ainda nas lições da autora, perfaz que:

“A remuneração mensal não deveria ser interpretada como aluguel, mas sim, como parcela componente do valor total da contraprestação devida pela contratação do negócio, já que abrange o pagamento pelo uso do espaço, pela promoção de obras e pelo investimento realizado pela parte contratada”³²

Assim, o valor total do contrato é a soma de todas as despesas realizadas para a construção do imóvel, dividida pelo prazo de vigência do contrato, somado ao valor locatício mensal, calculado com base na metragem e no preço de mercado da região. Logo, o valor mensal irá compor a) Valor do empreendimento diluído nos meses ajustados da locação + b) Aluguel pelo uso do imóvel.

É possível perceber a complexidade dessa relação e visualizar algumas polêmicas, como i) se é possível a rescisão antecipada da locação, e sendo possível, como será, tendo em vista que empreendedor-locador realizou grandes investimentos, e ii) como se dará a revisão do aluguel, já que o seu valor é composto não apenas pelo valor locatício de mercado, mas também pelos gastos com a implantação do investimento.

5.2.3. CONTRATO TÍPICO OU ATÍPICO? O ANTES E DEPOIS DA VIGÊNCIA DA LEI 12.744/2012

A questão da tipicidade ou atipicidade do contrato é objeto de intenso debate entre os doutrinadores, mas não é o tema central deste trabalho. Ainda assim, faremos algumas considerações a respeito.

Podemos iniciar a discussão afirmando que até o ano de 2012 a doutrina era quase unânime no entendimento de que o contrato BTS era atípico. No entanto,

³² (Ob. cit., p. 51.)

com o advento da Lei 12.744/2012, os debates tomaram outras posições, sendo agora pela tipicidade do contrato.

Esta discussão não é ineficaz, pois no contrato atípico prevalecerá as normas pactuadas entre as partes (art. 473, § 1º do CC.) e, sendo típico, prevalecerá as normas legais sobre a autonomia das partes contratantes.

A criação da Lei nº 12.744/2012 tem como objetivo unificar as disposições contratuais, pois o estado anterior gerava diferentes interpretações destas disposições, o que ocasionava uma perigosa insegurança jurídica devido a pluralidade de entendimentos doutrinários e jurisprudenciais na interpretação dos contratos BTS.

Com a regulamentação do built to suit na Lei, alterou o art. 4º e acrescentou o art. 54-A à Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), introduzindo normas sobre o "contrato de construção ajustada".

Devido as características exclusivas do contrato, inviabilizaria a sua concretização se utilizasse somente as regras dispostas da Lei nº 8.245/1991. Posto isto, foi necessária a diferenciação do contrato built to suit de um contrato de locação simples.

A locação no built to suit se difere da costumeira locação pois trata-se de locação exclusivamente não residencial, destinada à indústria e ao comércio que, devido ao alto investimento realizado pelo locador-empreendedor, tem o prazo da locação superior, sendo em média de no mínimo 10 anos a 20 anos.

Uma outra diferenciação é sobre o valor locatício, sendo superior ao valor normal de mercado da região pois o aluguel do BTS engloba o aluguel pelo uso do imóvel e o valor do empreendimento diluído nos meses ajustados da locação.

A multa contratual pela devolução antecipada também se difere da Lei de Locações, pois no BTS o locatário poderá pagar a multa contratual que soma todos os meses faltantes para o cumprimento do contrato, ou seja, se faltar 10 anos de prazo contratual, deverá pagar a título de multa 120 meses. A aplicação desta multa, nestes termos, deve estar prevista no contrato, e na sua falta, será estipulada judicialmente a multa, pois ela serve para amortizar os gastos que o locador-empreendedor teve no imóvel.

Logo, podemos presumir que o princípio da autonomia privada e da *pacta sunt servanda* é muito mais forte e prestigiada nessa espécie contratual, pois permite ao locatário ter bastante liberalidade no sentido de requerer um imóvel com todas as minúcias que deseja e sem o dispêndio imediato do seu tempo e dinheiro para a construção ou reforma de um imóvel. Do outro lado, o locador que arcará com esses ônus e vai precisar de garantias e incentivos para ter o interesse de realizar um contrato nestes termos.

