

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
DEPARTAMENTO DE DIREITO

Ian da Silveira Ferreira

**A revisão dos valores de aluguel do contrato *Built to Suit* em meio a pandemia de COVID-19.**

Florianópolis  
2022



Ian da Silveira Ferreira

**A revisão dos valores de aluguel do contrato *Built to Suit* em meio a pandemia de COVID-19.**

Trabalho Conclusão do Curso de Graduação em Direito do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Geyson José Gonçalves da Silva, Dr.

Florianópolis

2022

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,  
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Ferreira, Ian da Silveira

A revisão dos valores de aluguel do contrato Built to Suit em meio a pandemia de COVID-19. / Ian da Silveira Ferreira ; orientador, Geyson José Gonçalves da Silva, 2022.

50 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências Jurídicas, Graduação em Direito, Florianópolis, 2022.

Inclui referências.

1. Direito. 2. Contrato Built to Suit. 3. Revisão contratual. 4. Pandemia de COVID-19. I. Gonçalves da Silva, Geyson José . II. Universidade Federal de Santa Catarina. Graduação em Direito. III. Título.

Ian da Silveira Ferreira

**A revisão dos valores de aluguel do contrato *Built to Suit* em meio a pandemia de COVID-19.**

Este Trabalho Conclusão de Curso foi julgado adequado para obtenção do Título de “Bacharel em Direito” e aprovado em sua forma final pelo Curso de Graduação em Direito do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina

Florianópolis, 22 de julho de 2022.

---

Prof. Dr. Luiz Henrique Cademartori  
Coordenador do Curso

**Banca Examinadora:**

---

Prof.(a) Geyson José Gonçalves da Silva, Dr.  
Orientador  
Universidade Federal de Santa Catarina

---

Ariê Scherreier Ferneda, Mestrando(a).  
Avaliador(a)  
Universidade Federal de Santa Catarina

---

Isabella Triebess, Mestrando(a)  
Avaliador(a)  
Pontificada Universidade Católica do Paraná

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar a possibilidade de revisão dos valores de aluguel do contrato *Built to Suit*, em um contexto de crise econômica decorrente de pandemia de COVID-19. De início, a pesquisa bibliográfica foi utilizada para analisar alguns conceitos básicos de contratos em geral, bem como contextualizar o *Built to Suit*, e rever algumas premissas de revisão contratual. Em um segundo momento, fizemos a ligação entre a revisão contratual e o contrato BTS, além de trazer alguns julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo, comparando-se a jurisprudência com a revisão bibliográfica. O conjunto dessas análises possibilitou responder o problema com a hipótese: levando em consideração as peculiaridades do contrato *Built to Suit*, como, por exemplo, a possibilidade de renúncia das partes a ação revisional e o seu prazo de duração, é possível revisar os valores devidos pelo posterior uso e gozo do bem, em um contexto de excepcionalidade como o da pandemia de COVID-19, a qual trouxe grandes modificações aos negócios jurídicos? Depende do caso concreto. Não se pode utilizar a pandemia de COVID-19 como desculpa genérica para a revisão contratual. É necessário que se demonstre, com evidências concretas, que houve uma impossibilidade absoluta em cumprir com o contratado, devido a problemas decorrentes da crise instaurada pela pandemia. Assim, a revisão do contrato BTS, em relação aos valores de uso e gozo do bem, só poderia ser admitida analisando o caso concreto. Seria inapropriado que uma farmácia, originária de um contrato BTS, ou qualquer outro tipo de contrato, o qual teve seu faturamento regular, requeresse a modificação do contrato, com base nesses motivos. Ao dar margem a esse tipo de revisão, estar-se-ia privilegiando um comportamento oportunista.

**Palavras-chave:** Contrato *Built to Suit*; Revisão Contratual; COVID-19; Onerosidade Excessiva.

## ABSTRACT

The present work aims to analyze the possibility of reviewing the rent values of the Built to Suit contract, in a context of economic crisis resulting from the COVID-19 pandemic. At first, the bibliographic research was used to analyze some basic concepts of contracts in general, as well as contextualize the Built to Suit, and review some contractual review assumptions. In a second moment, we made the connection between the contractual review and the BTS contract, in addition to bringing some judgments from the São Paulo Court of Justice, comparing the jurisprudence with the bibliographic review. The set of these analyzes made it possible to answer the problem with the hypothesis: taking into account the peculiarities of the Built to Suit contract, such as, for example, the possibility of the parties waiving the revisional action and its duration, it is possible to review the amounts due for the subsequent use and enjoyment of the property, in a context of exceptionality such as the COVID-19 pandemic, which brought major changes to legal transactions? It depends on the specific case. The COVID-19 pandemic cannot be used as a generic excuse for contractual review. It is necessary to demonstrate, with concrete evidence, that there was an absolute impossibility to comply with the contract, due to problems arising from the crisis created by the pandemic. Thus, the review of the BTS contract, in relation to the values of use and enjoyment of the asset, could only be admitted by analyzing the specific case. It would be inappropriate for a pharmacy, originating from a BTS contract, or any other type of contract, which has been billed regularly, to request modification of the contract, based on these reasons. By allowing for this type of review, one would be privileging opportunistic behavior.

**Keywords:** Built to Suit Contract; Contract Review; COVID-19; Excessive Onerosity.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BTS – Built to Suit;

CC – Código Civil.



## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>CONTRATOS</b> .....	<b>11</b>
2.1	CONCEITO DE CONTRATO:.....	11
2.2	PRINCÍPIOS CONTRATUAIS .....	13
2.2.1	<b>Autonomia Privada</b> .....	<b>13</b>
2.2.2	<b>Força Obrigatória dos Contratos (<i>Pacta Sunt Servanda</i>)</b> .....	<b>15</b>
2.2.3	<b>Boa-fé</b> .....	<b>16</b>
2.2.4	<b>Função Social</b> .....	<b>17</b>
2.3	CONTRATOS ATÍPICOS .....	18
<b>3</b>	<b>O CONTRATO BTS</b> .....	<b>21</b>
3.1	o MERCADO IMOBILIÁRIO.....	21
3.2	O BUILT TO SUIT.....	23
<b>4</b>	<b>RESOLUÇÃO CONTRATUAL</b> .....	<b>30</b>
4.1	A REVISÃO DO CONTRATO BUILT TO SUIT.....	34
4.2	A REVISÃO CONTRATUAL DO BUILT TO SUIT DURANTE A PANDEMIA DE COVID-19.....	37
4.3	APRESENTAÇÃO DAS JURISPRUDÊNCIAS .....	42
4.3.1	<b>Agravo Interno nº 2114401-80.2020.8.26.0000:</b> .....	<b>43</b>
4.3.2	<b>Apelação Civil nº 1006728-08.2020.8.26.0562:</b> .....	<b>45</b>
4.3.3	<b>Agravo de Instrumento nº 2092476-91.2021.8.26.0000:</b> .....	<b>47</b>
4.3.4	<b>Agravo de Instrumento nº 2198242-36.2021.8.26.0000</b> .....	<b>48</b>
4.3.5	<b>Agravo de Instrumento nº 2240573-33.2021.8.26.00004</b> .....	<b>50</b>
4.4	ANÁLISE JURISPRUDENCIAL.....	51
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b> .....	<b>53</b>
<b>6</b>	<b>Referências</b> .....	<b>58</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A pandemia de COVID-19 teve seu início em 2020 e, desde lá, já se passaram, aproximadamente, 2 anos. Com essa distância, já é possível avaliar certas consequências desse período. Além de impactar a vida de inúmeras pessoas, na questão pessoal, o vírus SARS-CoV-2 afetou seriamente a seara econômica.

Devido à alta transmissão do vírus, foi necessário implantar, por todo o mundo, políticas para manter a população isolada. Isso deu-se o nome de “lockdown”. Dessa maneira, a movimentação em comércios, obras, empreendimento diminuiu o ritmo a, praticamente, zero.

Assim, teve início a crise econômica que, ainda, assola o nosso país. É claro que outras circunstâncias também influenciaram, mas a pandemia foi um importante aspecto nessa situação.

