

II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

ILTON GARCIA DA COSTA

ALEXANDER PERAZO NUNES DE CARVALHO

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG - Minas Gerais

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove - São Paulo

Representante Discente - FEPODI

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF - Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP - São Paulo (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM- Distrito Federal

Relações Internacionais para o Continente Americano

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG - Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB - Paraíba

Eventos:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSC - Rio Grande do Sul) Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho (Unifor - Ceará)

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec - Minas Gerais)

Comunicação:

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC - Santa Catarina)

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali - Rio Grande do Sul)

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara (ESDHC - Minas Gerais)

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Alexander Perazo Nunes de Carvalho; César Augusto de Castro Fiuza; Ilton Garcia Da Costa – Florianópolis: CONPEDI, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-247-7

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito, pandemia e transformação digital: novos tempos, novos desafios?

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. II Encontro Virtual do CONPEDI (2: 2020 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



II ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Apresentação

Coube a nós, Alexander Perazo, César Fiuza e Ilton Garcia da Costa, coordenar o GT de Direito Civil Contemporâneo I. Longe de ser um fardo, a tarefa foi das mais prazerosas e enriquecedoras. Tantos trabalhos de excelência como pouco se vê.

O Direito Civil é o Direito do cidadão; é o Direito mais rico de normas, talvez por regular o fenômeno social nas suas minúcias. As pessoas e os grupos interagem, a todo momento, na busca de seus objetivos. E esta interação é percebida de três formas: enquanto cooperação, enquanto competição e enquanto conflito.

Na cooperação, as pessoas buscam o mesmo objetivo, conjugando seus esforços. A interação se manifesta direta e positivamente.

Em relação à interação social por cooperação, de grande importância foi a tese de Duguit, chamada solidarismo social. Baseou-se na famosa divisão de Durkheim das formas de solidariedade social: mecânica e orgânica. Resolveu ele denominar a solidariedade mecânica de solidariedade por semelhança e a orgânica de solidariedade por divisão do trabalho. A solidariedade por semelhança se caracteriza pelo fato de todos os indivíduos de um grupo social conjugarem seus esforços em um mesmo trabalho. Na solidariedade por divisão do trabalho, a atividade global é dividida em tarefas. Se formos construir uma casa, podemos nos reunir em grupo e todos fazermos o mesmo trabalho. Mas também podemos dividir o processo de construção em tarefas, incumbindo cada pessoa de uma delas.

Para Duguit, o Direito se revelaria como o agente capaz de garantir a solidariedade social, sendo a lei legítima apenas quando a promovesse. A segunda forma de interação é a competição.

Nela, haverá disputa, em que uns procurarão excluir os outros. A interação é indireta e, quase sempre, positiva. Aqui, o Direito entra disciplinando a competição, estabelecendo limites necessários ao equilíbrio e à justiça.

Finalmente, a terceira forma de interação é o conflito. Haverá impasse que não se resolveu pelo diálogo, e as pessoas recorrem à agressão, ou buscam a mediação da Justiça. Os conflitos são imanentes à sociedade. Dizia Heráclito que “se ajusta apenas o que se opõe; a

discórdia é a lei de todo porvir”. Em relação ao conflito, o Direito opera por dois lados: primeiramente, prevenindo; de outro lado, solucionando. Obviamente, nesses aspectos, a importância do Estado é crucial.

No Estado Democrático, as funções típicas e indelegáveis do Estado são exercidas por indivíduos eleitos pelo povo, de acordo com regras preestabelecidas.

Por Estado de Direito entenda-se aquele em que vigore o império da Lei. Essa expressão contém alguns significados: i) nesse tipo de estado, as leis são criadas pelo próprio Estado, por meio de seus representantes politicamente constituídos; ii) uma vez que o Estado tenha criado as leis e estas passem a ser eficazes, o próprio Estado fica adstrito ao seu cumprimento; iii) no Estado de Direito, o poder estatal é limitado pela Lei, não sendo absoluto, e o controle desta limitação ocorre por intermédio do acesso de todos ao Poder Judiciário, que deve possuir autoridade e autonomia para garantir que as leis existentes cumpram o seu papel.

Outro aspecto da expressão “Estado de Direito” refere-se ao tipo de Direito que exercerá o papel de limitar o exercício do poder estatal. No Estado Democrático de Direito, apenas o Direito Positivo poderá limitar a ação estatal, e somente ele poderá ser invocado nos tribunais para garantir o império da lei. Todas as outras fontes de direito, como os costumes, ficam excluídas, a não ser que o próprio Direito Positivo lhes atribua eficácia.

Nesse contexto, destaca-se o papel exercido pela Constituição, com suas garantias fundamentais. Nela delineiam-se os limites e o *modus exercendi* do poder estatal. Nela baseia-se o restante do ordenamento jurídico, isto é, do conjunto de leis que regem a sociedade.

A propriedade e a autonomia da vontade deixaram de ser o epicentro das relações jurídicas privadas. Seu lugar tomou a dignidade humana, a promoção do ser humano. Surgiram o Código do Consumidor, o Estatuto da Criança e do Adolescente, as leis sobre união estável.

A jurisprudência e a doutrina (aquela menos, esta mais) deram início à tarefa da releitura constitucional do Código Civil, adaptando-o ao novo momento histórico. Falava-se em constitucionalização do Direito Civil. Hoje, por Direito Civil contemporâneo, há uma forte tendência de desconstitucionalização; não por não ter a Constituição importância, mas por estarem as normas constitucionais já inseridas no amplo espectro do Direito Civil.

O Grupo de Trabalho trilhou bastante bem essa senda, com trabalhos de altíssimo nível, merecedores de muitos encômios. Vale, assim, a leitura do material, que disponibilizado pelo CONPEDI.

Desejamos boa leitura a todos, em especial aos estudiosos do assunto.