Portanto, sem dúvidas que há uma balança equitativa de ônus e bônus que são inerentes ao negócio e às atividades econômicas de ambas as partes. Assim, embora o contrato BTS possa gerar hipóteses de vulnerabilidade para o locatário, observamos que é um contrato muito vantajoso. Já para o locador, se não tivesse as garantias mencionadas, provavelmente nenhum agente estaria disposto a assumir os encargos advindos desse negócio.

5.2.4. RESILIÇÃO ANTECIPADA DO CONTRATO BUILT TO SUIT

A respeito da resilição antecipada, esta modalidade contratual tem suas particularidades.

Com base no §2º do art. 54-A da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato)³³, inserido pela Lei 12.744/2012, os contratos built to suit permitem que o locador-empresendedor estipule uma multa caso o locatário opte por rescindir antecipadamente o contrato. Essa multa, no entanto, não pode exceder a soma dos aluguéis que seriam devidos até o término do contrato. Na ausência de previsão expressa sobre a multa no contrato, ela será estipulada judicialmente, conforme previsto no §2º do art. 54-A³⁴.

³³ 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. (...)

³⁴ § 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.

Anteriormente, a modalidade não era regida por legislação própria e, por isso, existiam grandes divergências jurisprudenciais, gerando a insegurança de que o retorno do investimento não fosse efetivado se o locatário saísse sem pagar uma multa justa pelos valores empregados pelo empreendedor-locador.

O legislador teve cuidado para evitar que o contrato built to suit seja excessivamente oneroso para o empreendedor-locador, que ficaria em extrema desvantagem caso o usuário-locatário desocupe o imóvel antes do termo final estipulado sem que tenha o retorno esperado pela grande mobilização financeira em um imóvel com características únicas.

6. QUESTÕES JURISPRUDENCIAIS

6.1. A JURISPRUDENCIA NOS CONTRATOS TRADICIONAIS

A jurisprudência já tem empregado os princípios da função social dos contratos e da propriedade urbana como fundamentação em suas decisões conforme exemplificado no trabalho.

Um exemplo claro de sua aplicação é observado em um acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), requerida em uma ação revisional de aluguéis, no Agravo de Instrumento nº 2271625-13.2022.8.26.0000 - Voto nº 3202, vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação renovatória de locação comercial. Decisão que indeferiu o pedido de concessão de tutela provisória formulado pelo autor da ação, objetivando a fixação de aluguel provisório e a alteração do índice de correção monetária de IGP-M para IPCA, mantendo o magistrado de primeiro grau o montante de 100% do valor do aluguel vigente. AGRAVO manejado pelo autor. EXAME. Presentes os requisitos dispostos no artigo 300 do Código de Processo Civil. Desequilíbrio contratual que é proveniente de elevação expressiva do índice de correção monetária adotado contratualmente. *Princípio da Boa-fé Objetiva e Princípio da Função Social dos Contratos que devem ser observados.* Pedidos de substituição do índice IGP-M pelo índice IPCA e de fixação de aluguel provisório que devem ser acolhidos. Aluguel provisório fixado, contudo, em 80% do atualmente desembolsado pelo

recorrente, nos termos do artigo 68, inciso II, b, da Lei nº 8.245/91. Decisão reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.³⁵

In casu, o locatário (agravado) requereu a substituição do índice de correção monetária, alegando que o desequilíbrio da tabela se deu por conta das adversidades provocadas pela pandemia da COVID-19.

A decisão de primeira instância foi reformada parcialmente pelo TJSP, que acolheu o pedido de substituição do índice de correção e fixou o aluguel provisório. O tribunal fundamentou a decisão na necessidade de adaptar a relação locatícia a um cenário econômico adverso, sendo a pandemia causada pela COVID-19, que poderia acarretar um ônus desproporcional para o locatário, comprometendo a viabilidade econômica da relação contratual.

Constata-se na ementa que a Desembargadora Relatora Celina Dietrich e Trigueiros Teixeira Pinto fundamenta sua decisão com base na aplicação expressa dos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, conforme estabelecidos nos artigos 421 e 422 do Código Civil.