Dessa maneira, o mercado imobiliário, setor econômico em que se negocia os bens imóveis, o qual vinha se expandindo e evoluindo ao longo dos últimos anos, deu uma estagnada. Entretanto, ainda temos uma área que está bem evoluída, graças aos grandes investimentos feitos e a demanda da população para moradia e para o empreendedorismo.

Felizmente, devido a esses mesmos motivos, a indústria do mercado imobiliário já voltou à ativa, trazendo novas oportunidades de investimentos, os quais surgiram com esse novo mundo pós-pandemia.

Nesse contexto, com o surgimento de novas tendências no mercado, percebe-se que as possibilidades contratuais, propostas pelo direito, muitas vezes se tornam obsoletas, tendo o as partes contratuais que criarem suas próprias formas de pactuação. O objeto desse estudo, o contrato *Built to Suit*, é um desses novos contratos que surgiram com o crescimento do mercado imobiliário e da necessidade dos usuários.

Trata-se de um contrato que mistura conceitos de vários outros. Uma das partes se obriga a construir ou reformar um imóvel sob encomenda da outra parte, que irá usar e gozar do bem, após pronto, por um período mínimo, remunerando o empreendedor de forma periódica e compatível com os investimentos feitos na obra.

Geralmente, se refere a um investimento de grande magnitude, com o dispêndio de valores abundantes. Dessa maneira, a duração do contrato deve ser

suficiente para que o empreendedor amortize o seu investimento na construção/reforma do imóvel realizada, através da remuneração que será paga pelo usuário do bem.

É por esse motivo que a revisão desse tipo contratual é rechaçada pela doutrina e jurisprudência dominante. Isso pois, a remuneração pelo serviço prestado pelo empreendedor é diluída pelo prazo em que a outra parte irá utilizar o imóvel, e deve ser compatível com a utilização do bem e o investimento feito, bem como uma certa margem de lucro, pois se trata de um mercado imobiliário. Assim, as partes estruturam o negócio levando em conta a realidade em que se encontram e o futuro. Dessa forma, tendo em vista os dispêndios feito por um dos contratantes, é válida a tentativa de modificar as bases contratuais, considerando eventual desequilíbrio entre as partes?

Dessa maneira, foi nesse contexto, diante da importância e da atualidade da discussão, que escolhi o tema deste trabalho: A revisão dos valores do contrato BTS em meio a pandemia de COVID-19. Tem-se como problema o seguinte: Levando em consideração as peculiaridades do contrato Built to Suit, como, por exemplo, a possibilidade de renúncia das partes a ação revisional e o seu prazo de duração, é possível revisar os valores devidos pelo posterior uso e gozo do bem, em um contexto de excepcionalidade como o da pandemia de COVID-19, a qual trouxe grandes modificações aos negócios jurídicos?

Pretende-se responder dessa maneira: a hipótese para o problema é que não se pode utilizar a pandemia de COVID-19 como desculpa genérica para a revisão contratual. É necessário que se demonstre, com evidências concretas, que houve uma impossibilidade absoluta em cumprir com o contratado, devido a problemas decorrentes da crise instaurada pela pandemia. Assim, a revisão do contrato BTS, em relação aos valores de uso e gozo do bem, só poderia ser admitida analisando o caso concreto. Seria inapropriado que uma farmácia, originária de um contrato BTS, ou qualquer outro tipo de contrato, o qual teve seu faturamento regular, requeresse a modificação do contrato, com base nesses motivos. Ao dar margem a esse tipo de revisão, estar-se-ia privilegiando um comportamento oportunista.

Dessa maneira, esta pesquisa tem como objetivo descrever, analisar e identificar se a situação de pandemia e a suas conseqüentes dificuldades ao mercado

imobiliário dão abertura à revisão contratual do BTS, que possui características que não possibilitam esse instituto.

Para alcançar isso, essa pesquisa, através do método indutivo, de uma revisão bibliográfica e uma abordagem qualitativa, com a finalidade de compreender e interpretar os dados e as normas jurídicas, irá apresentar os principais tópicos de contratos, como o tópico revisão, por exemplo. O propósito não é esgotar o assunto conceitual, mas perpassar pela doutrina, a fim de possibilitar uma melhor compreensão dos fatos para encaixa-los na situação atual, em uma tentativa de encontrar uma resposta para o problema posto.

No primeiro capítulo, irei abordar, de maneira sucinta, o conceito de contratos, os seus princípios e o contrato built to suit. No segundo, tratarei sobre a revisão contratual. Na terceira parte, farei análise de jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo nos casos de revisão do BTS na pandemia de COVID-19.

## 2 CONTRATOS

Para começarmos a delinear o tema desta monografia, imprescindível abordamos os conceitos gerais de contrato, bem como o conceito e aspectos do Built to Suit.

### 2.1 CONCEITO DE CONTRATO:

Os contratos fazem parte do nosso dia a dia. Desde uma simples compra e venda até a constituição de grandes empreendimentos, como o objeto do estudo desse trabalho, o contrato *built to suit* (BTS). Dessa forma, importante conceituar esse instrumento.

Antes de disso, relevante destacar o que é um negócio jurídico. Segundo Gagliano e Pamplona (2017) é uma declaração de vontade que tem a presunção de gerar efeitos. Ademais, essa disposição deve respeitar os pressupostos de existência, validade e eficácia, propostos pelo ordenamento. Resumindo, é um ato que obedece a certos parâmetros e tem por finalidade a aquisição, modificação ou extinção de direito. Entretanto, nesse momento e para esse trabalho, entrar nesses pormenores não é pertinente.

Nesse sentido, para Orlando Gomes, “o contrato é uma espécie de negócio jurídico que se distingue, na formação, por exigir a presença pelo menos de duas partes. Contrato é, portanto, negócio jurídico bilateral, ou plurilateral.” (GOMES, 2009, p. 4). Portanto, são necessárias duas declarações de vontade, para diferenciar os dois institutos.

Já para Gagliano e Pamplona: “é um negócio jurídico por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias partes”. (GAGLIANO e PAMPLONA, 2017, p. 390).

Por fim, para Carlos Roberto Gonçalves:

Com efeito, distinguem-se, na teoria dos negócios jurídicos, os unilaterais, que se aperfeiçoam pela manifestação de vontade de apenas uma das partes, e os bilaterais, que resultam de uma composição de interesses. Os últimos, ou seja, os negócios bilaterais, que decorrem de mútuo consenso,

constituem os contratos. Contrato é, portanto, como dito, uma espécie do gênero negócio jurídico. (GONÇALVES, 2020, p. 26).

Portanto, podemos deduzir que contrato é uma manifestação de vontade que tem a força de gerar efeito entre duas, ou mais, partes. Quando nos deparamos a um mútuo consenso, estamos diante de um contrato. Dessa forma, é necessário a “(...) existência de duas declarações, cada uma das quais, individualmente considerada, há de ser válida e eficaz; em segundo lugar, uma coincidência de fundo entre as duas declarações” (GOMES, 2009, pg. 12), com a finalidade de constituição e disciplina de uma relação jurídica de natureza patrimonial, ou a modificação ou a extinção do vínculo.

Pode dizer-se que, com essa conceituação, os contratos estão presentes em todos os ramos do direito. Manifestação de duas partes pode ser vista no direito de família, como o casamento, por exemplo, no direito administrativo, direito do trabalho, etc. O que nos importa nesse estudo é o contrato no direito imobiliário.

Ressalta-se que para que um contrato seja considerado válido, mais corretamente, para que o negócio jurídico seja considerado válido, ele deve, como dito, obedecer a certos requisitos. Conforme art. 104 do Código Civil: “A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei.” (BRASIL, 2002, art. 104, caput, I, II, III).

Isso demonstra que a principal fonte dos contratos são as disposições do Código Civil, que disciplina uma quantidade considerável de contratos. Mas existem outras fontes, sejam outras leis, ou fora dos ordenamentos como os usos normativos, os usos interpretativos, as cláusulas de estilo, as sentenças judiciais, entre outras. Uma importante fonte são os princípios contratuais, que passaremos a discutir.

