

# A (A)TIPICIDADE DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*

## *The (A)Typicality of the Built to Suit Contract*

Dyeinnize Della Jacoma<sup>1</sup>  
Marcelo José Boldori<sup>2</sup>

**ÁREA:** Direito Imobiliário.

**RESUMO:** O presente estudo busca verificar se o contrato *built to suit* é típico ou atípico e analisar as implicações práticas decorrentes dessa classificação. A modalidade contratual em análise tem ganhado grande relevância no mercado imobiliário brasileiro, uma vez que permite ao empreendedor construir ou adaptar um imóvel conforme as necessidades do locatário, podendo incluir a aquisição de um terreno onde será desenvolvida a obra ou a reforma. Ao final, o locador recebe os recursos provenientes de tal investimento. A pesquisa aborda a teoria geral dos contratos, o contrato de locação e empresarial, além de explorar as vantagens e desvantagens de cada um. O estudo analisa o artigo 54-A da Lei do Inquilinato e outras disposições legais relevantes para compreender o posicionamento do *built to suit* dentro do contexto jurídico brasileiro. A metodologia empregada inclui análise bibliográfica e documental. Ao final, pode-se concluir que o contrato *built to suit* é atípico, pois se aproxima mais da modalidade de contrato empresarial, pois combina elementos das categorias de locação e empresarial, refletindo uma natureza híbrida e inovadora que atende às demandas contemporâneas do mercado imobiliário.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito imobiliário. Locação. Contratos. Contrato empresarial. Contrato de Locação.

**ABSTRACT:** This study seeks to verify whether the built to suit contract is typical or atypical and to analyze the practical implications of this classification. The contractual modality under analysis has gained great relevance in the Brazilian real estate market, since it allows the entrepreneur to build or adapt a property according to the needs of the tenant, and may include the acquisition of land where the work or renovation will be carried out, and in the end, the landlord receives the funds from this investment. The research looks at the general theory of contracts, leasing and business contracts, as well as exploring the advantages

---

<sup>1</sup> Acadêmica do curso de Direito na Universidade do Contestado. Campus Porto União. Santa Catarina. Brasil. E-mail: [dyeinnize.jacoma@aluno.unc.br](mailto:dyeinnize.jacoma@aluno.unc.br).

<sup>2</sup> Mestre em Desenvolvimento Regional. Professor no Curso de Direito na Universidade do Contestado. Campus Porto União. Santa Catarina. Brasil. E-mail: [boldori@unc.br](mailto:boldori@unc.br).

and disadvantages of each. The study analyzes article 54-A of the Tenancy Law and other relevant legal provisions in order to understand the position of built to suit within the Brazilian legal context. The methodology employed includes bibliographical and documentary analysis. In the end, it can be concluded that the built to suit contract is atypical, as it is closer to the business contract modality, as it combines elements of the rental and business categories, reflecting a hybrid and innovative nature that meets the contemporary demands of the real estate market.

**KEYWORDS:** Real estate law. Leases. Contracts. Business contracts. Lease agreement.

**SUMÁRIO:** Introdução. 2. Teoria Geral dos Contratos. 2.1. Contrato de Locação. 2.2. Contrato Empresarial. 2.3. Vantagens e Desvantagens do Contrato de Locação. 2.4. Vantagens e Desvantagens do Contrato Empresarial. 3. Contrato *Built to Suit*. Conclusão. Referências.

## INTRODUÇÃO

O contrato *built to suit* (construído sob medida), ou contrato de locação com construção ajustada, é um instrumento jurídico que tem ganhado crescente relevância no contexto imobiliário/empresarial contemporâneo. Nesse tipo de contrato, o proprietário concorda em construir ou adaptar um imóvel de acordo com as especificações e necessidades do inquilino. Essas adaptações podem incluir desde ajustes simples até a aquisição de terreno para a construção completa de um edifício, tudo para atender às exigências do locatário.