Embora as partes tenham acordado originalmente o índice de correção, o tribunal interveio para ajustar a relação contratual, reconhecendo que o índice pactuado, em um contexto de inflação elevada causada por força maior, tornava-se excessivamente oneroso para o locatário.

Essa decisão ilustra a relativização dos princípios da autonomia privada e da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), que, embora continuem a ser pilares do direito contratual, encontram na função social do contrato e da propriedade urbana um limitador necessário para corrigir desequilíbrios e prevenir onerosidades excessivas.

A pandemia da COVID-19 trouxe consequências significativas para inúmeros setores econômicos, o que, inevitavelmente, exigiu a intervenção do Poder Judiciário nas relações contratuais. A modificação das bases contratuais, motivada por eventos imprevisíveis, impõe a redistribuição justa dos prejuízos, de modo que nenhuma das partes seja excessivamente favorecida ou prejudicada.

³⁵ Agravo de Instrumento nº 2271625-13.2022.8.26.0000 - Voto nº 3202.

Essa atuação demonstra a aplicação concreta dos princípios de Função Social, ajustando o contrato à realidade social sem desconsiderar as necessidades do mercado. Indiretamente, há também a aplicação da função social da propriedade ao caso, que, para cumprir seu papel, deve assegurar a produtividade econômica e social, oferecendo serviços e produtos à população, especialmente em contextos críticos, como o da pandemia.

A manutenção da continuidade de uma propriedade produtiva, em casos extremos como guerras e pandemias, é essencial para garantir o funcionamento adequado da sociedade e da economia, pois com a falta de prestadores de serviço e de produtores de qualquer espécie, pode gerar efeitos negativos prolongados ou até irreversíveis.

Assim, a jurisprudência, ao aplicar a função social dos contratos, tem o papel crucial de garantir que as relações contratuais não se tornem ferramentas de exploração ou injustiça. A atuação deve corrigir desequilíbrios e ajustar o contrato à realidade econômica e social, preservando, ao mesmo tempo, o dinamismo necessário para o funcionamento do mercado.

6.2. A JURISPRUDENCIA NOS CONTRATOS BUILT TO SUIT

Devido as peculiaridades dessa modalidade contratual, as ações revisionais envolvendo esta espécie têm algumas diferenças. Como já dito nas considerações iniciais, a jurisprudência e a doutrina se adaptaram às necessidades práticas de fazer funcionar essas transações, estabelecendo diferenças significativas em relação às ações revisionais em contratos de aluguel comuns dos contratos built to suit.

A argumentação em comum das peças processuais é pautada na lesão ao princípio do equilíbrio contratual, objetivando o restabelecimento da equivalência entre as prestações.

Como é possível possibilitar a revisão, já que o pacto sobre o valor não pode ser equiparado à um valor locatício comum de mercado? É possível a separação

desses componentes, para atingir o objetivo da ação revisional, que é a readequação do valor locatício ao justo preço de mercado?

Conforme demonstrado, a depender da data da celebração, o contrato built to suit pode ser regido por duas legislações. Nos contratos celebrados antes da Lei nº 12.744/2012, o contrato é considerado atípico, presando basilarmente os princípios da autonomia privada e da *pacta sunt servanda*, sempre respeitando as matérias de ordem pública. Nos contratos celebrados após a Lei nº 12.744/2012, o contrato é considerado típico, aplicando-se as disposições da Lei do Inquilinato (Art. 4º e 52-A), mas respeitando-se o caráter *sui generis* do empreendimento locatício.

Existe o entendimento jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na Apelação Cível Nº 1010336-32.2017.8.26.0008, pela impossibilidade da revisão do valor locatício, conforme veremos a seguir no voto dado pelo Des. Rel. Antonio Rigolin:

“(...) as partes tiveram pleno conhecimento das condições impostas no contrato. Com vista ao equilíbrio nas despesas respectivas, estava implícito que a estabilidade da locação e, conseqüentemente, do valor do aluguel, constituía cláusula pétrea para viabilizar a equação financeira da oferta de negócio atípico, envolvendo construção e locação. (...)”³⁶

O TJSP entendeu que, nesses casos, a estabilidade do valor do aluguel é uma cláusula pétrea, pois é essencial para o equilíbrio financeiro do negócio. As partes tiveram pleno conhecimento das condições impostas no contrato, inclusive da estabilidade do valor do aluguel.