Antes de passarmos a discutir os princípios contratuais, seria interessante deixar claro os valores norteadores do Código Civil de 2002, significativos para compreendermos melhor a ideia de um contrato para o legislador. Eles são: eticidade, sociabilidade e operabilidade.

O princípio da eticidade trata da valorização da ética e da boa-fé na relação entre as partes, ou seja, no plano da conduta, a qual deverá ser voltada a lealdade. Este princípio busca impor um limite à atuação das partes, a fim de que se busque

uma justiça contratual, prevenindo-se o abuso do direito previsto no artigo 187<sup>1</sup>, do Código Civil.

Já o Princípio da sociabilidade aparece para superar o individualismo e o patrimonialismo do Código Civil de 1916. É através dele que são priorizados os valores coletivos. As categorias civis, então, passam a ter função social: a propriedade, a posse, a família e a responsabilidade civil. Essa ideia de substituição do individualismo, no entanto, não busca suprimir a manifestação de vontade do indivíduo e sua livre iniciativa, mas sim, encontrar um equilíbrio entre o social e o individual. Essa ideia está bem impregnada no princípio da função do contrato, que veremos mais à frente.

Por fim, o Princípio da Operabilidade refere-se à técnica para uma melhor aplicação do Direito. Analisando-o no sentido de efetividade, foi seguido pela adoção do sistema de cláusulas gerais, técnica que permite o ingresso, no ordenamento jurídico codificado, de princípios valorativos que ainda não foram expressos na legislação. Essas cláusulas, utilizando-se de conceitos jurídicos indeterminados, que são vagos e abertos, permitem a incorporação de princípios e máximas que estranhas ao que já está codificado, formando, dessa forma, novas normas. É dessa maneira, que o magistrado poderá adotar um posicionamento mais social, frente a natureza patrimonialista do direito civil.

## 2.2 PRINCÍPIOS CONTRATUAIS

A fim de focar no objeto do trabalho, irei apenas apresentar os princípios que se relacionam com os contratos *built to suit*, os quais são o da autonomia privada, força obrigatória dos contratos, boa-fé e função social do contrato.

### 2.2.1 Autonomia Privada

---

<sup>1</sup> Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. (BRASIL, 2002, art. 187, *caput*).

O princípio da autonomia privada consiste em dar aos contratantes ampla liberdade. Dá as partes permissão para pactuarem aquilo que as vontades de cada buscam satisfazer. “Têm as partes a faculdade de celebrar ou não contratos, sem qualquer interferência do Estado. Podem celebrar contratos nominados ou fazer combinações, dando origem a contratos inominados.” (GONÇALVES, 2020, p. 54).

Assim a autonomia privada – diferente da autonomia de vontade, por sua conotação objetiva –, cujo principal ramo é o patrimonial, relaciona-se bem com o contrato por ser, no seu ser, um ato de autonomia privada, apto a criar regras de conduta que geram efeitos para as suas partes.

Dessa maneira, esse princípio pode ser visto sob três aspectos principais: a liberdade de contratar, ou não e de participar da celebração de um contrato, ou não; a liberdade da escolha de outra parte; e liberdade de fixar o conteúdo dos contratos.

Assim, as partes podem pactuar livremente, com a plena permissão de criarem efeitos jurídicos inovadores, os quais satisfazem seus interesses próprios. O encontro das vontades livres e contrapostas faz surgir o consentimento, pedra fundamental do negócio jurídico contratual. Nos contratos BTS, o princípio foi um importante instrumento para possibilitar a sua origem, vez que esse não existia no ordenamento jurídico. Foi a partir das criações dos particulares, suas inovações e necessidades, certificados pelo princípio da autonomia da vontade, que o *built to suit*, e muitos outros contratos, acabaram surgindo.

Portanto, o princípio da autonomia serve de fundamento para a pactuação de contratos atípicos, os quais veremos ainda nesse capítulo.

Entretanto, essa liberdade deve observar, no mínimo, dois limites: a ordem pública e os bons costumes. Não poderiam os contratantes pactuarem algo oposto aos pilares de uma sociedade democrática de direito, algo que fosse contra os fundamentos de um convívio justo. A autonomia da vontade e o consensualismo permanecem como base da noção de contrato, embora limitados e condicionados por normas de ordem pública em benefício do bem-estar comum. A liberdade foi erigida ao patamar de princípio, mas que, por sua vez, não pode ser interpretado de forma absoluta. Dessa forma, “as pessoas podem autorregular seus interesses pelo modo que lhes convenha, contando que não transponham esses limites”. (GOMES, 2009, p. 27)



### 2.2.2 Força Obrigatória dos Contratos (*Pacta Sunt Servanda*)

Uma vez celebrado o contrato entre as partes, certificando-se que os requisitos necessários, como a existência, validade e eficácia, estão sendo cumpridos, o pactuado deve ser realizado em toda a sua extensão, de forma obrigatória. Diz-se que o contrato é lei entre as partes. Trata-se de um imperativo, que, em regra, é irrevogável. “O contrato importa restrição voluntária da liberdade; cria vínculo do qual nenhuma das partes pode desligar-se sob o fundamento de que a execução a arruinará ou de que não o teria estabelecido se houvesse previsto a alteração radical das circunstâncias.” (GOMES, 2009, p. 38).

O princípio tira seu fundamento de duas premissas: i. necessidade de ter segurança na relação jurídica contratual – imagine como seriam os contratos face a sua inobrigatoriedade; ii. a imutabilidade do contrato, o qual não pode ser modificado arbitrariamente, apenas na seara de autonomia das vontades das partes.

A fim de dar efetividade a esse princípio, o ordenamento jurídico possibilita a uma das partes, face ao inadimplente, utilizar o aparato estatal para obrigar a outra parte a cumprir com o acordado. Assim, os contratantes podem contar com o poder judiciário nesse quesito, surgindo o direito do credor contra o devedor nas execuções patrimoniais.

Nesse sentido, existindo como consequência imediata do princípio da autonomia privada, esse princípio, embora não expresso no ordenamento jurídico, é reforçado pela existência das consequências advindas do inadimplemento contratual previstas, por exemplo, nos artigos 389, 390 e 391, todos do Código Civil<sup>2</sup>.

Entretanto, como o princípio da autonomia das vontades, ele não é absoluto, contando com exceções, no que se refere a sua imutabilidade, principalmente pelos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, uma vez que inserido em

---

<sup>2</sup> Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado. (BRASIL, 2002, art. 389, caput.)

Art. 390. Nas obrigações negativas o devedor é havido por inadimplente desde o dia em que executou o ato de que se devia abster. (BRASIL, 2002, art. 390, caput.)

Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor. (BRASIL, 2002, art. 391, caput.)

uma realidade jurídica e fática de um mundo capitalista, que não mais possibilita uma ideia de contrato estagnado. Dessa maneira, aceita-se que o contrato seja modificado, podendo se aplicar a teoria da imprevisão ou onerosidade excessiva, com a consequente revisão ou resolução do contrato, que iremos verificar mais a frente, visto ser um importante assunto para o tema do trabalho.

A suavização do princípio da obrigatoriedade, no entanto, como observa Mônica, não significa o seu desaparecimento. Continua sendo imprescindível que haja segurança nas relações jurídicas criadas pelo contrato, tanto que o Código Civil, ao afirmar que o seu descumprimento acarretará ao inadimplente a responsabilidade não só por perdas e danos, mas também por juros, atualização monetária e honorários advocatícios (art. 389), consagra tal princípio, ainda que implicitamente. O que não se tolera mais é a obrigatoriedade quando as partes se encontram em patamares diversos e dessa disparidade ocorra proveito injustificado (GONÇALVES, 2020, p. 65).

### **2.2.3 Boa-fé**

Introduzida pelo Código Civil de 2002, a previsão expressa da boa-fé contratual representa a eticidade dentro do direito das obrigações, sendo essa uma regra jurídica fundamental. É um princípio de substrato moral e de fundo ético, com influência na eficácia do negócio jurídico. Traduz-se e verifica-se na conduta das partes, as quais devem agir de forma correta e leal durante toda a tratativa, a execução e pós-execução do contrato. É uma imposição aos contratantes.

