

Questão Discursiva 00486

A respeito do contrato chamado **built to suit** responda o candidato as seguintes indagações, ficando esclarecido que não serão consideradas quaisquer outras respostas, ainda que tenham relação com o tema.

a) Como se caracteriza, em linhas gerais, o contrato?

b) Quais as funções do preço a ser pago pelo empresário contratante?

c) Tendo em vista as características do contrato e uma das funções do preço, qual a exceção possível de ser oposta pelo contratado à pretensão exercida pelo empresário contratante no sentido de se pôr fim ao contrato antes do seu termo? Por quê?

Resposta #000130

Por: Line 7 de Dezembro de 2015 às 21:59

A) O built to suit se trata de um contrato de locação no qual o locatário encomenda a construção ou reforma de imóvel para atender às suas necessidades, sendo que cabe ao locador, por si ou por terceiros, construir ou promover a reforma no imóvel que será locado. É, portanto, um contrato que envolve a construção ou grande reforma no imóvel e subsequente locação previamente contratada. Normalmente é utilizado pela indústria ou comércio e firmado por longo prazo, em média de dez a vinte anos. O locatário se beneficia com tal contrato, na medida em que não precisa imobilizar capital para ter instalações adequadas à sua atividade.

É previsto na Lei 8.245/91, com alterações dadas pela Lei 12.744/2012, onde é chamado de "contrato de de construção ajustada".

Como principais características das construções destinadas a estas operações, podemos citar a rigor das especificações técnicas do futuro usuário e o prazo exíguo exigido para sua conclusão, sendo exemplos mais visíveis no país as sedes da Petrobrás e Rede Globo de Televisão, além do centro de distribuição da rede C&C de materiais de construção.

B) Destaca-se a conexão entre contratos, a qual pode operar entre um contrato principal e o seu acessório ou entre contratos, em tese, independentes, mas que se posicionam numa relação de interdependência, visto que, em virtude da unidade econômica na qual inseridos, sofrem reflexos um do outro.

É um contrato inuito personae, cujo bem a ser dado em uso é desenvolvido de modo a atender às específicas necessidades de seu usuário.

Nesse sentido, as funções do preço a ser pago pelo empresário contratante se englobam no investimento pelo empreendedor (empresário) tendo em mira os interesses do futuro usuário. A remuneração levará em conta não só o uso concedido, mas também os investimentos que foram feitos pelo empreendedor-contratado.

O locador que faz o investimento deverá ter o retorno desse capital mais o valor da locação, ficando, assim, assegurado de que terá o investimento restituído e o rendimento garantido durante o prazo do contrato de locação.

C) 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.

Na perspectiva do investidor/locador, este busca o retorno dos investimentos alocados no projeto e a remuneração pelo uso do imóvel, cuja principal característica é a exigibilidade da permanência do usuário, associada às previsibilidades e segurança do fluxo projetado, o que permite a securitização deste contrato, através da distribuição de títulos a investidores, que terão como lastro o pagamento das parcelas contratadas.

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 convencional, que não excederá a soma dos valores dos aluguéis a receber até término da locação.

Nesse sentido, prevê o art. 54-A da Lei 8.245/91, com redação dada pela Lei 12.744/12: "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. § 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. § 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação”.

Portanto, a regra geral, é de que durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel. Por outro lado, o locatário poderá rescindir o contrato, com a devolução do imóvel mediante o pagamento de multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada. Neste sentido, prevalece a regra geral de que o locador não poderá reaver o imóvel locado durante o prazo do contrato de locação, mas o locatário poderá devolvê-lo. A exceção contida no artigo 4º, prevista no parágrafo 2º do artigo 54-A, determinou apenas uma condição quanto ao pagamento e ao valor da multa a ser pactuada entre as partes no contrato *built to suit*, com o objetivo de o locador ter a restituição do dinheiro investido na construção do imóvel, caso o locatário rompa o vínculo contratual antes do termo final da locação.

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.

Correção #000810

Por: **Natalia S H** 17 de Junho de 2016 às 15:08

Muito bom, bem completa e articulada a resposta. Acredito que tenhas que cuidar o tempo de elaboração da resposta, porque escreveste muito, e talvez falte tempo para as demais questões em uma prova prática. Mas, de qualquer forma, está excelente!

