
A REGULAMENTAÇÃO DOS CONTRATOS BUILT TO SUIT NO BRASIL

Andréa Seco

aseco@almeidlaw.com.br

Tarcisio José Moreira Júnior

tjjunior@almeidlaw.com.br

A expressão *Built to Suit* refere-se a uma espécie de contrato de locação para fins não residenciais cada vez mais utilizado no Brasil, em especial nos setores de comércio e indústria nacional.

Os contratos *Built to Suit* possuem uma natureza peculiar, que em muito os diferencia dos contratos de locação tradicionais e, desta forma, torna-os muito interessantes em determinados casos.

Como o próprio nome já diz, nessa espécie de contratos o locador providencia ao locatário um imóvel “construído para servir”.

No caso, o locador, detentor de valores que lhe permitam investir em um empreendimento de grande porte, é contratado por um locatário geralmente já consolidado no mercado, que pretende obter um imóvel já em condições predeterminadas, específicas para as suas atividades.

Uma vez celebrado o contrato e obtidas todas as especificações e peculiaridades do empreendimento junto ao locatário, o locador passa à aquisição de um terreno que atenda aos fins propostos e à posterior construção ou reforma substancial de um imóvel nos moldes previstos em contrato. Apenas após a devida

construção do imóvel, inicia-se a sua utilização pelo locatário.

Trata-se, portanto, de um negócio complexo, o qual envolve a compra e venda de terreno, a empreitada, a prestação de serviços caracterizada pelo fornecimento de desenhos e projetos, a administração da obra e, por fim, a própria locação do imóvel.

Dada a sua complexidade, os contratos *Built to Suit* tem prazo determinado, que pode variar entre 10 e 20 anos.

No Brasil, os contratos *Built to Suit* apenas vieram a ser regulamentados de forma específica em Dezembro de 2012, por meio da Lei 12.744 / 2012.

Com a referida Normativa, foi incluído o artigo 54-A na lei de locações, o qual trouxe regras que privilegiam a autonomia da vontade das partes nos contratos *Built to Suit* e afastam o protecionismo ao locatário tradicionalmente adotado pela legislação.

De acordo com as regras criadas pela Lei, no *Built to Suit* devem prevalecer todas as condições livremente pactuadas no contrato celebrado entre as Partes.

Com essa norma, afasta-se qualquer tentativa de uma das partes de arguir eventual nulidade

de cláusulas em juízo e tentar modificar o contrato em seu favor, prejudicando a parte contrária.

Há na no novo dispositivo também a previsão de possibilidade de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

A fim de evitar a rescisão infundada do contrato pelo locatário, a qual certamente geraria prejuízos vultuosos para o Locador, a Lei estabeleceu, por fim, uma última regra no sentido de que, em caso de denúncia antecipada do contrato pelo locatário, deverá ele cumprir a multa convencionada, que não excederá a soma dos valores dos aluguéis a receber até término da locação.

Como observado, com as regras destinadas ao *Built to Suit*, o legislador partiu da premissa de que, nesses instrumentos, as partes encontram-se em situação de igualdade financeira e técnica, de tal modo que deve ser considerada em todos os termos a sua vontade formalizada.

Os Tribunais Brasileiros tem se mostrado fieis à lei no caso dos Contratos Built to Suit, acolhendo a vontade das partes.

Os julgadores apenas tem inovado com relação à matéria ao acolher a responsabilidade do locador pela má-execução de obra, estabelecendo pagamento de indenização por lucros cessantes e demais danos gerados ao locatário.

Considerando-se, contudo, o avanço dos contratos Built to Suit, é provável que demais regras e inovações relativas a eles surjam em breve.

O Almeida Advogados conta com uma equipe especializada no ramo de Direito Corporativo, com ampla expertise na área de Contratos, colocando-se à disposição para prestar quaisquer maiores esclarecimentos.