A boa-fé, anteriormente relacionada apenas com a intenção dos, hoje, também é aquela que determina o dever de conduta comportamental das partes, principalmente nas relações negociais e contratuais, servindo, dessa forma, como cláusula geral nos contratos.

Nesse sentido, ela divide-se em boa-fé objetiva e boa-fé subjetiva. A primeira relaciona-se com uma regra de conduta, um modelo de comportamento, na observância de deveres jurídicos anexos ou de proteção. A última se revela como um estado subjetivo da parte, uma situação psicológica. Geralmente a subjetiva se associa a uma ignorância do agente a respeito de certa circunstância.

No direito contratual é mais relevante a boa-fé objetiva. Ademais, como dito, é importante na criação de deveres anexos ou de proteção, como a lealdade e confiança recíprocas, assistência, informação e sigilo ou confiabilidade. Além, a boa-fé também tem outras funções, como: função interpretativa e função delimitadora do exercício de direitos subjetivos.

O princípio da boa-fé objetiva, inclusive, é trazido pelo Código Civil como necessário para integração de todas as partes do processo, vejamos: “Art. 222. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.” (BRASIL, 2002, art. 222, *caput.*), bem como aparece também no Novo Código de Processo Civil, através da valorização da boa-fé processual<sup>3</sup>.

#### **2.2.4 Função Social**

Sabe-se que os contratos permeiam a nossa sociedade e conseqüentemente, a nossa vida econômica. Dessa maneira, “Todo contrato tem uma função econômica, que é, afinal, segundo recente corrente doutrinária, a sua causa.” (GOMES, 2009, p. 22). A função social do contrato é um dos pilares da teoria contratual moderna e tenta promover uma certa igualdade entre as partes, realizando-se uma justiça comutativa.

Conceituado como uma norma geral de ordem pública, representa a funcionalização de institutos do direito privado, obrigando a interpretação do contrato a ir além daquilo que foi assinado pelas partes, ou seja, além do plano individual, para considerar a realidade social que o rodeia, porque o contrato também apresenta conseqüências em relação à sociedade. Assim é codificado pelo Código Civil: “Art. 2.035. (...). Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.” (BRASIL, 2002, art. 389, parágrafo único)

Este princípio moderno apresenta uma imposição de dois tipos de deveres: um positivo - consistente em realizar sua função econômica na sociedade, fazer rodar as riquezas- e um negativo - que traz o dever de não prejudicar interesses contratuais de terceiros.

Além disso, a função social do contrato restringe o exercício do direito de autonomia privada das partes, assim como o *pacta sunt servanda*, na medida em

---

<sup>3</sup>Art. 5º: Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé. (BRASIL, 2015, art. 389, *caput.*)

Art. 6º: Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva. (BRASIL, 2015, art. 389, *caput.*)

que o contrato deve ser realizado nos limites e em consonância com sua função social (limitação que é trazida pelo artigo 421<sup>4</sup>, do Código Civil), bem como deve levar em conta a condição econômica e social dos participantes da relação jurídica. Dessa maneira, não se admite convenção contrária à função social.

Tal princípio desafia a concepção clássica de que os contratantes tudo podem fazer, porque estão no exercício da autonomia da vontade. Essa constatação tem como consequência, por exemplo, possibilitar que terceiros, que não são propriamente partes do contrato, possam nele influir, em razão de serem direta ou indiretamente por ele atingidos. (GONÇALVES, 2020, p. 30)

Entretanto, para Gagliano e Pamplona (2017), o reconhecimento deste princípio não significa negação da autonomia privada e da livre iniciativa, mas sim a sua reeducação. Conforme Enunciado 23 da I Jornada de Direito Civil:

A função social do contrato, prevista no art. 421 do novo Código Civil, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio quando presentes interesses metaindividuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana. (FEDERAL, Conselho de Justiça. Enunciado XXIII. I Jornada de Direito Civil).

## 2.3 CONTRATOS ATÍPICOS

Com o crescente desenvolvimento da vida econômica e da vida social, novas técnicas de contratação foram sendo elaboradas. Os contratos previstos pelo ordenamento não mais dão conta de prever a totalidade do que é necessário, visto a grande variedade de negócios jurídicos no mercado em geral. Junto a isso, tendo em vista a autonomia da vontade das partes, não há condições para que o legislador preveja, antecipadamente, todos os tipos de contratos, moldando prévios standards legais.

Portanto, o legislador permitiu aos contratantes a possibilidade de combinações de contratos já previstos<sup>5</sup>, protegendo-os da mesma forma que esses, “ampliando-se, assim, imensuravelmente, a esfera dos contratos, com o acréscimo dos chamados contratos atípicos, também chamados inominados”. (GOMES, 2009, p. 23).

---

<sup>4</sup> Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato. (BRASIL, 2002, art. 421, caput.)

<sup>5</sup> Trata-se do art. 425 do Código Civil: É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código. (BRASIL, 2002, art. 425, caput.)

Ao contrário, aqueles que regulam relações mais habituais, comuns, são objeto de regulamentação legal, tendo características individualizadas, que os distinguem de outros. São os contratos típicos ou nominados.

É compreensível que a cada forma de estrutura econômica da sociedade correspondam espécies contratuais que satisfaçam às necessidades mais instantes da vida social. Em razão dessa correspondência, determinados tipos de contrato preponderam em cada fase da evolução econômica, mas outros se impõem em qualquer regime, embora sem a mesma importância. (GOMES, 2009, p. 119).

Os atípicos podem surgir da fusão de dois outros tipos contratuais, pela exclusão de alguma parte de um contrato típico ou mesmo ter eles algo de original, que não se apoie em existentes. De qualquer maneira, surge um novo modelo, caracterizado pela originalidade. Dessa maneira de ver, surge uma divisão perpetuada pela doutrina, que divide os contratos atípicos em propriamente ditos e mistos.

Dessa maneira, aqueles “inventados”, que criam um negócio jurídico novo, são os propriamente ditos. Já os decorrentes de junção ou exclusão, são os mistos. Os elementos que podem ser combinados são: contratos completos, prestações típicas inteiras ou elementos mais simples. Segundo Orlando Gomes (2009), o problema dos contratos atípicos, principalmente os mistos, é determinar a sua disciplina jurídica. Não há uma regra legal para aplicar certas normas a certos contratos atípicos. Isso decorre exatamente da sua natureza (sem previsão no ordenamento).

Nesse sentido, a doutrina apresenta três soluções a esse problema, os quais preveem certa disciplina jurídica aos contratos: a) a da combinação; b) a da absorção; c) a da aplicação analógica.

A teoria da combinação dispõe que é possível dividir e segregar os elementos de qualquer contrato atípico para lhe aplicar a respectiva disciplina legal. Dessa maneira, se aplica a cada parte destacada, que se pode identificar por contrato típico, as regras atinentes a cada um que se compõe, combinadas entre si. Essa forma de disciplinar o contrato é criticada pois, se baseia no falso pressuposto de que o contrato é uma soma de elementos que podem ser identificadas e isoladas. A verdade, porém, é que "os elementos de um contrato não são justapostos, mas, ao contrário, compenetrados e soldados uns aos outros em uma unidade orgânica". (GOMES, 2009, p. 124)

Já a teoria da absorção defende que no contrato misto, pode-se identificar um componente predominante que sujeita todos os outros. Destarte, esse elemento principal acarreta a interpretação dos restantes como se fosse o principal. Por exemplo, em contrato que se identifique principalmente uma operação de compra e venda com elementos de aluguel, aplicam-se as regras do primeiro. A crítica feita a essa teoria se relaciona com a primeira: o de supor que em todo contrato misto há predominância de um elemento. Para os autores, nos contratos mistos a relação entre os seus elementos não é de subordinação, mais sim de coordenação.