Correção #000110

Por: **Débora Bós e Silva** 8 de Dezembro de 2015 às 21:32

A candidata atendeu aos questionamentos propostos pela banca, mostrando domínio sobre um tema não muito cobrado ainda em provas.

Trouxe informações corretas e pertinentes, utilizando um português correto com uma ótima estruturação de frases.

Resposta #003263

Por: **Sniper** 2 de Novembro de 2017 às 19:49

a) Como se caracteriza, em linhas gerais, o contrato?

O contrato "*built to suit*" é o contrato de locação em que o locador constroi ou muda substancialmente o imóvel, com a finalidade de atender demandas previamente acordada com o locatário. Locações dessa natureza são interessantes para comércios e industria. Está previsto na Lei 8.245/91 onde é nominado de contrato de construção ajustada.

b) Quais as funções do preço a ser pago pelo empresário contratante?

A função é tanto o pagamento do aluguél, bem como a restituição do investimento feito pelo locador. Ou seja, o investimento será restituído e o rendimento será recebido pela utilização do imóvel.

c) Tendo em vista as características do contrato e uma das funções do preço, qual a exceção possível de ser oposta pelo contratado à pretensão exercida pelo empresário contratante no sentido de se pôr fim ao contrato antes do seu termo? Por quê?

Ora, o objetivo do contrato "*built to suit*" é a obtenção dos investimentos do locador. Assim, o art. 54-A da Lei 8.245/91, parágrafo §2.º prevê que caso ocorra a renúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, caberá a ele pagar a soma dos aluguéis a receber até o final da locação. Se isso não ocorresse o investimento do locador ficaria prejudicado, vindo, portanto a lei proteger o locador, principalmente, porque na relação locador/locatário ele se encontra num patamar de menor poderio de brigar.

Resposta #000310

Por: **Juliana Chaves** 15 de Janeiro de 2016 às 14:28

O *built to suit* é um contrato no qual uma das partes se compromete a reformar ou construir de acordo com as necessidades e especificações da outra parte contratante, conferindo direito de uso e gozo do bem imóvel em troca de uma remuneração ajustada. Esse tipo de contrato possui previsão na Lei nº 8.245/90, devido à alteração promovida pela Lei nº 12.744/2012.

Nesse sentido, o preço a ser pago pelo empresário contratante destina-se a remunerar o valor da locação e mais os custos do empreendimento, com certa margem de lucro para o empreendedor.

Assim, tendo em vista as características do contrato e uma das funções do preço como a compensação dos valores investidos pelo empreendedor e sua margem de lucro, será possível no caso de encerramento da avença antes do seu termo a cobrança dos aluguéis ainda não vencidos.

Correção #000811

Por: **Natalia S H** 17 de Junho de 2016 às 15:13

A resposta está bem articulada e elaborada. Mas fiquei em dúvida se o preço engloba uma margem de lucro para o empreendedor (no meu entender, engloba somente o uso do imóvel + amortização dos investimentos realizados).

Correção #000156

Por: **Eric Márcio Fantin** 16 de Janeiro de 2016 às 17:28

Excelente resposta. Frases e parágrafos bem delineados e de fácil leitura.

Faço apenas a ressalva quanto ao último item. Apesar da candidata ter dito que, em caso de encerramento da avença antes do prazo, poderá o locador cobrar os aluguéis que seriam devidos até o final do contrato, a Lei 8.425/91, em seu art. 54-A, § 2º, estabelece que poderá ser cobrada uma multa, que não excederá a soma dos valores do aluguéis a receber até o final da locação.

Sobre o tema, excelente artigo pode ser lido neste link:

"<http://www.gazetadopovo.com.br/vida-publica/justica-direito/artigos/contrato-de-locacao-built-to-suit-vantagens-e-duvidas-eu36r5hxugsq2nth1ilfbj49a>"

Resposta #000543

Por: **Maria Concurseira** 15 de Fevereiro de 2016 às 18:03

O contrato "built to suit" previsto no art. 54-A da Lei do Inquilinato apresenta como peculiaridade o fato de o locador construir ou empreender reforma substancial de imóvel de forma a atender as necessidades e especificidades solicitadas do locatário. Trata-se de um contrato por prazo determinado e não residencial.