César Augusto de Castro Fiuza - UFMG / FUMEC

Ilton Garcia da Costa - UENP

Alexander Perazo Nunes de Carvalho - Unichristus

Nota técnica: Os artigos do Grupo de Trabalho Direito Civil Contemporâneo I apresentados no II Encontro Virtual do CONPEDI e que não constam nestes Anais, foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals (<https://www.indexlaw.org/>), conforme previsto no item 7.1 do edital do Evento, e podem ser encontrados na Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

BUILT TO SUIT: INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E SEGURANÇA JURÍDICA

BUILT TO SUIT: REAL ESTATE INVESTMENT AND LEGAL SECURITY

Alessandro Hirata ¹
João Manoel Meneguesso Tartaglia ²

Resumo

O presente artigo pretende traçar os aspectos gerais relacionados aos contratos "Built to Suit", partindo da origem, inserção no ordenamento jurídico, conceito, partes e prazos. Delineados os aspectos gerais, o foco será direcionado para os critérios de segurança jurídica que a modalidade contratual, inserida no artigo 54-A, da Lei n. 8.245/1991, é capaz de proporcionar aos investidores do setor imobiliário, desde o proprietário do terreno, construtores e prestadores de serviços, até o destinatário do imóvel, que foi construído sob medida. Por fim, o artigo traz um comparativo de toda operação contratual com o avanço da tecnologia no setor.

Palavras-chave: Contrato, Built to suit, Lei de locações, Segurança jurídica, Investimento

Abstract/Resumen/Résumé

This article intends to outline the general aspects related to the "Built to Suit" contracts, starting from the origin, insertion in the legal system, concept, parts and deadlines. Once the general aspects, the focus will be directed to the criteria of legal certainty that a contractual modality, inserted in article 54-A, of Law no. 8.245 / 1991, is capable of providing real estate investors, from the landowner, builders and service providers, to the recipient of the property, which was built to measure. Finally, the article presents a comparison of all contractual operations with the advancement of technology in the sector.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Contract, Built to suit, Leasing law, Legal security, Investment

¹ Doutor em direito pela Ludwig-Maximilians-Universität München. Professor Associado da Faculdade de Direito de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo - USP.

² Pós-graduado em Direito Civil pela Faculdade de Direito de Ribeirão Preto, da Universidade de São Paulo - USP. Advogado.

INTRODUÇÃO

O cenário jurídico brasileiro não favorece e não traz qualquer tipo de segurança aos que pretendem iniciar e consolidar um empreendimento, ou pretendem investir dentre os inúmeros ramos e seguimentos.

E são vários os fatores que levam à essa insegurança jurídico-financeira, dentre eles podemos citar o excesso de leis, falta de incentivos fiscais, corrupção, violência, divergências relacionadas à interpretação das normas etc.

Dentro deste cenário, encontramos ramos que já foram promissores economicamente, mas hoje passam por uma grande recessão, como é o caso do setor imobiliário.

É indiscutível que o setor imobiliário passou por grandes dificuldades nos últimos anos. Anteriormente, a base do investimento no setor imobiliário se dava através da aquisição de imóveis para locação. Investidores compravam imóveis para locação. O aluguel pago pelo inquilino se tornou fonte de renda mensal de inúmeros investidores do setor.

O enfraquecimento do setor imobiliário se deu devido aos incentivos públicos e programas governamentais para aquisição da casa própria, com financiamento habitacional que ultrapassa 25 (vinte e cinco) anos e com parcelas que são até 04 (quatro) vezes menores que o valor do aluguel.

Como se não bastasse, o investidor do setor imobiliário estava propício a sofrer um grande revés ao término da locação, pois muitas vezes era obrigado a suportar o pagamento de impostos, taxas deixadas pelo antigo inquilino, quando não se deparava com o imóvel totalmente destruído e inabitável.

O setor, embora enfraquecido, sobreviveu as adversidades e, atualmente, encontra-se em constante crescimento. Atualmente, o mercado imobiliário está em expansão, contando com auxílio de novas tecnologias, cooperação entre diversos setores e, principalmente, segurança jurídica, proporcionada pelo direito imobiliário.

A Lei n. 12.744, de 19 de dezembro de 2012, tratou de inserir na Lei n. 8.245/1991, o artigo 54-A, que regulamentou, embora de forma sucinta, os contratos denominados pela doutrina de "*Built to Suit*", ou construção sob encomenda.

Assim, debruçados sobre o novo instituto, o presente artigo tem como objetivo analisar de maneira geral as características do contrato "*Built to Suit*", como sua origem, partes, prazos, e depois direcionar o foco para a segurança jurídica e o leque que esta novel modalidade de contrato proporciona aos investidores do setor, dando azo aos aspectos tecnológicos que poderão auxiliar investidores na expansão para aquisição de espaço no mercado imobiliário.

Como metodologia, o artigo se baseia essencialmente na análise doutrinária pátria, que se encontra no estágio inicial. Por tal motivo, e diante da escassa jurisprudência sobre o instituto, justifica-se a pertinência na escolha do tema, visando contribuir com os diversos operadores, seja do direito, seja da engenharia, seja da construção civil em geral, ou até mesmo aqueles que estão ligados às operações "*Buil to Suit*" indiretamente.

1. CONTRATO *BUILT TO SUIT*.

1.1. Origem

Sempre que pensarmos na origem, no surgimento de um instituto, devemos antes racionar os motivos e anseios que levaram à sua criação. Assim, o *built to suit* nasceu da necessidade de se contabilizar e sistematizar operações imobiliárias para grandes empresas que pretendiam iniciar novos investimentos ou queriam expandir suas unidades empresariais, mas não detinham um imóvel que atendesse seus padrões estéticos, de qualidade e funcionalidade etc.

Assim, o *built to suit* surgiu para atender e operacionalizar a caminhada para o crescimento econômico de diversos setores, principalmente o setor imobiliário, que se encontrava em constante crise, clamando por iniciativas robustas e ousadas.