Para Orlando Gomes (2009), apenas a última teoria, a da aplicação analógica, oferece critério aceitável para a disciplina jurídica dos contratos mistos. Constitui-se da aplicação do processo analógico de interpretação. “A tarefa do intérprete é procurar o contrato típico do qual mais se aproxima o contrato atípico para aplicar a esse as normas que disciplinam aquele” (GOMES, 2009, p. 125). Caso não se consiga identificar um contrato típico para comparar com o atípico, deve-se aplicar a técnica de interpretação da analogia e utilizar os princípios gerais do direito contratual.

Nesse sentido, mesmo se utilizando essas técnicas para aplicar a disciplina jurídica mais adequada, os contratos atípicos ainda devem observar às regras gerais do direito contratual, assim como os pressupostos e requisitos essenciais à existência, validade e eficácia dos contratos. Essas normas do direito “Têm irrecusável aplicação nos contratos atípicos, mas, evidentemente, não bastam. Regras particulares são necessárias. Como não estão previstas especialmente na lei, cabe ao juiz procurá-las, utilizando-se de um dos métodos propostos pela doutrina.” (GOMES, 2009, p. 125).

Por fim, é importante ressaltar que, mesmo nessas situações, os contratos atípicos, embora fruto dos princípios da autonomia de vontade e da livre-iniciativa, deverão respeitar os parâmetros contratuais e constitucional dos princípios de função social do contrato e da boa-fé.

### 3 O CONTRATO BTS

Um dos exemplos de contratos atípicos é o nosso objeto de estudo, os contratos *built to suit*. Mas antes de elaborarmos as primeiras impressões sobre ele, importante tecer algumas observações sobre o mercado imobiliário.

#### 3.1 O MERCADO IMOBILIÁRIO

Mercado em geral pode ser descrito como um conjunto de compradores e vendedores que interagem visando a troca dos seus produtos, conforme a vontade de cada um e também conforme a lei da oferta e da procura.

Segundo Chiavenato,

MERCADO designa um grupo de compradores e vendedores em contato suficientemente próximo para que as trocas entre eles afetem as condições de compra e venda dos demais. O mercado pode ser o local físico, teórico ou não, do encontro regular entre compradores e vendedores de uma determinada economia. (2003, p. 45).

Trata-se de uma área bem competitiva, verificando-se que para destacar-se, e conseqüentemente desenvolver-se, deve-se, segundo o mesmo autor, enfatizar a inovação, o aprendizado e a colaboração. Para além disso, no mundo atual, é necessário conquistar o cliente, atendendo suas necessidades, estando sempre a frente aos seus desejos. Quanto mais crescem os mercados, mais crescer as necessidades desses clientes e assim por diante. Dessa maneira, todos os dias surgem novas áreas que merecem a atenção dos indivíduos.

Dessa maneira, o crescimento dos mercados, gerado pela necessidade de novos bens e serviços, que satisfaçam os clientes, inserido em áreas como a industrial, varejista, financeira, por exemplo, impulsiona o desenvolvimento das cidades, “apresentando uma relação direta com a economia do país, tornando-se responsável por gerar emprego e renda.” (MATOS, BARTIKIW, 2013, pg. 13).

O mercado imobiliário surge disso. A demanda e a oferta desses produtos não param de crescer. A Construção Civil registrou, em 2021, aumento de 150% na geração de novas vagas de emprego com carteira assinada. O segmento de

Construção de Edifícios foi responsável por 42,16% de novas oportunidades no setor pelo País.<sup>6</sup>

Esse setor proporciona uma renda urbana significativa, visualizada na abertura de novos empreendimentos habitacionais e comerciais, como edifícios habitacionais, casas, centros comerciais, atacadistas, varejistas, bancos, salas comerciais, farmácias, padarias, supermercados, materiais de construção, enfim a existência de diversos setores localizados nos municípios, bairros e regiões metropolitanas. (MATOS, BARTIKIW, 2013, pg. 12).

O mercado imobiliário é composto por inúmeros agentes, como: imobiliárias, proprietário, empreiteiras de mão de obra, empresas da construção civil, entre outros. Todos eles contribuem para o crescimento do mercado da construção civil e, conseqüentemente, para o imobiliário, que se caracteriza por gerar o desenvolvimento do espaço urbano das cidades e possibilitar maior qualidade de vida para as pessoas, através de transações de bem imóveis.

Segundo a Fundação João Pinheiro, o Brasil tem um déficit habitacional de 6 milhões de moradias e possui cerca de 25 milhões de residências inadequadas, sem meios dignos de vivência. E a situação é ainda mais crítica para as mulheres, principalmente as chefes de família, as quais representam 60% da população vivendo em residências inadequadas.<sup>7</sup>

Dessa maneira, visualiza-se como o mercado imobiliário é importante para um país, que deve buscar e prezar pela qualidade de vida de sua população. Qualidades essa que é composta por uma boa moradia.

Mas não só na seara habitacional se visualiza a importância desse setor para o desenvolvimento de uma nação. O mercado imobiliário comercial possui grande influência quando se fala em geração de riquezas. Destaca-se que a venda/locação de imóveis comerciais é um dos assuntos dessa monografia.

Agora que temos uma pequena base nesse assunto, passemos as origens do BTS no mercado imobiliário.

---

<sup>6</sup> CONSTRUÇÃO, Câmara Brasileira da Indústria da. Construção Civil registra aumento de 150% na geração de emprego. 2022. Disponível em: <https://cbic.org.br/construcao-civil-registra-aumento-de-150-na-geracao-de-emprego/>. Acesso em: 05 jul. 2022.

<sup>7</sup> RELEVANTE, Alter Conteúdo. Déficit habitacional no Brasil alcança números alarmantes. 2022. Disponível em: <https://www.alterconteudo.com.br/deficit-habitacional-no-brasil-alcanca-numeros-alarmantes/>. Acesso em: 04 jul. 2022.



### 3.2 O BUILT TO SUIT

Antes de conceitua-lo, primeiro importante tecer alguns comentários sobre o seu surgimento no contexto do direito imobiliário.

Desde o século passado o mercado imobiliário tem se expandido. Importante meio para o desenvolvimento da economia de países em geral, essa área é bastante valorizada e incentivada pelos governos, pois não só traz grandes investimentos aos Estados, como também gera moradia para as pessoas e estabelecimentos para o comércio e para a indústria, como dito no subcapítulo anterior.

Dessa maneira, uma vez que possui a atenção das instituições públicas, pela grande geração de riquezas e bem estar social, também produz no âmbito jurídico interesse, o qual está sempre em busca de regular esses institutos, principalmente no direito civil.

Num ambiente de constante interação entre normas jurídicas e fatos econômicos, marcado por graves problemas de crédito e, em certa medida, de segurança jurídica, o surgimento de novas leis, a postura do Poder Judiciário e a atuação de agentes econômicos foram moldando um novo cenário para o mercado imobiliário nacional. (FIGUEIREDO, 2012, pg. 162).

Revela-se que desde 1964 tenta-se normatizar o direito imobiliário, com o surgimento da lei a Lei n. 4.591/64, a qual criou o memorial de incorporação, tornando obrigatório que existam informações pertinentes ao futuro empreendimento, como também informações legais e contábeis da empresa e sócios. Dessa forma, criou-se uma operação imobiliária mais garantida.

Nesse contexto, entretanto a velocidade que o direito tenta se atualizar ao mundo fático não é suficiente, vez que a celeridade do mercado imobiliário é maior, tornando as possibilidades contratuais propostas pelo ordenamento obsoletas. Dessa maneira, devido a necessidade do mercado em regular diferentes áreas, criam-se novos modelos, a todos os momentos, que atendam suas demandas de se fazer negócio.

Nesse mesmo sentido, outro movimento é incorporado ao país. As grandes empresas perceberam a relevância de abandonar o conceito de possuir ativos imobilizados, como os estabelecimentos, e perceberam que era mais eficiente concentrar os seus esforços na força de trabalho, produzir ou prestar, primariamente,

a sua atividade principal. Portanto, ao invés de preocupar-se com os seus bens imóveis, seria mais apropriado deixar isso com alguém que entenda de construção ou reforma de espaços que os possibilitassem perseguir o seu objetivo principal.