O fundamento jurídico do contrato em análise está previsto na Lei do Inquilinato, no entanto, a complexidade das relações contratuais envolvidas têm gerado debates acerca da natureza jurídica. Surge, então, a questão central que norteia esta pesquisa: o contrato *built to suit* é típico ou atípico e quais são as implicações práticas que essa conceituação pode causar. Diante disso, cabe realizar uma análise documental e bibliográfica para compreender como o contrato *built to suit* tem sido interpretado nesse quesito.

## 2. TEORIA GERAL DOS CONTRATOS

Os contratos são acordos voluntários entre duas ou mais partes, em que estas se comprometem a realizar ou abster-se de realizar determinadas ações, estabelecendo obrigações e direitos recíprocos. São instrumentos fundamentais no âmbito jurídico e comercial, pois proporcionam segurança e previsibilidade às relações entre as partes envolvidas. Os contratos podem abranger uma ampla variedade de áreas, desde contratos de compra e venda, contratos de locação, contratos de prestação de serviços, contratos de trabalho, entre outras modalidades. Segundo Flávio Tartuce (2024, p.1):

O contrato é um ato jurídico bilateral, dependente de pelo menos duas declarações de vontade, cujo objetivo é a criação, a alteração ou até mesmo a extinção de direitos e deveres de conteúdo patrimonial. Os contratos são, em suma, todos os tipos de convenções ou estipulações que possam ser criadas pelo acordo de vontades e por outros fatores acessórios.

Dentro desse contexto, o contrato é um ato jurídico em sentido amplo, em que há o elemento norteador da vontade humana que pretende um objetivo de cunho patrimonial (ato jurígeno); constitui um negócio jurídico por excelência. Para existir o contrato, seu objeto ou conteúdo deve ser lícito, não podendo contrariar o ordenamento jurídico, a boa-fé, a sua função social e econômica e os bons costumes.

Para serem juridicamente válidos, os contratos devem atender requisitos, como consentimento livre e mútuo das partes, objeto lícito, forma prescrita ou não defesa em lei, capacidade legal das partes para contratar, conforme previsão do art. 104 do Código Civil (BRASIL, 2002): “Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei”. Assinala Sílvio de Salvo Venosa (2024, p. 70) que

o contrato constitui um ponto de encontro de vontades. Duas ou mais. A vontade contratual coincide com o denominado centro de interesses. Não se confunde com a vontade individual de uma pessoa, natural ou jurídica. Haverá tantas partes em um contrato quantos forem os centros de interesses no negócio. Ainda que examinemos o já estudado contrato consigo mesmo, existem duas vontades contratuais, porque são dois os centros de interesses, o de representante e o do representado.

Além do mais, nos contratos, as partes poderão pactuar diversos elementos adicionais que não são essenciais à sua estrutura básica, mas que podem influenciar significativamente suas consequências e a execução. Esses elementos acidentais têm o papel de adaptar o contrato às necessidades específicas das partes envolvidas e ajustar seus efeitos de acordo com circunstâncias particulares. A saber: a condição, o termo e o encargo são alguns desses elementos que podem ser incluídos conforme a vontade manifestada entre as partes. De acordo com Maria Helena Diniz (2023, p. 200):

Os elementos acidentais do negócio jurídico são cláusulas que se lhe acrescentam com o objetivo de modificar uma ou algumas de suas consequências naturais. Nada mais são do que categorias modificadoras dos efeitos normais do negócio jurídico, restringindo-os no tempo ou retardando o seu nascimento ou exigibilidade.

Portanto, os contratos englobam elementos como a existência, validade e eficácia, o que inclui a oferta, aceitação, capacidade legal das partes, consentimento mútuo e a necessidade de conformidade com a lei. Entender esses aspectos é crucial para garantir que os contratos sejam justos, executáveis e legalmente vinculativos. Além do mais, aos contratos também são aplicados princípios norteadores e que regem a relação contratual.