No voto, a revisão do valor locatício em contratos BTS anteriores à Lei nº 12.744/2012 é impossível pelo art. 19 da Lei do Inquilinato³⁷, pois esses contratos eram atípicos. A revisão violaria o princípio da boa-fé objetiva, pois o usuário-locatário já sabia que o valor acordado era uma “cláusula pétrea”, pois a

³⁶ Apelação Cível Nº 1010336-32.2017.8.26.0008 – São Paulo – VOTO nº 50774.

³⁷ “Ao contrário do que constou na sentença, não tem relevância que as partes não tenham convencionado a renúncia ao direito de revisão do aluguel, já que o contrato é anterior à Lei nº 12.744/2012 e, enquanto não vencido o prazo inicial do contrato, ele não se submete ao disposto da Lei nº 8.245/91. Justamente em virtude da anterioridade dessa contratação, ou seja, porque não havia disciplina legal específica, não se pode desvirtuar a essência do contrato e propiciar o desequilíbrio no relacionamento das partes, apenas porque não houve a inserção da cláusula de renúncia. Isso implica inegável ofensa ao princípio da boa-fé objetiva.” (Voto cit.)

contraprestação devida pelo locatário não é apenas uma contraprestação pelo uso do imóvel, mas também o retorno do investimento realizado pelo locador³⁸.

Conforme o exposto, dado a celebração anterior a Lei nº 12.744/12, presasse muito mais pela autonomia privada e na obrigatoriedade do cumprimento dos contratos (*Pacta sunt servanda*).

Agora, vejamos outro entendimento dado pelo TJSP, com a relatoria do Des. Álvaro Luiz Valery Mirra. No caso, a corte decidiu que, como as partes não discriminaram essas parcelas no contrato, é impossível separar o valor do aluguel em duas partes para, então, revisar apenas a parcela referente à remuneração pelo uso do imóvel³⁹.

Neste caso, trata-se de um contrato realizado após a Lei 12.744/12, e mesmo assim restou impossibilitada a revisão. Além disso, a autora pleiteou a revisar a totalidade do valor estipulado, incluindo a parcela da compensação pela remuneração do empreendimento. No entanto, isso não é possível, pois o objeto da ação revisional de aluguéis é apenas o valor pelo uso e gozo do imóvel. Questões relativas a quaisquer outros temas devem ser discutidos em ação própria, não utilizando-se da Lei 8.245/1991.⁴⁰

Portanto, o entendimento majoritário do Tribunal de Justiça de São Paulo é pela impossibilidade de revisão, uma vez que, além de não se comprovar o desequilíbrio contratual, a parte estaria violando os princípios da boa-fé objetiva e do pacta sunt servanda. Ademais, quando o contrato estipula de forma clara a

³⁸ “Exatamente por isso, não existe possibilidade de cogitar de adequação do aluguel ao valor de mercado antes do esgotamento do prazo estabelecido pelas partes. Com efeito, a contraprestação não constitui, tão somente, contraprestação pelo uso da coisa; é muito mais do que isso, porque traduz o retorno do investimento realizado pela parte demandada, que por isso faz jus ao recebimento integral durante o prazo respectivo. (...)” (Voto cit.)

³⁹ Apelação Cível nº 002115-32.2018.8.26.0006 – São Paulo.

⁴⁰ “Registre-se que, no contrato firmado, as partes acordaram a fixação de valor unitário para o aluguel, sem destaque das verbas relacionadas à recuperação do investimento feito pela ré e à remuneração pela utilização do imóvel, não havendo como apurar, agora, a parcela de cada, para, em relação à última (aluguel em sentido estrito), se proceder à revisão. Ademais, a autora não pretende, por intermédio da presente demanda, revisar tão somente a parcela do valor pago correspondente à remuneração pelo uso do imóvel, mas revisar a totalidade do valor estipulado, incluindo a parcela da recuperação do investimento feito pela ré, o que, vale repetir, se mostra inviável.” (Voto. Cit)

separação entre o valor do aluguel e a remuneração pelo uso e gozo do imóvel, torna-se inviável a revisão judicial desses valores.