O contrato Built to Suit é um desses novos contratos que surgiram com o crescimento do mercado imobiliário e é voltado ao varejo, ao comércio e a indústria, impulsionando esses setores da economia. Ao mesmo tempo caminha-se para um cenário de desmobilização de ativo, o qual compunham o patrimônio da entidade. “Nesse contrato, pode-se moldar o imóvel para que os objetivos estratégicos do usuário sejam atingidos, sem que o empreendedor precise depender da disponibilidade de imóveis com o perfil que necessita” (AMARI 2021, 36).

Trata-se de um contrato que mistura conceitos de vários outros, como compra e venda e locação, e empreitada. No BTS, uma das partes se obriga a construir ou reformar um imóvel, sob encomenda da outra parte. Esses irão usar e gozar do bem, quando pronto, por um certo período de tempo, remunerando a outra parte, de forma periódica e compatível com os investimentos feitos.

Importante ressaltar que difere de uma locação simples, pois além de ocorrer a possibilidade de se escolher o imóvel adquirido pelo outro, ocorre a construção de obra sob medida, conforme orientação do contratante.

Quanto a empreitada, mesmo ocorrendo uma prestação de um serviço (a construção sob medida de um bem), como nesse (contrato de empreitada: uma das partes se sujeita à execução de uma obra, em imóvel pertencente a outro, mediante remuneração a ser paga pelo outro contratante, de acordo com as instruções recebidas e sem relação de subordinação), no contrato *built to suit*, constrói-se ou reforma-se imóvel próprio (posteriormente a outra parte poderá negociar a venda). O empreiteiro no BTS e o dono da obra confundem-se na mesma pessoa.

#### Sobre o BTS:

(...) um empreendedor imobiliário (a quem se denominará “empreendedor” ou “locador”) se compromete a construir ou reformar imóvel de sua propriedade de acordo com as especificações definidas pelo contratante (denominado, por sua vez, de “ocupante” ou “locatário”), para, ao final da construção ou da reforma, ceder a ele o uso desse imóvel, por tempo determinado, mediante o pagamento de prestações periódicas (“aluguéis”) que remunerarão tanto o uso do bem quanto sua construção ou reforma. (ARAUJO, 2015, pg. 15).

O BTS é uma escolha muito atraente para muitos, pois o pagamento de um preço mensal, por um imóvel que vem como desejado, vale muito mais a pena do que ter a responsabilidade de escolher um local, tratar dos seus projetos e burocracias,

acompanhar a obra, etc., arcando com todos esses valores e esforço para execução. “(...) o domínio sobre o bem é menos importante do que o direito de o explorar. Assim, o valor de uso tem mais importância que o valor da propriedade” (AMARI, 2021, pg. 23).

Para o empreendedor também é uma escolha atraente. Primeiro, pois ele constrói ou reforma o imóvel direcionado a uma pessoa específica, economizando seu tempo e dinheiro em ofertar os bens no mercado em geral. Hoje, com tantas opções de empreendimentos, promover o seu negócio não é tarefa fácil. Além disso, existem muitas formas de levantamento de recursos para financiar a obra feita no bem imóvel, “tal como a captação de recursos no mercado financeiro ou no mercado de capitais, razão pela qual nem sempre será necessário o emprego imediato de altos investimentos iniciais suficientes à construção completa do imóvel” (ARAUJO, 2015, pg. 17).

No cenário atual, conforme afirma Ricardo Hirata, diretor de Locação Industrial da JLL<sup>8</sup>, empresa de serviços imobiliário corporativos, muitas empresas não encontram o imóvel adequado, especialmente fora do eixo São Paulo e Rio de Janeiro. Isso pois, o custo de adequar um edifício já existente pode ser proibitivo para muitas companhias. “Em um ambiente controlado, onde se manipulam alimentos ou produtos farmacêuticos, por exemplo, transformar um galpão seco em congelado tem um custo que pode inviabilizar o projeto para o inquilino” (COMERCIAL, 2021).

Por isso, o diretor vê esse tipo de contrato como um “ganha-ganha”, mas desde que a negociação seja bem estruturada desde o princípio.

O detalhamento e a descrição técnica da obra são fundamentais para assinar um contrato saudável. Isso evita situações, por exemplo, em que o inquilino fique insatisfeito com a obra entregue ou em que o locador acabe tendo um imóvel excessivamente customizado e de pouca liquidez após o fim do contrato previamente acordado. (COMERCIAL, 2021).

Portanto, o empreendedor arca com toda responsabilidade e obrigação de entregar o bem imóvel de forma combinada com o ocupante, o qual deverá remunerar de forma compatível a construção e a locação do imóvel.

---

<sup>8</sup> COMERCIAL, JLL Consultoria Imobiliária. **Por que a locação built-to-suit tem atraído cada vez mais empresas:** com aumento da demanda, fábricas e galpões construídos sob medida passaram a ser vistos como bom investimento tanto por locadores quanto por locatários. 2021. Disponível em: <https://www.jll.com.br/pt/tendencias-insights/investidor/por-que-a-locacao-built-to-suit-tem-atraido-cada-vez-mais-empresas>. Acesso em: 03 jul. 2022.

Com o surgimento desse modelo, começou-se a questionar a sua natureza jurídica, devido a essa mistura de formas. É contrato de empreitada seguido de locação? Apenas empreitada ou apenas locação? Uma locação diferenciada? Contrato de empreitada com locação? Muitos autores defendiam a sua atipicidade frente ao direito civil, sendo visto como um até hoje.

Percebe-se que nas configurações gerais do *built to suit*, e a que tomamos por referência, sempre haverá uma parte de locação do bem, com a cessão da fruição e uso do imóvel em contrapartida de um pagamento, bem como sempre haverá a prestação da empreitada, tendo em vista a obrigação de construir e/ou reformar. Ademais, poderá ter a prestação da compra e venda quando, no final do contrato, ocorre a transação do bem. Acarreta-se, assim, um contrato atípico misto, composto de partes de contratos fixos pelo legislador.

Antes de 2021, o BTS não possuía norma que o regulasse. Uma das possibilidades de o disciplinar era com as teorias de interpretação e de aplicação de contratos atípicos já vistas, como a da combinação, a da absorção e a da aplicação analógica. Muitos autores defendiam a aplicação da Lei de Locações (Lei 8.245/91), mas isso gerava muitas dúvidas, vez que algumas cláusulas da lei, em especial o seu art. 45<sup>9</sup>, as quais dispõe que as normas dos contratos que objetivam eliminar os seus preceitos são nulas. “Esse artigo, portanto, considera a Lei 8.245/91 norma de caráter cogente, o que significa dizer que não pode ser alterada pelas partes contratantes.” (FRANCIOZI, 2013, pg. 19).

Importante ressaltar que o contrato BTS surgiu da necessidade de pactuação de normas de forma livre, conforme a autonomia da vontade dos contratantes. Isso é totalmente diferente do objetivo da lei de locações

Outro ponto que destoa da referida lei é a de que, no *built to suit*, ambas as partes estão em níveis iguais de possibilidade de contratação. Ambos são empreendedores, empresários, não tendo desigualdade econômica ou de conhecimento. Na locação se fala em parte hipossuficiente ou parte vulnerável, a qual requer uma certa proteção do ordenamento, a fim de gerar equilíbrio na relação contratual.

---

<sup>9</sup> Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proibam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto. (BRASIL, 1991, art. 45, caput).

Para tentar diminuir as suas controvérsias, o contrato foi inserido a legislação brasileira pela Lei 12.744/2012. Entretanto, só fez surgirem mais questões a seu respeito, pois o contrato *built to suit* foi inserido na lei que trazia as dúvidas sobre o BTS, a de Locações.

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. (BRASIL, 2012, art. 54-A, caput, §1º e §2º.).

Paula Meirelles Araújo, *apud*, Marina Luiza Amari, defende que “[...] ao criar ressalva quanto à possibilidade de prevalência das disposições das partes, o artigo 54-A nada mais faz do que afastar, excepcionalmente, a aplicação do artigo 45 da própria Lei do Inquilinato” (AMARI, 2021, pg.73). A essência do BTS é contrária a disciplina jurídica dada as locações.