O preço a ser pago pelo locatário, em regra, tem por finalidade satisfazer não apenas o aluguel, mas principalmente arcar com o ônus despendido pelo locador com a construção ou reforma substancial.

Como se trata de um grande investimento, não pode o contratante simplesmente pedir a rescisão do contrato antes do prazo, ele terá para tanto, que arcar com indenização a fim de satisfazer os gastos do empresário. Nesta hipótese, haverá denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, o qual se comprometerá a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

Correção #000279

Por: **Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues** 16 de Fevereiro de 2016 às 15:16

Vou fazer a mesma observação que fiz na outra questão sua que olhei: indique sempre o dispositivo legal ou entendimento jurisprudencial no qual você se baseou para tomar a sua conclusão. Você mencionou que o valor do ressarcimento ao locador não excederá à soma dos aluguéis a receber, mas não colocou como chegou à esta resposta e isto acaba causando o desconto na nota. Mas gostaria de observar que você escreve muito bem e que a resposta ficou muito boa, faltando apenas ajustar pequenos detalhes.

Resposta #001558

Por: **Natalia S H** 17 de Junho de 2016 às 15:00

a) Disciplinado no nosso ordenamento jurídico no art. 54-A da Lei 8.245/91, o contrato "built to suit" caracteriza-se pela realização de investimentos pelo próprio locador, a fim de atender aos interesses do locatário. Nesse caso, o locador desembolsa valores previamente para realização de obras no imóvel, atendendo as diretrizes do locatário.

b) Justamente diante do prévio desembolso pelo locador, o preço consistirá não só na remuneração pelo uso do imóvel, mais também o ressarcimento dos valores previamente investidos. Logo, no preço será cobrado também o valor utilizado para personalizar o imóvel para o locatário.

c) A Lei 8.245/91 ao disciplinar o "built to suit" no seu art. 54-A, estabelece que quanto a este pacto prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. Logo, é preciso verificar a específica previsão contratual para por fim ao pacto antecipadamente.

Diante da cumutatividade do pacto, o locador deverá ser reembolsado das despesas que fez para atender aos interesses do locatário. Esse valor é amortizado mediante o pagamento do preço mensal, de sorte que a rescisão antecipada impossibilitará o pagamento da contraprestação ao locador, em evidente desequilíbrio no pacto. Em razão disso, a Lei disciplina o pagamento de multa, em seu §2º do art. 54-A, que não excederá a soma dos valores dos aluguéis a receber até o final da locação.

Resposta #003167

Por: **Jack Bauer** 23 de Outubro de 2017 às 16:22

a) o contrato *built to suit*, traduzido no Brasil como locação sob medida, se caracteriza pela peculiaridade de o locador atender às especificações do potencial locatário do bem, seja comprando e reformando o imóvel, ou até mesmo construindo-o de acordo com o solicitado. Ou seja, ao contrário da locação comum, onde o bem já se encontra pronto e acabado para o aluguel, no contrato *built to suit* há a peculiaridade de o próprio locatário fazer as especificações do bem que pretende alugar, sendo atendido pelo locador. Possui previsão legal no art. 54-A da Lei 8245/91 e no art. 47-A da Lei 12.462/11.

b) As funções do preço pago pelo empresário contratante visam não somente remunerar o locador pelo uso do bem, mas também compensam o investimento que o locador teve de fazer para deixar o bem de acordo com as especificações feitas pelo locatário.

c) Em função da dupla natureza do preço (remuneração pelo uso e compensar o investimento feito), se o contrato for encerrado antes de seu termo legal, o contratado poderá se valer da exceção de contrato não cumprido, bem como do art. 473, par. único, do CC/02, dada a natureza e vulto dos investimentos.

Resposta #003857

Por: **Marco Aurélio Kamachi** 27 de Fevereiro de 2018 às 00:23

O contrato "*built do suit*", que pode ser entendido como "locação por encomenda", é espécie de contrato mediante o qual estipula-se o cumprimento de dois objetos. Nesse sentido, o locador, geralmente uma empreendedora, ajusta acordo de locação agregando como etapa necessária a localização, a construção e posterior entrega de imóvel ao gosto do locatário empresário.

O locatário, por sua vez, assume o encargo de pagar o aluguel ajustado, cujo valor poderá incluir o custo do investimento precedente feito pelo locador a título de construção.