Os EUA, tendo sido colônia de povoamento e por possuir um alto desenvolvimento financeiro, na década de 50, serviu como território para o início, para criação e desenvolvimento da modalidade contratual *built to suit*. (CILLI, 2004, p. 135).

Referida modalidade, embora tenha surgido inicialmente nos EUA, foi fortemente difundida nos continentes Europeu e Asiático.

Em solo brasileiro, a primeira aparição do contrato *built to suit* se deu na década de 90, para a construção de um polo industrial para a Gillete, no Estado do Rio de Janeiro. (CILLI, 2004, p. 135).

Já no Estado de São Paulo, mencionado contrato somente apareceu 10 (dez) anos após a sua primeira aparição, no Rio de Janeiro, que serviu para construção da sede do Ibmec-SP, no ano de 2005.¹

¹ O Ibmec-SP construirá um novo campus na região sul de São Paulo, cuja inauguração está prevista para janeiro de 2006. A faculdade será a primeira instituição educacional do país a ter uma sede construída no modelo "built to suit". O sistema prevê a construção de um edifício sob medida para o usuário que ocupará o imóvel. Disponível em: <https://feeds.folha.uol.com.br/fsp/dinheiro/fi2205200501.htm>. Acesso em 07 de abril de 2020.

Atualmente, o *built to suit* se encontra disseminado em todo o território brasileiro, servindo inclusive de atrativo para o poder público, para construção de prédios, repartições, fóruns, como é o caso do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região - TRT6, no Estado do Pernambuco, para construção do Fórum Trabalhista em Recife/PE.²

1.2. Conceito

Muito se procurou e ainda se procura conceituar os contratos *built to suit* e fechar uma nomenclatura que consiga abranger toda a complexidade envolta do instituto.

A míngua doutrina, ao invés de contribuir para um alinhamento uniforme de nome e conceito, diverge ainda mais, criando embaraços interpretativos e dificultando a solução dos conflitos por parte dos mediadores e do Poder Judiciário.

Na doutrina - resguardadas as divergências -, é possível encontramos uma tradução e nomenclatura fidedigna para os contratos *built to suit*, que se alinha, ao nosso sentir, com a real intenção do legislador.

Procuramos conceituar o contrato *built to suit* como sendo um negócio jurídico onde a parte empresa contrata uma ou várias outras empresas para levantamento, averiguação, estudo de mercado, estudo de público e, após tais estudos, viabilizarem uma construção/edificação ou reforma substancial de um imóvel que tenha finalidade comercial ou industrial, desde que as contratadas se atentem às exigências e especificações da empresa contratante ou investidora, como cor, localização, logística, espaços, acessibilidade etc.

É de se salientar que a parte empresa contratante, não suporta, não arca, até a conclusão da edificação ou reforma substancial, com as despesas para implementação e viabilização do negócio. A parte contratante se limita apenas em dizer e demonstrar os requisitos que a construção ou reforma deve seguir.

Ao término da obra, o prédio será entregue ao contratante que deverá iniciar o pagamento mensal da remuneração das partes contratadas e envolvidas diretamente para edificação ou modificação do imóvel. A remuneração a ser paga deve ser composta de diversos fatores, como os gastos com os materiais de construção, gastos com mão-de-obra, gastos com locação de equipamentos, gastos com seguros, gastos com a locação do terreno ou imóvel onde foi construído o imóvel ou feita a reforma etc.

² <https://www.trt6.jus.br/portal/noticias/2015/01/22/assinado-contrato-para-construcao-do-forum-do-recife>. Acesso em 07 de abril de 2020.

Para conceituar o contrato *built to suit* deve se levar em consideração todos os requisitos que a ele estão atrelados. Não basta limitarmos, como faz parte da doutrina, em dizer que tais contratos são um tipo de "construção ajustada" ou "construção sob medida".

Built to suit não pode se resumir na simples locução "construção sob encomenda".

Fernanda Henneberg Benemond (2015, p.20), ensina que os contratos *built to suit* são:

modelo de negócio jurídico no qual a parte interessada em ocupar um imóvel para o desenvolvimento de uma atividade (contratante) contrata com um empreendedor: (i) a construção, pelo próprio empreendedor ou por terceiros, de um empreendimento (edificação) em um determinado terreno (imóvel) e/ou a sua reforma substancial, de forma a atender as especificações e os interesses da contratante; e, após o término da construção ou reforma substancial, (ii) a cessão do uso e fruição (locação) do terreno com o empreendimento, por um valor que permita ao empreendedor remunerar a quantia investida na execução da obra, bem como o período de uso e fruição do imóvel, de modo a lhe proporcionar certa margem de lucro. Normalmente, estes contratos são celebrados por prazo determinado.

Já nas lições de Alexandre Junqueira Gomide (2017, p. 29) o contrato *built to suit* é conceituado da seguinte maneira.

"Em nosso entendimento, o contrato *built to suit* é modelo de negócio jurídico em que o empreendedor imobiliário reforma ou edifica determinado imóvel sob medida ao ocupante e, finalizada a obra, cede o uso da edificação por período determinado.

Podemos afirmar, também, que o contrato *built to suit* é classificado como contrato bilateral ou plurilateral, consensual, comutativo, oneroso e de execução periódica.

As maiores dificuldades envolvendo o contrato *built to suit* decorrem da qualificação da natureza jurídica, classificação pela tipicidade ou atipicidade contratual e como um contrato de longa duração."

1.3 Partes do contrato *built to suit*

As terminologias destinadas em dar nome às partes envolvidas na operação *built to suit* são das mais variadas e inovadoras. Ousamos dizer que cada autor, cada artigo, cada doutrina busca tecer comentários acerca do assunto.

E tal divergência, onde cada doutrina destina às partes um nome diferente, possui raiz na precoce modificação feita pelo legislador no artigo 4º, e inserção do artigo 54-A na Lei n. 8.245/91.

Tão precoce e importuna a modificação feita pelo legislador que nos leva a acreditar que as partes do contrato *built to suit* seriam as mesmas partes de uma locação tradicional, seja residencial ou comercial, tendo em um polo do contrato o(a) locador(a) e no outro lado o(a) locatário(a).