Ademais, percebe-se que o dispositivo inserido disciplina o contrato BTS de forma geral, com a ausência de regramento legal mais específicos. Dessa maneira, como não uma moldura para o contrato se ajustar, o *built to suit* poderá prever diversas formas de configurações, obrigações, deveres, distribuição de riscos, entre outros. Interpretando-se, parece que a art. 54-A é uma mera locação diferenciada. Porém, tem-se que o BTS é muito mais complicado do que uma locação com um quê diferente.

Não obstante as críticas a inserção do BTS a lei de locações, pelo menos duas regras foram firmadas, fundamentais para o modelo: a possibilidade de renúncia à revisional de aluguel, e a cláusula penal ter um teto correspondente à soma dos valores dos “alugueres” a vencer. São cláusulas essenciais para guiar o negócio jurídico entre as partes de maneira estruturada e organizada (AMARI, 2021).

Em relação a essa cláusula penal, ela é importante pois o empreendedor investe uma grande quantidade de dinheiro no objeto do contrato, e como todo investidor, está sujeito a maiores riscos. Por isso, necessita de maior segurança e previsibilidade na hora de fazer o negócio. Dessa maneira, o *built to suit* possui elevada cláusula penal para o caso de denúncia antecipada do vínculo.

Já a possibilidade de renúncia, será analisado mais à frente, visto que é importante para o tema desse trabalho.

Quanto as suas características, o contrato BTS é bilateral, oneroso, consensual e de trato sucessivo, diferido pelo tempo, com as obrigações das partes sendo exigíveis após um certo período de tempo, como por exemplo, o pagamento de contraprestação, pelo ocupante, apenas após a entrega do bem, apenas quando houver a possibilidade jurídica e administrativa desse começar as suas atividades. Condições como essas, podem ser pactuadas para serem termos do contrato.

O longo prazo do instrumento jurídico é de suma importância. Isso ocorre pois o custo de se construir ou reformar um imóvel, objetivo do BTS, é muito oneroso a parte empreendedora. Dessa maneira, para que esse retome o seu investimento mais uma margem aceitável lucro, é necessário a cessão do uso e gozo do imóvel, posteriormente, seja contratada por um tempo razoável, sendo comum verificar-se prazos de dez a vinte anos. Percebe-se que a duração do contrato deve ser suficiente para que o empreendedor amortize o seu investimento realizado, através da remuneração que será paga pelo usuário do bem.

Em relação a essa remuneração feita ao empreendedor, além de ser pensado a duração do contrato, ela deve arcar com vários elementos, além dos óbvios, como construção:

Considerando a natureza atípica da operação BTS, o pagamento feito pelo Locatário ao Locador não será a mera contraprestação pela utilização do imóvel, mas sim a remuneração [i] pela estruturação da operação BTS; [ii] pela aquisição do imóvel pelo Locador em local escolhido pelo Locatário; [iii] pelo desenvolvimento dos projetos; [iv] pela construção ou reforma substancial do imóvel nos moldes solicitados pelo Locatário; e [v] pela utilização do imóvel por prazo determinado. (FRANCIOZI, 2013, pg. 24)

Portanto, pode-se resumir as obrigações e direitos das partes no built to suit (levando-se em conta o contrato de forma generalizada) dessa forma: o empreendedor terá a obrigação, de adquirir imóvel ou terreno, selecionado ou não pelo ocupante, construir ou reformar conforme o indicado por ele (sob medida e por encomenda) e, após, conceder a esse, pelo prazo pactuado, o uso e gozo do imóvel construído. Em contrapartida terá direito a receber um valor condizente com o investido em um prazo de tempo razoável para ambos. Já o ocupante terá a obrigação de remunerar o empreendedor e o direito de direito de possuir e fruir o bem por certo prazo, sempre em consonância com os seus fins.

Esses direitos e obrigações vão além desses principais, como, por exemplo, quando o empreendedor adquiri o bem para reforma/construção, deverá adotar “todas as cautelas convenientes ao respectivo negócio imobiliário, de modo que problemas, por exemplo, relacionados à posse ou à propriedade do bem não frustrem os fins almejados pelo contrato” (FIGUEIREDO, 2021, pg.178-179). Além desses, não se deixa de mencionar os deveres anexo, como lealdade, decorrentes da boa-fé das partes.

#### 4 RESOLUÇÃO CONTRATUAL

Os contratos firmados entre as partes têm como o objetivo aquilo desejado por elas e, para alcançar-se isso, é necessário cumprir com o instrumento de forma completa. Cada um participa com aquilo que prometeu.

Nesse momento ocorre a extinção do contrato, pois ambas as partes executam o seu quinhão. *In casu*, no caso do contrato *Built to Suit*, com a entrega do bem ao ocupante e o pagamento do empreendedor de forma completa, pelo prazo acordado, o contrato está executado.

Dessa maneira, tem-se que a execução é o principal modo de extinção dos contratos e pode ser feita de forma instantânea, diferida ou continuada. Por exemplo, nos contratos de duração diferida, a prestação não se dá de uma só vez ou forma, mas sim com um intervalo de tempo entre o momento de aperfeiçoamento do contrato e o momento da execução da prestação, não ocorrendo a extinção da obrigação enquanto não se completar a prestação.

Entretanto, a extinção pelo cumprimento total nem sempre acontece. Podem ocorrer causas supervenientes a formação do contrato, as quais modificam a situação das partes, impedindo ou prejudicando o cumprimento do instrumento. O fim dos contratos em razão de causas supervenientes à sua formação são a resolução, a rescisão e a rescisão.

A resolução é uma das mais importante e tem como causa a inexecução, por um dos contratantes, do objeto do contrato. Esse inadimplemento pode ser voluntário ou involuntário, consequência de uma impossibilidade superveniente, a excessiva onerosidade. “Resolução é, portanto, um remédio concedido à parte para romper o vínculo contratual mediante ação judicial.”(GOMES, pg. 213).

A excessiva onerosidade suportada por uma das partes é uma importante causa de resolução dos contratos diferidos. Ela ocorre quando ocorre uma extrema dificuldade para adimplir com as obrigações resultantes do instrumento, em virtude de acontecimento extraordinário e imprevisível. “(...) no Direito moderno, a alteração radical das condições econômicas, nas quais o contrato foi celebrado, tem sido considerada uma das causas que, com o concurso de outras circunstâncias, podem determinar sua resolução.” (GOMES, pg. 214).



Trata-se de uma das exceções dos princípios da força obrigatória dos contratos, que embora seja fundamental para a segurança das relações contratuais e das partes, deve observar as consequências de modificações supervenientes que acarretam dificuldades insuperáveis, as quais culminam na quebra do equilíbrio contratual.

O instituto da excessiva onerosidade não é uma criação do direito moderno, sendo utilizada pelas partes contratuais através dos séculos. “Contractus qui habent tractum succesivum et dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur”.

A teoria que se desenvolveu com o nome de rebus sic stantibus consiste basicamente em presumir, nos contratos comutativos, de trato sucessivo e de execução diferida, a existência implícita (não expressa) de uma cláusula, pela qual a obrigatoriedade de seu cumprimento pressupõe a inalterabilidade da situação de fato. Se esta, no entanto, modificar-se em razão de acontecimentos extraordinários, como uma guerra, por exemplo, que tornem excessivamente oneroso para o devedor o seu adimplemento, poderá este requerer ao juiz que o isente da obrigação, parcial ou totalmente. (GONÇALVES, pg. 276).

No Brasil, segundo Gonçalves (2020), essa teoria passou a ser difundida por teoria da imprevisão, adicionando-se o requisito da imprevisibilidade, para possibilitar a sua adoção. Dessa forma, junto a ocorrência de um fato extraordinário, é exigido que esse também seja imprevisível. “É por essa razão que os tribunais não aceitam a inflação e alterações na economia como causas para a revisão dos contratos. Tais fenômenos são considerados previsíveis entre nós.” (GONÇALVES, 2020, pg. 276). Faz-se necessário que as partes não possam prever que certo acontecimento poderá alterar o equilíbrio entre os contratantes.