## **2.1. Contrato de locação**

Como regra, os contratos de locação são regulados pela Lei nº 8.245, também denominada Lei do Inquilinato ou Lei de Locações, conforme dispõe o art. 1º do mencionado diploma legal (BRASIL, 1991). De forma subsidiária, o Código Civil também regula a presente relação jurídica. Ensina Sílvio de Salvo Venosa (2020, p.17) que “a locação de coisas se dá quando uma pessoa (o locador) se obriga a entregar o uso e gozo de uma coisa durante certo tempo a outra (o locatário), o qual por sua vez se obriga a pagar um preço”.

Com efeito, um contrato de locação é de livre convenção entre as partes, inclusive, em matéria de valores. Contudo, a Lei do Inquilinato faz algumas ressalvas, a saber: o contrato de locação não pode ser pactuado em moeda estrangeira ou vinculados a sua variação cambial, ou ainda, estar vinculado ao salário-mínimo, isso é o que se extrai do Art. 17 da Lei nº 8.245 (BRASIL,

1991) que dispõe: “Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário-mínimo”. O que se admite, com o consentimento das partes, é a pactuação de novo valor para o contrato de aluguel já vigente, também se admite inserir ou alterar cláusula de reajuste.

Como visto acima, o contrato de aluguel é uma convenção entre locador e locatário. A Lei do Inquilinato estabelece obrigações para ambas as partes, deste modo, o locador é obrigado, conforme art. 22 da Lei nº 8.245 (BRASIL, 1991):

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Igualmente, a Lei do Inquilinato estabelece normas específicas para as obrigações do locatário, definindo claramente as responsabilidades que devem ser cumpridas durante o período de locação. Essa regulamentação é essencial para garantir uma relação equilibrada e justa entre locador e locatário, abordando tanto as questões financeiras quanto as de uso e manutenção do imóvel. Segundo o artigo 23 da Lei nº 8.245 (BRASIL, 1991), as obrigações do locatário são:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

Destarte, a relação jurídica locatícia é permeada por um conjunto abrangente de normas e regulamentos que têm o objetivo de estruturar e balizar o contrato entre locador e locatário. Essas normas visam assegurar que as responsabilidades e direitos de ambas as partes sejam claramente definidos e cumpridos, reduzindo a possibilidade de conflitos e disputas futuras. A aplicação dessas regras é fundamental para garantir que o contrato de locação seja equilibrado e justo, promovendo uma relação harmoniosa e evitando embaraços ou mal-entendidos. Assim, a relação jurídica locatícia é cuidadosamente regulada para proteger os interesses de todos os envolvidos.

## 2.2. Contrato empresarial

Os contratos empresariais são fundamentais para a estruturação e o funcionamento eficaz das atividades comerciais. Eles servem como uma ferramenta vital para definir os direitos, obrigações e expectativas entre as partes envolvidas, garantindo segurança jurídica e previsibilidade nas relações de mercado. A elaboração de contratos empresariais exige um entendimento claro da atividade empresarial e dos objetivos estratégicos da empresa, bem como conhecimento das leis aplicáveis e das práticas de mercado. Com a evolução das tecnologias de informação e a globalização dos mercados, os contratos empresariais têm se tornado cada vez mais complexos e especializados, refletindo a necessidade de adaptação das empresas às novas realidades econômicas e regulatórias.

Pode-se dizer que a procura do lucro é uma das características do contrato empresarial. Sobre o assunto, de acordo com Paula Forgioni (2019, p. 27), os contratos empresariais são “(...) aqueles em que ambos (ou todos) os polos da relação têm sua atividade movida pela busca do lucro”.