Observa-se que, nos contratos especiais, como é o caso do built to suit, os princípios da autonomia privada e da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) recebem especial prestígio e relevância. Nessa modalidade contratual, a liberdade das partes para estipular cláusulas é amplamente respeitada, reforçando a ideia de que os acordos firmados devem ser cumpridos rigorosamente.

6.2.1. O NOVO ENTENDIMENTO DADO PELO RESP Nº 2.042.594-SP

Com essa fundamentação, o TJSP consolidou o entendimento de que não cabe a revisão dos valores locatícios nos contratos built to suit, sustentando-se no princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) e na autonomia da vontade dos contratantes. Essa valorização decorre da complexidade e do caráter customizado desse tipo de contrato, onde as partes, especialmente o locador-empendedor e o locatário, negociam de forma detalhada e personalizada, assumindo responsabilidades e riscos que exigem a estabilidade e a segurança jurídica proporcionadas por esses princípios.

Porém, um novo precedente dado pelo Superior Tribunal de Justiça poderá modificar o caráter inviolável do valor locatício nesta modalidade contratual. Vejamos um trecho da emenda do precedente dado pelo REsp nº 2.042.594 – SP⁴¹, proferida em 12 de setembro de 2023, com a relatoria da Min. Nancy Andrighi:

⁴¹ REsp nº 2.042.594 – SP. “(...) 4. É possível a revisão do valor da contraprestação devida pelo locatário nos contratos de locação com construção ajustada (built to suit) desde que (I) não haja renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis; (II) seja possível pormenorizar a parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel – sobre a qual recairá a pretensão revisional –, desagregando-a da amortização dos investimentos sobre o bem; e (III) esteja comprovada a desproporção entre o valor do locativo e o preço de mercado para empreendimentos semelhantes. (...) (III) há desproporção entre o valor de mercado para empreendimentos semelhantes e aquele atualmente pago pelo recorrente/locatário; e (IV) inexistência de cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis no contrato estabelecido entre as partes. 6. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão recorrido e reestabelecer a sentença prolatada pelo Juízo de primeiro grau.”

“(…)É possível a revisão do valor da contraprestação devida pelo locatário nos contratos de locação com construção ajustada (built to suit) desde que (I) não haja renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis; (II) seja possível pormenorizar a parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel – sobre a qual recairá a pretensão revisional –, desagregando-a da amortização dos investimentos sobre o bem; e (III) esteja comprovada a desproporção entre o valor do locativo e o preço de mercado para empreendimentos semelhantes.(...)”⁴²

Conforme exposto, para viabilizar a revisão do valor locatício, é imprescindível que se proceda à separação entre o valor referente ao uso e gozo do imóvel e o valor correspondente ao empreendimento. Caso essa distinção não esteja expressamente prevista no contrato, torna-se necessária a realização de perícia técnica para apurar tais valores. Todavia, se a perícia técnica não for conclusiva ou não for possível efetuar essa separação de maneira objetiva, prevalece o entendimento pela impossibilidade de revisão dos aluguéis, preservando-se assim a força obrigatória do contrato.

Os ministros ainda pontuam que o empreendedor-locador agirá de má-fé se não prestar as informações ao perito que julga necessárias para identificar o valor da locação do valor do empreendimento.

Portanto, caso o contrato preveja expressamente a separação das respectivas remunerações, ou se a perícia técnica conseguir distinguir os valores, torna-se possível a revisão do valor do aluguel, desde que fique comprovado o desequilíbrio contratual na contraprestação pelo uso e gozo do imóvel. Em tais casos, deve-se evidenciar que o valor locatício se encontra desproporcional em relação ao valor médio de mercado para a localização do imóvel.

Logo, decidiram pela possibilidade de revisão do aluguel, restringindo-a ao valor da contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, excluindo a revisão da contraprestação referente ao empreendimento realizado pelo locador.