E as divergências são ilimitadas. Parte da doutrina chama o contratante de investidor, outra parte de empreendedor etc.

Na linha de definições, escorados no conceito que nos traz as operações contratuais *built to suit*, temos que a parte contratante é sinônimo de explorador, de utente, de usuário. Ou seja, a parte contratante é em um primeiro momento a empresa que busca contratar outra empresa para edificar ou reformar um imóvel de acordo com suas preferências, e que após o término da reforma ou construção, com a entrega do imóvel, passará a utilizá-lo, a usá-lo, a explorá-lo.

O sentido de explorador, para que não paire dúvidas, visa atribuir beneficentemente à parte contratante qualidade de quem utiliza/usa o imóvel com a finalidade de obter lucros.

Já a parte contratada, temos como sinônimo de investidor(a) e/ou empreendedor(a), tendo em vista que ele por deter conhecimentos técnicos, de operacionalização e acesso à produtos e mão-de-obra qualificada, será capaz de concentrar e atender todas necessidades e exigências feitas pelo contratante.

É importante destacarmos que pelo fato do *buil to suit* ser considerado uma operação, a parte contratada poderá contratar outras empresas interpostas para auxiliá-la na execução do projeto, sendo que tais empresas interpostas não guardam e não possuem qualquer relação direta com o contrato ou até mesmo com o usuário. A relação delas com o contrato *built to suit* é indireta, e em relação ao investidor é de forma direta.

Assim, o contratante do *buil to suit* não é responsável e nem será por eventuais danos, inadimplência, causados pela relação direta mantida entre parte investidora e empresas interpostas.

A única ressalva fica por conta de apuração em eventual fraude da qual a parte contratante tenha participado para lesionar as demais partes do contrato, sejam elas ligada à operação diretamente, sejam elas ligadas de forma indireta.

1.4 Prazo(s) e Renovação(ões) e aplicação da Lei n. 8.245/91

Acreditamos que em relação aos prazos do contrato *built to suit* reside uma das maiores controvérsias que cercam o instituto, estampadas pela dificuldade de interpretação e aplicação direta ou subsidiária das disposições previstas na Lei do Inquilinato.

Se em um primeiro momento fizermos a simples leitura do artigo 4º de forma simultânea com a leitura do artigo 52-A, chegaremos a fácil conclusão de que para os contratos BTS se aplica a Lei n. 8.245/91. Por precaução, não devemos seguir esse caminho.

A análise superficial de tais dispositivos nos leva à falsa ideia de que os contratos sob encomenda são tidos como locações gerais e, portanto, estariam sujeitos as regras estipuladas na Lei do Inquilinato.

Sempre defendemos que a Lei n. 12.744/2012, que alterou o art. 4º e acrescentou o art. 54-A à Lei n. 8.24/91, foi o meio mais rápido encontrado pelo Poder Legislativo para tentar enquadrar institutos jurídicos semelhantes - mas que no nosso sentir não possuem tanta semelhança, como deixa entender o legislador - e desafogar o anseio do setor econômico que clamava por regulamentação legal dos contratos de construção ajustada.

A Lei n. 12.744/2012 desaguou o instituto do BTS na Lei de Locações. Por conta dessa precoce inserção, foi destinada à Doutrina a missão de apaziguar os conflitos gerados por essa rápida inovação legal.

Assim, temos que os prazos previstos na Lei de Locações, especialmente os inseridos nos artigos 46, 47 e 51, não se aplicam aos contratos *built to suit*.

Os prazos que devem e são estipulados em virtude das operações BTS são extramente longos, ultrapassando, na maioria dos casos, 10 (dez), 15 (quinze), ou até 20 (vinte) anos.

Os prazos que envolvem o BTS são longos justamente pelo fato de que o contratante/usuário, deverá remunerar o contratado/investidor pelos gastos com mão-de-obra, materiais, estudo e viabilidade de projeto, impostos, além dos valores gastos pelo uso do bem construído sob medida ou reformado.

Já em relação a possibilidade de renovação do BTS, entendemos não ser possível a renovação. Nos filiamos à tal entendimento, como regra geral, tendo em vista que se a remuneração paga pelo usuário ao investidor permanecer após término do prazo, o investidor irá angariar lucros que extrapolam a finalidade do instituto e poderia enriquecer-se ilicitamente, podendo receber uma dupla remuneração pela operação.

Como exceção, pensamos que a *built to suit* só poderá ser renovado em 02 (dois) casos. O primeiro diz respeito quando ao término do prazo as partes acordarem por uma nova

reforma substancial no imóvel, já o segundo quando ao término do prazo a remuneração paga pelo investidor durante todo o prazo não tiver suportado as despesas feitas pelo investidor para concretizar a operação.

Fora as duas hipóteses acima, ao término da locação, caso o usuário queira permanecer no imóvel, deverá efetuar sua compra ou formalizar um contrato de locação comercial, sendo que nesta última hipótese haverá uma redução significativa nos valores pagos ao investidor e as partes estarão sujeitas as regras da Lei n. 8.245/91.

2. MERCADO IMOBILIÁRIO, INVESTIMENTOS E SEGURANÇA JURÍDICA

2.1 O cenário atual do mercado imobiliário

Ainda reina em nosso território o antiquado modelo de pensamento na qual o acúmulo de imóveis e a destinação deles à locação é tido como sinônimo de investimento.

Ao nosso sentir, referido modelo de investimento, que ainda é capaz de render frutos, está com seus dias contados, tendo em vista os inúmeros programas sociais governamentais visando fornecer moradia digna à toda população brasileira.

Quando tal modelo de investimento não sofre com a ação direta de programas governamentais destinados ao financiamento habitacional, sofre com a atuação de empresas que edificam/constroem imóveis e os vendem por preços baixíssimos, com facilidade na aprovação do crédito e financiamento imobiliário que ultrapassa 10 (dez) anos.