Existem diversas espécies de contratos empresariais, cada um com características e finalidades específicas. Entre os principais tipos, encontram-se o contrato de compra e venda mercantil, que regula a transferência de propriedade de bens ou serviços; o *factoring*, que envolve a cessão de créditos de uma empresa para uma instituição financeira; e a franquia, que permite a um franqueado operar um negócio sob a marca e o modelo de negócios de um franqueador. Outros tipos incluem a alienação fiduciária em garantia, o arrendamento mercantil, e o contrato de representação comercial. Cada um desses contratos possui requisitos de validade específicos e cláusulas essenciais que devem ser cuidadosamente elaboradas para proteger os interesses das partes envolvidas e assegurar o cumprimento das obrigações.

Os contratos empresariais são fundamentais para a segurança jurídica e para uma boa gestão das relações comerciais. Eles estabelecem as obrigações e direitos das partes envolvidas, garantindo que as transações sejam realizadas dentro da legalidade e com clareza nas expectativas de cada parte. Além disso, os princípios que regem esses contratos, como a autonomia da vontade, são essenciais para a flexibilidade e a adequação às necessidades específicas das empresas. Com efeito, uma elaboração cuidadosa e um gerenciamento efi-

ciente dos contratos empresariais são vitais para o sucesso e a sustentabilidade das operações comerciais, haja vista a necessidade do lucro.

### **2.3. Vantagens e desvantagens do contrato de locação**

A locação, como visto, tem por objetivo auferir renda pela cessão provisória da posse de determinado bem imóvel em troca de valores. A vantagem desse modelo contratual é que o locatário não fica vinculado ao imóvel por muito tempo, tendo em vista que os contratos de locação, na maior parte das vezes, não possuem uma longa duração. Outra vantagem do modelo é que o locatário não precisa ter renda muito elevada para conseguir residir em um imóvel, se considerado a proporção entre a locação e a compra e venda de um bem no curto prazo.

Há que se destacar, também, que caso o locador tenha o interesse de vender o imóvel objeto da locação, como regra, o locatário terá direito de preferência na aquisição do bem imóvel, conforme preconiza o art. 27 da Lei nº 8.245 (BRASIL, 1991):

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

As desvantagens que o locatário pode enfrentar nesse tipo contratual são as restrições para personalizar o imóvel de acordo com suas necessidades. É importante que o locatário esteja ciente de que, ao final do contrato de locação, pode ser necessário restaurar o imóvel ao seu estado original, a menos que haja um acordo em contrário com o locador. Desse modo, entendidas as características principais do contrato de locação, é possível vislumbrar as diferenças principais entre o contrato de locação e o contrato empresarial, além de poder conhecer as vantagens e desvantagens do contrato locatício.

## 2.4. Vantagens e desvantagens do contrato empresarial

Os contratos empresariais são essenciais para a formalização de acordos comerciais, oferecendo segurança jurídica e clareza nas relações entre as partes. Entre as vantagens, destacam-se a proteção contra riscos legais e financeiros, a definição clara de direitos e obrigações, e a possibilidade de prever penalidades para o caso de descumprimento. Além disso, contratos bem elaborados podem facilitar a resolução de disputas e servir como uma ferramenta estratégica na negociação de termos mais favoráveis. Ensina Marcelo Barbosa Sacramone (2024, p.228) que:

a despeito de se submeterem aos mesmos princípios contratuais em geral, a interpretação dos contratos empresariais deve se atentar às suas peculiaridades e à dinâmica das relações empresariais, as quais exigem maior segurança e previsibilidade dos agentes econômicos.

Por outro lado, as desvantagens incluem a complexidade e o custo de elaboração, que podem ser significativos, especialmente para pequenas empresas. A rigidez contratual também pode ser um obstáculo, limitando a flexibilidade das empresas para adaptar-se a mudanças rápidas no mercado ou em suas próprias operações. Além disso, contratos empresariais mal redigidos ou com cláusulas ambíguas podem levar a interpretações divergentes e litígios prolongados.

É crucial que as empresas busquem aconselhamento jurídico especializado na elaboração e revisão de contratos, para garantir que seus interesses estejam adequadamente protegidos e que os acordos sejam sustentáveis a longo prazo. A escolha do tipo de contrato mais adequado depende da natureza da transação, das partes envolvidas e dos objetivos estratégicos da empresa.