No entendimento dos magistrados, essa revisão, quando limitada ao valor cobrado pelo uso e gozo do imóvel, não infringiria os princípios do *pacta sunt*

⁴² (Voto. Cit)

servanda e da autonomia privada, já que consideram ser um direito das partes solicitar a revisão, desde que comprovada a desproporcionalidade entre o valor locatício e o preço de mercado na região. Essa desproporção, no entanto, deve ser sustentada por provas concretas, conforme o entendimento dos julgadores, que se baseiam nos artigos 19 da Lei 8.245/91 e 317, 478, 479 e 480 do Código Civil.

Embora os ministros tenham concluído que a revisão do valor locatício não fere os princípios da força obrigatória dos contratos e da autonomia privada, pode-se inferir que esses princípios foram relativizados, uma vez que a própria Lei do Inquilinato e o Código Civil preveem dispositivos que regulam esses direitos.

A decisão judicial, apesar de não mencionar expressamente os princípios da função social do contrato e da propriedade urbana, aplica-os implicitamente. A readequação do aluguel no contrato built to suit com base no valor médio da região reflete a aplicação prática desses preceitos, reforçando a adequação do contrato às demandas sociais e econômicas.

A jurisprudência, ao lidar com contratos built to suit e outras modalidades de locação comercial, tem demonstrado uma abordagem progressiva, ajustando as relações contratuais conforme os princípios da função social e da equidade. Em decisões recentes, os tribunais têm adotado uma postura pragmática, permitindo a revisão de valores contratuais para evitar que o contrato se torne excessivamente oneroso para uma das partes, especialmente em contextos de crise, como a pandemia. Tal postura reforça a tendência do Direito de promover justiça social e equilíbrio nas relações locatícias, ainda que isso implique a relativização da previsibilidade contratual.

6. CONCLUSÃO

O futuro das locações comerciais no Brasil enfrentará novos desafios à medida que os princípios da autonomia privada e da força obrigatória dos contratos continuem a ser relativizados em face da função social do contrato e da propriedade urbana. A jurisprudência tem sido convocada a equilibrar as necessidades individuais das partes contratantes com os interesses coletivos, e essa tendência tende a se intensificar.

Essa mudança reflete uma busca por maior equilíbrio social nas relações contratuais, afastando-se do individualismo que tradicionalmente caracterizava o direito privado. Assim, o contrato, que antes prevalecia sobre a vontade individual das partes, passa a ter um papel social mais relevante, focado no bem-estar coletivo e na justiça social.

No âmbito dos contratos de locação comercial, a aplicação da função social e a intervenção judicial nos contratos demonstraram um avanço significativo na busca por justiça e equidade nas relações contratuais. A prática jurídica tem reconhecido que, em momentos de crise, como no caso da pandemia da COVID-19, é essencial adaptar as relações locatícias às novas realidades econômicas, preservando o equilíbrio e evitando onerosidades excessivas.

O ganho econômico e social de um modelo jurídico que busca conciliar os interesses privados com os interesses coletivos é inegável. Um mercado imobiliário equilibrado, onde os contratos refletem tanto as necessidades das partes envolvidas quanto o interesse social, contribui para o desenvolvimento sustentável e para a estabilidade das relações econômicas. No entanto, é crucial que a atuação judicial seja orientada por critérios claros e razoáveis, evitando que a intervenção desproporcional acabe gerando incertezas que prejudiquem o próprio objetivo de proteção social.

Contudo, embora a centralidade nos interesses humanos represente um avanço inegável, não se pode negligenciar a importância da segurança jurídica e da previsibilidade nas relações contratuais. A proteção aos interesses individuais deve ser equilibrada com a necessidade de estabilidade e confiança mútua no mercado, pois sem um certo grau de segurança jurídica, a flexibilidade excessiva pode resultar em um ambiente de incertezas que desestime o investimento e o desenvolvimento econômico.

Logo, a flexibilização excessiva do princípio da *pacta sunt servanda* pode gerar insegurança jurídica, desestimulando investimentos e inovação no mercado imobiliário.

Portanto, uma abordagem legislativa equilibrada, que proteja os direitos das partes de maneira equitativa, é essencial para garantir a continuidade e a segurança nas transações contratuais. Não apenas a proteção dos inquilinos deve

ser priorizada, mas também a viabilidade econômica dos proprietários e a sustentabilidade do mercado como um todo.