Atualmente, o mercado imobiliário não possui perspectiva de crescimento³, em especial o que adota o modelo de compra de imóveis para locação, está sofrendo grande revés com a pandemia causada pelo *coronavírus* (COVID-19), onde diversos proprietários se viram obrigados a reduzir drasticamente o aluguel mensal ou ter que suportar com a inadimplência e quebra contratual por parte do locatário.

Com o surgimento da inesperada pandemia, que atingiu em cheio o setor imobiliário e da construção civil, o Poder Judiciário foi instado a solucionar os conflitos decorrentes das relações locatícias.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP, ao analisar casos onde se buscava a flexibilização contratual com a consequente redução dos aluguéis durante o período

³ <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/02/hesitacao-do-governo-com-reformas-pode-frear-crescimento-do-mercado-imobiliario-em-sp-diz-entidade.shtml>. Acesso em 04 de maio de 2020.

de pandemia, tem baseado suas decisões na teoria de imprevisão, bem como nos princípios da boa-fé e função social do contrato, tem decidido.

Ora, não cabe dúvida sobre a imprevisibilidade do fato nessa magnitude, bem como das consequências que vem provocando. A autora é locatária em shopping center desta Capital e que está fechado. As atividades comerciais foram interrompidas por força da quarentena decorrente da pandemia de COVID-19, fundadas na Lei Federal nº 13.979/2020 e no Decreto Estadual nº 64.881/2020, bem como os Decretos Municipais nº 59.285/2020 e nº 59.298/2020.

Tecidas referidas digressões, verifico que, a princípio, a parte autora tem considerável razão em seus argumentos, por desenvolver atividade empresarial, a requerente dependa do exercício do comércio para faturamento e arcar com as despesas mensais, em específico o aluguel, que é de considerável.

A priori, tem-se como caracterizados motivos imprevisíveis e inevitáveis, para a incidência do disposto no art. 317 do Código Civil.

Art.317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

O valor mensal do locativo, obviamente, foi pactuado em período de normalidade, bem como é salutar considerar a função social do contrato, que obtempera o pacto. Por outro lado, há o perigo de dano decorrente de inexecução contratual, cabendo sopesar os valores em conflito, em especial o fechamento da loja.

Assim, com vistas à boa-fé objetiva e a função social do contrato, concede-se a tutela liminar para que o pagamento seja, provisoriamente, de "aluguel percentual" até o retorno às atividades normais do comércio e de circulação de pessoas, com reabertura da loja e do shopping center, mantida obrigação de pagar as despesas de condomínio e demais encargos, observando que, na entrega da prestação jurisdicional, serão solvidas as questões do adimplemento do pagamento em função de cláusula contratual.⁴

Há outros casos com decisões⁵ semelhantes do TJSP que autorizam e flexibilizam contratos de locação comercial, a fim de reduzir o pagamento dos aluguéis durante o período de pandemia.

⁴ TJSP; Agravo de Instrumento 2067001-70.2020.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2016; Data de Registro: 30/04/2020. Acesso em 04 de maio de 2020.

⁵ TJSP; Agravo de Instrumento 2075431-11.2020.8.26.0000. Acesso em 04 de maio de 2020.

O Prof. José Fernando Simão (2020, p. 09-10) por sua vez, comunga do seguinte entendimento.

Todo o norte dessas reflexões é o princípio da conservação do negócio jurídico. O contrato deve ser prioritariamente preservado, pois isso interessa aos próprios contraentes (o adimplemento atrai, polariza, a obrigação¹⁶). A sua manutenção, portanto, interessa ao sistema jurídico como um todo e se revela fundamental para a economia (manutenção de trocas), especialmente quando o desemprego ameaça considerável parcela da população brasileira.

Assim, a base jurídica da revisão contratual será, em leitura alargada, o art. 317 do Código Civil. In verbis:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Se o dispositivo nasce exclusivamente para possibilitar a inserção judicial de correção monetária a um contrato que não a previa e por isso está localizado no “objeto do pagamento” e logo a seguir ao princípio do nominalismo (art. 315)¹⁷, a elasticidade interpretativa permite que o dispositivo seja utilizado para a revisão geral das prestações contratuais, em busca do equilíbrio perdido.

Muitos contratos, em razão da pandemia (motivo imprevisível), nasceram equilibrados (sinalagma genético), mas suas prestações ficaram manifestamente desproporcionais pela mudança da base objetiva do negócio.

É por isso que o contrato de locação comercial (não residencial nos termos da lei 8.245/91) passa a ser o centro das atenções em tempos de pandemia. Os centros comerciais (Shoppings Centers) estão fechados por decisão do poder executivo. As lojas deixam de ter qualquer faturamento, ou seja, cessam suas atividades.

Se é verdade que o aluguel a ser pago pelo volume de vendas (faturamento) cai para zero, a chamada *res sperata*, ou seja, as vantagens que o locatário paga por estar naquele shopping center, cujo renome lhe rende bons resultados, precisa ser revista quando há fechamento do shopping. Note-se que as despesas do empreendedor com água, luz, limpeza etc. (repassadas ou não aos lojistas) tende a zero. Os custos do empreendimento se minimizam demais quando há o encerramento (temporário das atividades).

Há que se lembrar nessa “busca pelo sinalagma perdido” que empreendedor e lojista são simultaneamente vítimas da pandemia.

Portanto, por qualquer lado que façamos a análise do atual cenário do mercado imobiliário, chegaremos à 02 (duas) conclusões, quais sejam (i) - a de que o modelo de investimento baseado na locação residencial e recebimento dos aluguéis não tem dado grandes resultados econômicos, tendo em vista que sofre diretamente com fatores como políticas públicas de financiamento habitacional ou facilidade na aquisição de imóvel e parcelamento estendido por vários anos; e (ii) - e o período de pandemia na qual passa o Brasil e mundo fez com que as relações contratuais sofram flexibilização, especialmente no segmento da locações comerciais, com a redução dos aluguéis mensais.