Em suma, os contratos empresariais são ferramentas poderosas que, quando utilizados corretamente, podem impulsionar o crescimento e a estabilidade de um negócio. No entanto, requerem atenção cuidadosa aos detalhes e uma compreensão profunda das implicações legais, para maximizar seus benefícios e minimizar potenciais desvantagens. A gestão eficaz

de contratos é um componente chave para o sucesso empresarial e deve ser tratada com a devida diligência.

### 3. CONTRATO *BUILT TO SUIT*

O mercado imobiliário vem evoluindo com o passar dos anos e, com ele, surge nos Estados Unidos, em 1950, o contrato *built to suit* ou também chamado de contrato de locação com construção ajustada. Para Emmanuel Casagrande e Luís Hasegawa (2009, n.p.):

o verbo *to build* designa o tempo presente e significa “construir”, enquanto o vocábulo *built* designa o tempo passado, cuja tradução é “construída”. Já o termo *to suit* significa, em sua tradução, “servir”, “acomodar”. Significa, assim, construir ou construído para servir, sob medida, conforme encomenda, personalizada de acordo com os interesses do destinatário.

Nesse modelo de contrato, o locador se compromete a construir sob medida e alugar para o locatário. Há casos, ainda, em que antes mesmo do início da obra, o locador se prontifica a adquirir um terreno que atenda todas as necessidades do locatário. Com efeito, o contrato de locação com construção ajustada é, basicamente, um contrato de empreitada somado com a locação. Segundo o art. 54-A da Lei nº 8.245 (BRASIL, 1991):

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.

Para Fernanda Henneberg Benemond, o contrato *built to suit* é um contrato no qual a parte interessada em utilizar um imóvel para suas atividades (contratante) solicita ao empreendedor a construção ou reforma substancial de uma edificação em um terreno específico, de acordo com suas especificações. Após a conclusão da obra, o contratante aluga o imóvel, estabelecendo um valor que cobre o investimento do empreendedor e proporciona

uma margem de lucro. Segundo a autora mencionada acima (2015, p. 20), esse contrato é

um 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.

Nesse modelo de contrato, as cláusulas destoam um pouco do contrato de locação convencional, já que o locador possui um elevado custo para construir o imóvel e deixá-lo pronto, atendendo todas as características solicitadas pelo locatário e que foram previamente previstas no contrato. Não se trata apenas de um contrato disponível para o setor privado, há entes federativos utilizando a modalidade para atingir seus interesses. Para Alexandre Junqueira Gomide (2017, p. 14):

*o built to suit* vem sendo largamente utilizado para construção de imóveis corporativos, galpões industriais e logísticos, centros de distribuição, dentre outros imóveis. O Poder Público também tem firmado contratos *built to suit* com empresas privadas para construção de imóveis da administração pública.

Em 19 de dezembro de 2012, entrou em vigor a Lei 12.744/2012, a qual estabeleceu a previsão legal para o contrato *built to suit* no ordenamento jurídico brasileiro. Anteriormente à promulgação da Lei 12.744/2012, a percepção sobre o contrato *built to suit* era de um contrato atípico devido a falta de regulamentação específica sobre o tema. Na ausência de uma referência legal direta, esse tipo de contrato era visto como um conceito não formalmente reconhecido dentro da legislação vigente. Isso se deve ao fato de que a legislação anterior não contemplava explicitamente o *built to suit*, mesmo que, na prática, esse modelo contratual já fosse utilizado e conhecido no

mercado desde a década de 90. Sobre o tema, Alexandre Junqueira Gomide explica essa situação da seguinte forma (2017, p. 54):

antes da promulgação da Lei 12.744/2012, o contrato *built to suit* poderia ser entendido, com maior facilidade, como um contrato atípico. Principalmente pelo fato de que não havia no texto legal nenhuma menção a esse tipo de contrato. Assim, embora fosse um contrato socialmente típico desde a década de 90, porque não regrado pela lei, era considerado atípico.