O contrato não pode ser visto apenas como um instrumento de proteção de um dos lados, mas deve ser concebido como um mecanismo que assegure a justiça contratual em sentido amplo.

O desafio central reside, portanto, em encontrar um ponto de equilíbrio onde a função social dos contratos e da propriedade possa coexistir com a garantia de segurança jurídica, de forma a proteger os interesses legítimos de todas as partes envolvidas. A busca por esse equilíbrio deve ser constante, especialmente em um cenário de transformações econômicas e sociais rápidas, onde a adaptação do Direito às novas realidades precisa ser feita de forma cuidadosa e responsável.

Essa análise sublinha a necessidade de uma formulação jurídica que integre as múltiplas dimensões das relações locatícias, garantindo que a estabilidade do mercado imobiliário seja preservada de maneira harmoniosa. Somente assim será possível promover um desenvolvimento equilibrado e justo, tanto para o setor imobiliário quanto para a sociedade como um todo, assegurando que os contratos cumpram não apenas sua função privada, mas também seu papel social, promovendo o bem-estar coletivo.

A evolução legislativa, juntamente com a atuação do Poder Judiciário, será crucial para garantir que as locações comerciais continuem a cumprir seu papel social e econômico sem comprometer a segurança jurídica. Assim, o Direito Imobiliário deve continuar a ser uma área dinâmica, onde a proteção dos direitos individuais e a promoção do bem comum precisam coexistir de maneira harmônica.

BIBLIOGRAFIA

BONATTI PERES, Tatiana. *Locação empresarial*. 1. São Paulo: Enciclopédia jurídica da PUCSP, 2018. Acesso em: 25 de abril de 2024. <<https://enciclopedia.juridica.pucsp.br/verbete/234/edicao-1/locacao-empresarial>>.

CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. *A Lei do Inquilinato Comentada - Artigo por Artigo*. 14. FORENSE, 2023.

CARIELO, Dyonísio Pinto. *Contrato build to suit e as inovações acarretadas pela lei nº 12.744/12*. São Paulo. Ambito Juridico, 2014.

DO NASCIMENTO, Daniele Silva. *Da locação das insulae em roma*. Coimbra: Universidade de Coimbra, 2004.

FORGIONI, Paula. *Princípios constitucionais econômicos e princípios constitucionais sociais*. São Paulo: Revista do Advogado, 2012.

GASPARETTO, Rodrigo Ruede. *Contratos built to suit: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro*. São Paulo: Scortecci, 2009.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Contratos mercantis*. 3. Vol. 4. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2022.

OLIVEIRA & DOS SANTOS, Leandro Antonio Godoy e Ricardo Soares Stersi. *Os institutos da autonomia da vontade e da ordem pública e suas implicações nas arbitragens reguladas pela Lei de Arbitragem Brasileira (Lei 9.307/96)*. Vol. 1. Santa Catarina: Universidade Federal de Santa Catarina, 2013.

REALE, Miguel. *Filosofia do Direito*. 11. São Paulo: Saraiva, 1986.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. Acesso em: 30 de julho de 2024. <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559648153/>>.

RUBINIAK, Juliana. *Abrangência e limites da aplicação do artigo 54-A da Lei 8.245/91*. Vol. 3. Quartier Latin, 2019.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito imobiliário - teoria e prática*. 19. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

—. *Locação de Imóveis Urbanos - Prática e Modelos de Peças e Contratos*. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

SCHREIBER, Anderson. “A Função Social da Propriedade na Prática Jurisprudencial.” São Paulo. *Revista Trimestral de Direito Civil* 6 (2000): 159-182. <<http://sdls.com.br/categoria/artigos/4>>.

SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 40. São Paulo: Malheiros, 2016.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie*. 14. Vol. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

—. *Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie*. 19. Vol. 3. Rio de Janeiro: Forense, 2024. Acesso em: 24 de mai de 2024. <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649723/>>.

VENOSA, Sílvio de S. *Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática*. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2020. Acesso em: 30 de julho de 2024. <E-book. ISBN 9788597026474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>>.