2.2 *Built to Suit*: O direito imobiliário como atrativo financeiro

Se por um lado atualmente temos que o cenário mercadológico imobiliário não se mostra aquecido, seja por ainda se basear em um ramo de investimento já superado, seja por fatores que a sociedade não consegue prever, como uma pandemia, por outro lado, há contratos que são ligados direta ou indiretamente com o ramo imobiliário e da construção civil, que são verdadeiros incentivadores econômicos e geradores de renda.

O contrato BTS é considerado como um grande atrativo financeiro, pois toda operação fomenta e está aliada ao estímulo à economia e geração de empregos.

A operação *built to suit* é capaz de captar renda através do amparo fornecido pela Lei n. 9.514/94, que criou o Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, onde a parte investidora do negócio jurídico poderá negociar e comercializar no mercado título imobiliários, denominados de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, emitidos essencialmente por uma agência securitizadora, conforme estipulado em seu artigo 6º.

A mesma legislação, Lei n. 9.514/94, precisamente em seu artigo 8º, traz o conceito de securitização para emissão de títulos de créditos e quais são seus elementos indispensáveis.

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do

Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II - a identificação dos títulos emitidos;

III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei n. 4.591/1964.⁶

O professor Cristiano Zanetti (2011, p. 104-105), de forma didática, nos ensina.

O empreendedor cede os créditos previstos no contrato para o agente financeiro que irá disponibilizar o montante necessário à edificação. O efetivo pagamento de tais créditos só pode ser garantido pela alienação fiduciária do imóvel. O agente financeiro, por sua vez, promove a chamada securitização, por meio da emissão de títulos mobiliários, lastreada pela Lei nº 9.514/97. No final das contas, a construção e posterior cessão do uso e fruição são financiadas pelos adquirentes dos títulos mobiliários. Trata-se, em última análise, de um criativo mecanismo contratual, destinado a captar recursos junto ao mercado para devolver certos ramos da economia, predominantemente no setor industrial.

Assim, a comercialização dos Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, através de sua emissão por uma agência securitizadora, no mercado de capitais, é uma das fontes de geração e captação de recursos proporcionadas pelo *built to suit*, capaz de estimular e aquecer a economia do setor, atraindo diversos investimentos.

O BTS, por ser uma operação gigantesca, necessita contratar outras empresas para viabilização do negócio. Com isso, faz gerar novos empregos diretos e indiretos em diversos setores, que de uma forma ou de outra estão atrelados à operação, além de favorecer os crescimentos e/ou desenvolvimento de outras empresas, que mantém uma relação jurídica através da contratação indireta com a parte investidora do contrato sob encomenda.

2.3 Segurança Jurídica do *Built to Suit*

O contrato *built to suit* só se tornou um instituto promissor, capaz de viabilizar grandes negócios jurídicos e simultaneamente ser fonte de renda e estímulo à economia, graças ao seu caráter extremamente protetivo, onde proporciona para as partes ligadas diretamente

⁶ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em 16 de maio de 2020.

segurança jurídica ao ponto de blindar toda operação e não sofrer com interferências sociais e vicissitudes externas imprevisíveis.

Dada a grandeza da operação BTS, temos que ele não pode ser flexibilizado ou dissolvido com base em alegações estribadas em caso de fortuito interno ou externo, quando causas supervenientes, extraordinárias ou até mesmo inevitáveis interferem e são capazes de atingir o negócio jurídico.

Não podemos admitir a flexibilização do BTS com base no fortuito interno, tendo em vista que ao se celebrar o instituto, as partes já estão cientes dos riscos inerentes às atividades. E é justamente por assumir esses riscos, por ser obrigatória a contratação de seguro, por existir provisão orçamentária para execução de toda operação, é que tal argumento não se faz presente e não é capaz de fazer com que as cláusulas do *built to suit* sejam revistas.

Portanto, em sentido contrário à doutrina e à jurisprudência, para fins de responsabilidade civil e dever de indenizar, embora a responsabilidade seja objetiva, dada a magnitude da operação BTS, temos que qualquer fortuito interno já estaria previsto e contemplado pelas cláusulas contratuais, que em um primeiro momento servem para evitar e mitigar prejuízos.

Da mesma forma, não se admite a relativização do contrato sob encomenda com fundamento no fortuito externo, acontecimentos totalmente estranhos à relação jurídica.

Assim, em termos de responsabilidade civil e consequente indenização por eventos que não possuem qualquer relação com a operação BTS, temos que as partes estariam excluídas da responsabilidade. Como já dito, tais infortúnios já são previstos pelas partes até na fase de pré-contrato e na fase de execução do contrato.

Portanto, temos que não se aplica ao contrato sob ajuste a teoria do fortuito interno ou do caso fortuito externo. Assim, inaplicável o artigo 393, do Código Civil.

Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.⁷

Por outro lado, a segurança proporcionada às partes pelo BTS está, inclusive, escorada nos artigos 421 e 421-A do Código Civil, que foi modificado e inserido, respectivamente, pela Lei n. 13.874/2019, que instituiu a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica.

⁷ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em 18 de maio de 2020.

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.⁸

O Superior Tribunal de Justiça - STJ, ao analisar diversos casos envolvendo os fortuito interno e fortuito externo,- embora os casos analisados não guardem relação totalmente direta com o objeto do presente estudo-, tem adotado o posicionamento no sentido contrário ao qual comungamos para a operação do *built to suit*.

No caso de fortuito interno, em reconhecer os riscos inerentes à atividade, tem se posicionado o Superior Tribunal de Justiça - STJ.

RESPONSABILIDADE CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. ASSALTO À MÃO ARMADA EM DRIVE-THRU DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL. FORTUITO INTERNO. FATO DO SERVIÇO. RELAÇÃO DE CONSUMO. OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR.

(...)