Esta modalidade contratual foi recentemente objeto de regulamentação através da lei 12744/12 que incluiu o art. 54-A a Lei 8245/90. De acordo com o §2º deste artigo, na hipótese de locatário promover a denúncia antecipada da locação, poderá o locador exigir o pagamento de quantia equivalente ao restante dos aluguéis a vencer até o término final da relação contratual. Essa previsão privilegia a segurança de retorno do investimento feito pelo locador para atender as expectativas do locatário, especialmente quanto as características do imóvel levantado, o qual, na espécie, é personalizado de acordo com as necessidades do contratante empresário.

Resposta #003252

Por: **O Antagonista** 1 de Novembro de 2017 às 02:23

O contrato "*built to suit*" se trata de locação não residencial de imóvel urbano em que o locador adquire, constrói e/ou realiza reforma substancial no bem, diretamente ou por terceiros, conforme especificações apresentadas pelo locatário, para que seja a este locado por prazo determinado, prevalecendo as condições livremente pactuadas entre as partes e as disposições da Lei 8.245-91 (art. 54-A, Lei 8245).

Possui como principal característica a liberdade contratual, admitindo-se, por exemplo, cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato (art. 54-A, § 1º, Lei 8245). A flexibilização das regras legais, com a mitigação da proteção conferida pelo ordenamento ao locatário, se deve à necessidade de garantir ao locador a manutenção das condições necessárias à recuperação do investimento realizado no imóvel.

Em razão das suas particularidades, no contrato "*built to suit*" o preço convencionado para o aluguel, além de servir como rendimento ordinário do imóvel locado, deve ser capaz, também, de proporcionar ao locador a recuperação do capital investido na realização da construção-reforma.

Tendo em vistas as características do contrato e as funções do preço avençado, destacadamente a recuperação o capital investido, admite-se, em exceção à regra geral vigente no ordenamento, que, em caso de denúncia anterior ao termo final do vínculo pelo locatário, a multa corresponda à soma dos valores dos aluguéis a receber até o término do prazo pactuado (art. 54-A, § 2º Lei 8245).

Resposta #005267

Por: **Lucas Motta** 19 de Abril de 2019 às 18:09

a) A locação *built to suit* é aquela pela qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel, ajustando-se as especificidades pelo pretendente à locação, a fim de que este imóvel seja a ele locado por prazo determinado. Encontra previsão no art. 54-A da lei 8.245/91 e se aplica às hipóteses de locação não residencial.

b) No que toca ao preço da locação *built to suit*, este não terá, como é comum nos demais contratos de locação, única função de retribuição pelo uso do bem. Em seu preço serão também incluídos todo o valor gasto pelo locador para adquirir, construir ou reformar o imóvel nas exatas especificadas do locatário. E é por isso que neste contrato há uma maior liberdade dos contratantes para ajustar valor locatício, prazo de locação, revisão dos aluguéis, benfeitorias e rescisão contratual.

c) Ainda que a lei de regência do contrato seja a lei 8.245/91, podemos aplicar o Código Civil (CC) de forma subsidiária. E nesse caso, a parte pode opor a exceção prevista no art. 473, p. único, do CC, de forma a impedir a rescisão unilateral do contrato pelo locatário, garantindo a vigência do contrato pelo tempo mínimo para que o locador possa reaver os investimentos realizados para o atendimento da demanda do locador., atendendo assim a boa-fé, proteção à confiança e a legítima expectativa entre as partes.

Resposta #007247

Por: **Katniss concurseira** 11 de Fevereiro de 2023 às 17:41

- a) Trata-se de uma locação atípica cujo contrato tem por fim a locação do imóvel sob medida para finalidade não residencial. Para tanto, o contrato se caracteriza pelo fato de o locador previamente adquirir ou consideravelmente reformar o imóvel objeto da locação, que atenderá as especificações do pretenso locatário.
- b) O preço a ser pago pelo contratante tem por função remunerar a quantia despendida pelo empreendedor na execução da obra, além de pagá-lo pelo período de uso e fruição do imóvel.
- c) O contratado pode opor a exceção prevista no artigo 473, parágrafo único, do CC para impedir o encerramento do contrato antes que seus investimentos sejam amortizados pelos aluguéis, uma vez que uma das funções da retribuição é justamente remunerar o locador pelo investimento despendido no imóvel.