Nesse mesmo sentido, em 4 de maio de 2011, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (2011, p. 6), em seu acórdão, posicionou-se pela atipicidade do contrato *built to suit* no sentido de reconhecer que a locação é apenas uma das facetas do contrato de locação por construção ajustada:

Em razão da natureza do contrato (built-to-suit) - que não é, como quer fazer crer a autora, puramente de locação de imóvel, visto que esta é apenas uma de suas facetas, na medida em que apresenta elementos dos contratos de construção, empreitada, financiamento e incorporação, além de outras características próprias -, fizeram as partes constar do instrumento que o valor da remuneração mensal a encargo da autora não se referia somente ao uso e gozo do imóvel, mas também o custo de aquisição do terreno e da construção do imóvel pela ré, além de remunerar-lhe o capital próprio e de terceiros, obtido no mercado financeiro. Além disso, renunciaram o direito de pleitear judicialmente a revisão da remuneração (cláusula nº 21, alínea "h" à fl. 42).

O contrato *built to suit* cria a necessidade de um grande investimento, se comparado ao contrato de locação convencional, o que evidencia uma das diferenças entre as modalidades. Sobre o assunto, ensina Alessandro Hirata & João Manoel Meneguesso Tartaglia (2018, p. 152):

A obra objeto do built to suit tem investimentos vultosos, que não ressarciria o investidor se comparado com os preços - muitas vezes misóginos - dos aluguéis pagos pela locação tradicional. A remuneração paga mensalmente ao empreendedor visa ressarcir-lo pelos gastos despedidos com a obra, bem como fornecê-lo uma margem de lucro. Assim, para que o investidor recupere seus gastos e tenha um determinado de lucro, os prazos para os contratos sob construção ajustada são eminentemente superiores, compreendidos no mínimo de 10 (dez) anos até 15 (quinze) ou 20 (vinte) anos.

Tendo em vista o alto investimento demandado no contrato em análise, o empreendedor poderá incluir uma cláusula em que o locatário, ou quem irá assumir a posse do imóvel, renuncie o direito de revisão dos valores dos aluguéis, conforme art. 54-A, §1, da Lei nº 8.245 (BRASIL, 1991): “Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação”. Trata-se de medida que evidencia, mais uma vez, traços de uma relação empresarial no contrato em análise.

Desse modo, pode-se dizer que o contrato *built to suit* tornou-se uma modalidade inovadora no direito imobiliário brasileiro. Ele permite que um imóvel seja construído ou adaptado especificamente para atender às necessidades de um locatário, que se compromete a ocupar o espaço por um longo e pré-determinado período. Essa modalidade oferece vantagens significativas, como a customização do imóvel e a eficiência operacional, sem que o locatário precise imobilizar capital na compra do terreno ou na construção, como ocorre na compra e venda. No Brasil, essa prática tem ganhado popularidade, especialmente entre empresas de médio e grande porte que buscam espaços personalizados para suas operações.

## CONCLUSÃO

O presente trabalho analisou a teoria geral dos contratos, focando nas características do contrato de locação e do contrato empresarial, uma vez que tais medidas são essenciais para compreender as particularidades do contrato *built to suit*. Esse contrato, que surgiu nos Estados Unidos na década de 1950, permite ao locatário personalizar o imóvel conforme suas necessidades e, ao locador, garantir um retorno financeiro ajustado ao seu investimento, por meio de um período prolongado de locação e cláusulas detalhadas sobre construção e uso do imóvel. Tal modalidade não se limita a uma simples locação de imóvel, mas incorpora elementos de um contrato de construção, empreitada, financiamento e incorporação. Por consequência, a remuneração mensal paga ao empreendedor não cobre apenas o uso do imóvel, mas contempla o custo de todo o desenvolvimento da obra ou reforma, aliado ao custo pela utilização do bem durante a vigência do contrato.