3. Ao estender a sua atividade para a modalidade drive-thru, a lanchonete buscou, no espectro da atividade econômica, aumentar os seus ganhos e proventos, pois, por meio do novo serviço, ampliou o acesso aos seus produtos e serviços, facilitou a compra e venda, aumentou as suas receitas, perfazendo um diferencial competitivo para atrair e fidelizar ainda mais a sua clientela. Por conseguinte, chamou para si o ônus de fornecer a segurança legitimamente esperada em razão dessa nova atividade.

4. De fato, dentro do seu poder de livremente contratar e oferecer diversos tipos de serviços, ao agregar a forma de venda pelo drive-thru ao empreendimento, acabou por incrementar, de alguma forma, o risco à sua atividade, notadamente por instigar os consumidores a efetuar o consumo de seus produtos de dentro do veículo, em

⁸ Idem. Acesso em 18 de maio de 2020.

área contígua ao estabelecimento, deixando-os, por outro lado, mais expostos e vulneráveis a intercorrências como a dos autos.

(...)

7. Na hipótese, diante de tais circunstâncias trazidas aos autos, verifica-se que o serviço disponibilizado foi inadequado e ineficiente, não havendo falar em caso fortuito ou força maior, mas sim em fortuito interno, porquanto incidente na proteção dos riscos esperados da atividade empresarial desenvolvida e na frustração da legítima expectativa de segurança do consumidor-médio, concretizando-se o nexo de imputação na frustração da confiança a que fora induzido o cliente. O fornecedor, por sua vez, pelo que consta dos autos, não demonstrou ter adotado todas as medidas, dentro de seu alcance, para inibir, dificultar ou impedir o ocorrido na área reservada ao circuito drive-thru tampouco comprovou que o evento tenha se dado em outra área sobre a qual não tenha ingerência.

8. Recurso especial não provido.⁹

Em relação ao fortuito externo, tanto a doutrina quanto o Superior Tribunal de Justiça - STJ, entendem como critério para excludente de responsabilidade, tendo o C. STJ firmado seu entendimento no seguinte sentido.

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. LANCHONETE. ROUBO EM ESTACIONAMENTO GRATUITO, EXTERNO E DE LIVRE ACESSO. EMPREGO DE ARMA DE FOGO. CASO FORTUITO EXTERNO. SÚMULA Nº 130/STJ. INAPLICABILIDADE. RISCO ESTRANHO À NATUREZA DO SERVIÇO PRESTADO. AUSÊNCIA DE LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE SEGURANÇA.

1. O Superior Tribunal de Justiça, conferindo interpretação extensiva à Súmula nº 130/STJ, entende que estabelecimentos comerciais, tais como grandes shoppings centers e hipermercados, ao oferecerem estacionamento, ainda que gratuito, respondem pelos assaltos à mão armada praticados contra os clientes quando, apesar de o estacionamento não ser inerente à natureza do serviço prestado, gera legítima expectativa de segurança ao cliente em troca dos benefícios financeiros indiretos decorrentes desse acréscimo de conforto aos consumidores.

2. Nos casos em que o estacionamento representa mera comodidade, sendo área aberta, gratuita e de livre acesso por todos, o estabelecimento comercial não pode ser responsabilizado por roubo à mão armada, fato de terceiro que exclui a responsabilidade, por se tratar de fortuito externo.

3. Embargos de divergência não providos.¹⁰

⁹ REsp 1450434/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2018, DJe 09/11/2018.

Embora contrários à doutrina e à jurisprudência, temos que as partes ligadas e relacionadas diretamente e contratualmente com a operação BTS não podem sofrer com a aplicação de teorias baseadas em fortuito interno ou fortuito externo e assim permitir que o contrato *built to suit* seja flexibilizado por situações que embora imprevisíveis e inesperadas, acarretem algum dano ou atraso relacionado ao cumprimento do negócio jurídico.

Em outras palavras, não se aplica o instituto do fortuito interno ou do fortuito externo para flexibilizar as cláusulas do contrato *built to suit*.

3. O FUTURO TECNOLÓGICO DO DIREITO IMOBILIÁRIO

3.1. *Built to Suit* e *Startups*: futuro do mercado e do direito imobiliário

Se por um lado o atual cenário do mercado imobiliário não se mostra aquecido, sofrendo com a interferência de diversos fatores e ainda por adotar prática de investimento ultrapassada, baseadas na compra de imóveis para locação, por outro lado, a projeção para o setor é promissora, que se aliada ao instituto do BTS, seguramente fará girar e desenvolver o setor imobiliário.

A previsão para retomada e evolução econômica do mercado imobiliário está voltada, também, para a criação de *startups* que selecionam e estudam o perfil do comprador, procuram o imóvel desejado e que atenda aos critérios dele, reformam totalmente o bem e o vendem para este cliente.

No Brasil, temos como a pioneira do setor, a *startup "Loft"*¹¹, que foi destaque em diversas revistas¹² e dada como uma aposta promissora para o setor imobiliário, se definindo como "*Revolucionários em um mercado tradicional*".

Se aliarmos a inovação tecnológica das *startups*, com a inovação contratual do *built to suit*, teremos para o futuro próximo uma grande revolução econômica no setor imobiliário e consequentemente no setor da construção civil.

¹⁰ EREsp 1431606/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/03/2019, DJe 02/05/2019. Acesso em 19 de maio de 2020.

¹¹ <https://loft.com.br/about-us>. Acesso em 20 de maio de 2020.

¹² <https://revistapegn.globo.com/Startups/noticia/2020/01/apos-virar-unicornio-loft-da-pontape-em-expansao-e-chega-9-bairros-de-sao-paulo.html>. Acesso em 20 de maio de 2020.

<https://exame.com/pme/trocar-de-casa-deve-ser-facil-como-trocar-de-carro-diz-fundador-da-loft/>. Acesso em 20 de maio de 2020.

Além da possível aliança, com base no que defendemos até o presente momento, além do BTS ser um contrato com essência voltada ao desenvolvimento econômico, estimulado pela possibilidade de venda de CRI, temos também que tal instituto contratual da construção sob encomenda é perfeitamente enquadrado e aplicado aos seguimentos e objetivos traçados por *startups*, como a "*Loft*".

