



Evento	Salão UFRGS 2015: SIC - XXVII SALÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UFRGS
Ano	2015
Local	Porto Alegre - RS
Título	A UTILIZAÇÃO DO CONTRATO BUILT TO SUIT À LUZ DA DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA BRASILEIRA
Autor	LUIZA COELHO GUINDANI
Orientador	GERSON LUIZ CARLOS BRANCO

A UTILIZAÇÃO DO CONTRATO BUILT TO SUIT À LUZ DA DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA BRASILEIRA

Pesquisador (a): Luiza Coelho Guindani

Professor Orientador: Professor Doutor Gerson Luiz Carlos Branco

Universidade Federal Do Rio Grande Do Sul

Resumo. Com o advento de novas e complexas redes negociais no mundo econômico-jurídico e para que as constantes necessidades da população continuem a ser atendidas é preciso que haja certa evolução na regulamentação dos contratos. Embora as partes sejam livres para realizar contratos atípicos, adequando seus termos às particularidades de suas relações, a partir do momento em que esses contratos se tornam recorrentes, há diversas vantagens em regulamentá-los, como, por exemplo, segurança jurídica nas suas relações. O built to suit é um exemplo clássico de contrato que foi amplamente utilizado antes de ser regulamentado – o que ocorreu apenas em dezembro de 2012, por meio da lei 12.744/12, que adicionou o art. 54 – A à lei 8.245/91. Embora tenha sido incluído na Lei de Locações, esse contrato guarda diversas particularidades, que o tornam bem diferente de uma locação normal. Em primeiro lugar, importa ressaltar que built to suit pode ser traduzido como “feito sob medida” e sua principal característica é exatamente a intencionalidade desse investimento. Assim, esse contrato se refere à situação negocial na qual uma das partes contrata a outra para que construa ou reforme um imóvel com o intuito de adaptá-lo às suas necessidades comerciais para posteriormente alugá-lo por prazo determinado. Ou seja, as partes contratam uma construção seguida de locação atípica em um único documento. Embora a construção e a reforma possam ser feitas por terceiro contratado pela parte, ela nunca se esvai de sua responsabilidade pela entrega e pela qualidade do imóvel. Normalmente, esse contrato é utilizado para relações mais duradouras, como as de trato sucessivo, pois só assim será vantajoso para ambas as partes, já que envolve o investimento de grandes quantias. Importa destacar que o preço referente ao aluguel cobre, além do valor relativo à locação do imóvel, as despesas com a sua construção ou reforma, de maneira que ele será superior ao valor de um aluguel normal. Isso se justifica para que a parte que investiu para construir ou reformar o imóvel recupere esse dinheiro, durante o período de vivência do contrato, e porque a parte que vai apenas alugar o imóvel não precisou investir nele para poder usá-lo. Destaca-se, ainda, duas particularidades do contrato built to suit, recentemente regulamentadas. A primeira é que é possível a convenção da renúncia ao direito de revisão do valor dos alugueis durante o período de vigência do contrato – mas não durante os períodos após posterior renovação. A segunda, prevista também no enunciado 67 da 2ª Jornada de Direito Comercial, é a possibilidade de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, desde que ele pague uma multa – sendo o seu valor máximo o referente à soma dos alugueis a pagar até o final da locação. Essa multa pode ser combinada com indenização suplementar, se houver prejuízo excedente e convenção das partes a respeito (art. 416 § único CC), e serve para indenizar os prejuízos do rompimento antecipado, além de compensar o investimento feito na construção ou na reforma. Assim, ainda que previsto na lei de locações, as particularidades do built to suit o tornam um contrato muito específico e diferente do contrato de locação. Desse modo, questiona-se se o método mais adequado de regulamentação do built to suit é realmente incluí-lo na Lei de Locações ou se deveria ele estar presente simplesmente no Código Civil. Finalmente, sendo sua regulamentação extremamente recente, faz-se necessária a presente pesquisa, a partir da análise da doutrina e da ainda parca jurisprudência sobre o tema, por meio do método comparativo e do dedutivo, para que se entenda qual tem sido sua forma de aplicação e quais os problemas dela decorrentes.