Há que se destacar, ainda, a semelhança entre as disposições do contrato *built to suit* com os contratos empresariais, uma vez que costumam ter uma longa duração; visam ao lucro; as partes não são hipossuficientes; o custo contratual é elevado; as penalidades são muito bem definidas; entre outras medidas.

Com efeito, embora o contrato *built to suit* compartilhe aspectos com o contrato de locação, suas características híbridas e a combinação de elementos empresariais e locatícios evidenciam sua natureza atípica. A legislação brasileira, representada pela Lei do Inquilinato, abrange o contrato *built to suit*, mas o enquadramento desse contrato dentro das categorias convencionais ainda é objeto de debate. Sua natureza adaptada e personalizada reflete a evolução das práticas do mercado imobiliário e a busca por soluções contratuais que atendam às demandas específicas dos locatários e dos empreendedores. Portanto, pode-se concluir, conforme o que ficou exposto ao longo deste trabalho, que o contrato *built to suit* é atípico.

## REFERÊNCIAS

BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos Built to Suit**. 2.<sup>a</sup> Ed. São Paulo: Almedina Brasil, 2015. ISBN 978-858-49-3053-1. Disponível em: [https://www.google.com.br/books/edition/Contratos\\_Built\\_to\\_Suit\\_2\\_ed/Y\\_H-EAAAQBAJ?hl=pt-BR&gbpv=1&dq=contrato+built+to+suit&printsec=frontcover](https://www.google.com.br/books/edition/Contratos_Built_to_Suit_2_ed/Y_H-EAAAQBAJ?hl=pt-BR&gbpv=1&dq=contrato+built+to+suit&printsec=frontcover). Acesso em: 04 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília: Presidência da República, 1991. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 06 jun. 2024.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm?ref=blog.suitebras.com](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm?ref=blog.suitebras.com). Acesso em 13 jun. 2024.

CASAGRANDE, Emmanuel; HASEGAWA, Luís. **Contrato *Build to Suit* - Aspectos jurídicos e a possibilidade de sua revisão judicial**. In: HILÚ NETO, Miguel (Org.). *Questões atuais de direito empresarial*. v. 02. São Paulo: MP, 2009.

DINIZ, Maria H. **Curso De Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral do Direito Civil**. v.1. São Paulo, SRV Editora LTDA, 2023. E-book. ISBN 9786553628045. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628045/>. Acesso em: 13 jun. 2024.

FORGIONI, Paula A. **Contratos Empresariais: Teoria Geral e Aplicação**. 4ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2019. E-book. ISBN 978-85-5321-399-3.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos *Built To Suit*: Aspectos Controvertidos Decorrentes de uma Nova Modalidade Contratual**. Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo, Faculdade de Direito. São Paulo. 2017.

HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Meneguesso. **Built To Suit: dos Aspectos Contratuais ao Direito de Superfície**. Salvador: Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva, 2018. e-ISSN: 2526-0243.

SACRAMONE, Marcelo B. **Manual de direito empresarial**. São Paulo: SRV Editora LTDA, 2024. E-book. ISBN 9788553620197. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553620197/>. Acesso em: 13 jun. 2024.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. **Apelação com Revisão nº 992.08.037348-7**. Rel. Antônio Benedito Ribeiro Pinto, 2011. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=5190108&cdForo=0>. Acesso em 16 ago. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. v.3. São Paulo: Grupo GEN, 2024. E-book. ISBN 9786559649723. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559649723/>. Acesso em: 13 jun. 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos**. v.3. São Paulo: Grupo GEN, 2024. E-book. ISBN 9786559775699. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559775699/>. Acesso em: 13 jun. 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática**. São Paulo: Grupo GEN, 2020. E-book. ISBN 9788597026474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597026474/>. Acesso em: 10 jun. 2024.

**Submissão:** 21.ago.2024

**Aprovado:** 31.ago.2024