Em outras palavras, seria dizer que as *startups* como a "*Loft*" podem valer-se do contrato *built to suit* para viabilizar seus negócios, seus objetivos, suas propostas.

Se a *startup* fará uma compra e/ou reforma substancial do imóvel, ou até mesmo a construção dele, é possível utilizar do contrato *built to suit*, que certamente agregará maior segurança jurídica para toda operação e planejamento.

CONCLUSÃO

O contrato *built to suit* veio para ficar. Ele já é uma realidade e sua aplicabilidade nos grandes centros é notória, mesmo que ainda sofra, ao menos no Brasil, com a falta de credibilidade do próprio ordenamento jurídico que ainda não depositou todas suas fichas no novo instituto contratual.

A insegurança de um novo instituto em solo brasileiro causa certo receio para aqueles que trabalham e operam com o direito, que se somados às divergências doutrinárias, fazem com que o BTS não seja difundido entre os diversos setores coligados e por ele abrangidos, e consequentemente retardam o desenvolvimento econômico.

Aceitar, estudar, desenvolver e promover o *built to suit* é sinônimo de estar aliado à uma mudança de postura conservadora, abrindo-se novo campo para o direito como um todo, para o direito contratual e imobiliário, para a engenharia civil, para a construção civil e, seguramente, fomentar o desenvolvimento da economia. O BTS é capaz de simultaneamente comercializar CRI e gerar novos empregos diretos e indiretos.

Se aliarmos toda operação *built to suit* com o advento das *startups*, teremos duas ferramentas capazes de proporcionar a revolução econômica no mercado imobiliário, fazendo com que o cenário atual de instabilidade e recessão econômica seja superado.

Ainda, se aprimorarmos o BTS, solidificando nossa doutrina e unificarmos sua interpretação, estaremos contribuindo para uma maior segurança jurídica, requisito necessário para aquele que pretende investir em solo brasileiro. O próximo passo, contudo, será a elaboração de uma lei específica aplicável aos contratos sob encomenda. Não podemos

admitir a aplicação de legislações subsidiárias que não guardam qualquer relação com o instituto estudado.

Assim, em notas conclusivas, o contrato *built to suit* é um instrumento à disposição e ao alcance de toda sociedade, que se for bem desenvolvido é fonte promissora para geração de renda e estímulo à economia, ainda mais se utilizado por *startups* que fomentam e atuam no setor imobiliário. Contudo, referido instituto sofre com a pouca legislação existente e com a doutrina conflitante em todos os pontos.

Notavelmente é um instituto promissor, extremamente seguro, que se bem estudado e aprofundado, trará inúmeros benefícios aos setores imobiliário e construção civil.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BENEMOND, Fernanda Henneberg. *Contratos Built to Suit*. Coimbra: Almedida, 2015.

BRASIL. Lei nº 8.245/91.

BRASIL. Lei nº 10.406/02.

BRASIL. Lei nº 12.744/12.

BRASIL. Projeto de Lei - PL n. 6562/2009. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=463134>.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Agravo de Instrumento 2067001-70.2020.8.26.0000; Girona Modas Eireli - EPP e Vipasa Valorização Imobiliária Paulista S.A. Relator (a): Kioitsi Chicuta.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Agravo de Instrumento 2075431-11.2020.8.26.0000. D'colchões Comércio de Colchões Ltda e Condomínio Tivoli Shopping Center. Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1450434-SP. Arcos Dourados Comércio de Alimentos LTDA e Artur Luiz Godoy Fernandes. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasil. Superior Tribunal de Justiça. Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 1.434.606. Renato Martinez da Silva e Arcos Dourados Comércio de Alimentos LTDA. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti.

CILLI, Fábio. *Empreendimentos do Tipo Built-To-Suit: Arbitragem do Valor de Locação em Editais de Concorrência*. São Paulo, 2004, p. 135. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

FORGIONI, Paula A. *Teoria geral dos contratos empresariais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

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

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (org.). *Lei do Inquilinato Comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência*. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SIMÃO, José Fernando. O contrato nos tempos da COVID-19. Esqueçam a força maior e pensem na base do negócio. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/4/8CF00E104BC035_covid.pdf.

ZANETTI, Cristiano de Souza. *Built to Suit*: Qualificação e Consequências. In: BATISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (org.). *Construção Civil e Direito*. São Paulo. LexMagister, 2011.

Sites

Novo Figurino. Folha de São Paulo, São Paulo, 22 de maio de 2005. Disponível em: <https://feeds.folha.uol.com.br/fsp/dinheiro/fi2205200501.htm>.

Assinado contrato para construção do Fórum do Recife. Disponível em: <https://www.trt6.jus.br/portal/noticias/2015/01/22/assinado-contrato-para-construcao-do-forum-do-recife>.

BRIGATTI, Fernanda. Não haverá crescimento do mercado imobiliário de SP em 2020. Folha de São Paulo, São Paulo, 13 de fev. de 2020. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/02/hesitacao-do-governo-com-reformas-pode-frear-crescimento-do-mercado-imobiliario-em-sp-diz-entidade.shtml>.

<https://loft.com.br/about-us>

FONSENCA, Mariana. Após virar unicórnio, Loft dá pontapé em expansão e chega a 9 bairros de São Paulo. Revista Pequenas Empresas Grandes Negócios. 12 de fev. de 2020. Disponível em: <https://revistapegn.globo.com/Startups/noticia/2020/01/apos-virar-unicornio-loft-da-pontape-em-expansao-e-chega-9-bairros-de-sao-paulo.html>.

RIVIERA, Carolina. “Trocar de casa deve ser fácil como trocar de carro”, diz fundador da Loft. Exame. 31 de dez. de 2019. Disponível em: <https://exame.com/pme/trocar-de-casa-deve-ser-facil-como-trocar-de-carro-diz-fundador-da-loft/>