Portanto, requer-se a convergência de extraordinariedade e imprevisibilidade para adotar-se a resolução por onerosidade excessiva. Não se trata, assim, de inexecução por impossibilidade, mas de extrema dificuldade, pois não condições para que se adimpla a obrigação. Segundo o Superior Tribunal de Justiça, permite-se a inexecução do contrato “se as bases fáticas sobre as quais se ergueu a avença alterarem-se, posteriormente, em razão de acontecimentos extraordinários, desconexos com os riscos ínsitos à prestação subjacente.”. (REsp n. 849.228/GO, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 3/8/2010, DJe de 12/8/2010.).

Segundo Orlando Gomes (2009), para que se possa extinguir o contrato com base na resolução é necessário que seja excessiva a diferença de valor do objeto da

prestação entre o momento de sua perfeição e o da execução. A onerosidade há de ser objetivamente excessiva, isto é, a prestação não deve ser excessivamente onerosa apenas em relação ao devedor, mas a toda e qualquer pessoa que se encontrasse em sua posição.

Conforme, o Enunciado nº 175, aprovado na III Jornada de Direito Civil: “A menção à imprevisibilidade e à extraordinariedade, insertas no art. 478 do Código Civil, deve ser interpretada não somente em relação ao fato que gere o desequilíbrio, mas também em relação às consequências que ele produz.” (FEDERAL, Conselho de Justiça. Enunciado 175. III Jornada de Direito Civil).

Algo a se ressaltar é que, não obstante a resolução por onerosidade excessiva se pareça com a rescisão por caso fortuito ou força maior, devido fatos futuro e incerto que acarretam a extinção do contrato, se distinguem pelo fato que o caso fortuito ou força maior impossibilitam 100% a obrigação, enquanto a onerosidade excessiva é uma dificuldade que impede a execução do instrumento. Outro ponto é a possibilidade de revisão pela primeira hipóteses, enquanto na segunda, o contrato será necessariamente extinto.

Sendo assim, verificados os quatro requisitos exigidos pela lei – as quais são: contrato de execução diferida, excessiva onerosidade da prestação de uma parte e acontecimentos supervenientes extraordinários e imprevisíveis –, o devedor pode requerer a resolução do contrato, ou, até mesmo que se realize modificações evitando a resolução, ocorrendo a revisão contratual, o qual é um importante ponto para esse estudo, sendo abordado posteriormente.

O Código Civil prevê à resolução dos contratos por onerosidade excessiva, nos art. 478 ao art. 480:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação. (BRASIL, 2002, art. 478, caput).

Como se percebe, o importante é a configuração de grave desequilíbrio contratual, de tal forma que ocorra uma vantagem a um e desvantagem a outra, através de acontecimento extraordinário e imprevisível, acarretando a impossibilidade de arcar com as obrigações.

A doutrina se questiona em como saber se houve o tal de desequilíbrio, visto que a norma não dá uma resposta completa sobre isso. Nesse sentido, a jurisprudência tem se posicionado pela escolha, do magistrado de critérios objetivos para analisar tal cenário. Conforme julgamento do Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial 447.336- SP:

A onerosidade excessiva deriva exatamente de um fato objetivo, qual seja, a existência ou não, de desproporção econômica entre a prestação da arrendadora e contraprestação ofertada pelo arrendatário. (...). Se o desequilíbrio contratual – fato objetivo que é – é o quanto basta para a intervenção judicial, não influi na hipótese a análise de fatos subjetivos, tais como a capacidade econômico-financeira do arrendatário ou a data específica em que foi proposta a demanda, se 1 mês, 6 meses ou 2 anos após a ocorrência do fato causador do desequilíbrio. (Recurso Especial nº 447.336-SP. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes. Julgado em: 11/04/2003. DJe: 26/05/2003.)

Assim, infere-se que a existência da obrigação pactuada excessivamente onerosa não autoriza o devedor a declarar extinto o contrato de forma automática, de pleno direito. Não se trata de uma carta branca dada a uma das partes, sendo imperioso a sentença judicial para que a resolução possa gerar efeitos concretos. Uma das partes não pode ficar ao arbítrio da outra que pleiteia a resolução por onerosidade. O juiz deve verificar a existência do nexo de causalidade entre a obrigação e o acontecimento extraordinário e imprevisível, vez que não há critério objetivo para definir o que é onerosidade excessiva. O magistrado deve ponderar e avaliar o caso concreto em busca de indícios de que os fatos ocorridos causaram um possível desequilíbrio contratual, analisando a posição inicial e final das partes, da celebração do negócio jurídico.

Continuando a análise do artigo 478, percebe-se que o legislador exigiu, além do acontecimento extraordinário, imprevisível e excessivamente oneroso, a extrema vantagem para uma das partes. A partir desse dispositivo, muitas críticas foram feitas sobre a adição da especificidade de extrema vantagem. Argumenta-se que nem sempre se vislumbra a vantagem decorrente da onerosidade, podendo até acontecer de ser uma desvantagem para ambos. Essa parte do artigo só acaba limitando o seu alcance a quem realmente necessita.

Ademais, alega-se que não se deu a verdadeira atenção ao instituto da revisão contratual, algo muito mais compatível com o ordenamento e os princípios contratuais. Dessa maneira, os doutrinadores requerer que o art. 478 seja ser

interpretado à luz do princípio da conservação dos negócios jurídicos, procurando conservar ao máximo o contrato realizado. Essa posição ficou clara no enunciado nº 176, aprovado na III Jornada de Direito Civil: “Em atenção ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, o art. 478 do Código Civil de 2002 deverá conduzir, sempre que possível, à revisão judicial dos contratos e não à resolução contratual.” (FEDERAL, Conselho de Justiça. Enunciado 176. III Jornada de Direito Civil).

Assim, a excessiva onerosidade superveniente é causa não somente de resolução, mas também de revisão contratual. A revisão contratual se configura como exceção a força obrigatória do contrato e autonomia da vontade e se aplica com a finalidade de manter o equilíbrio econômico.

Dessa forma, diferentemente da resolução, as partes podem recorrer ao Judiciário, para alterarem as condições do instrumento para algo mais possível se ser cumprido, sempre que fatos externos e alheios à vontade dos contratantes altere as bases do negócio jurídico para algo insustentável.

#### 4.1 A REVISÃO DO CONTRATO BUILT TO SUIT

Frente a excessiva onerosidade enfrentada por uma das partes, no âmbito do contrato built to suit, a sua revisão, tomando por base o Código Civil, parece ser viável. Entretanto, esse é um assunto controverso na doutrina e na jurisprudência, tendo em vista a atipicidade do negócio jurídico.

A maior parte da comunidade jurídica alega não ser possível a revisão desse instrumento contratual, principalmente no que se refere à revisão dos valores do “aluguel”, após a entrega do imóvel ao ocupante.

Esse assunto é objeto de tanta disputa, que quando se inseriu o BTS na lei de locação, acenou-se a esse instituto no seu art. 54-A: “§1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.” (BRASIL, 2012, art. 54-A, §1º).

Antes de abordar essa normativa, importante estabelecer um contexto. A principal discussão da possibilidade de revisão do built to suit vem, principalmente, da relação entre prestação e remuneração das partes. Primeiro se tem a construção/reforma do bem e após há a ocupação do imóvel pelo “locatário”. Ambas obrigações devem ser remuneradas de forma justa ao empreendedor, bem como

deve-se pactuar uma duração do contrato condizente com o pagamento/uso, o que geralmente leva a um contrato de longa duração.

(...) a remuneração devida ao empreendedor equaciona, ao menos, o uso e gozo do imóvel (prestação da locação), a restituição pelo alto investimento feito para a construção sob medida e, evidentemente, a margem de lucro. Por consequência, essa remuneração é evidentemente muito superior a uma locação ordinária, pois de locação pura e simples não se trata. Pelo espectro exclusivo da locação estar-se-ia alterando uma remuneração una. (AMARI, 2021, pg. 103).

Dessa maneira, os contratantes pactuam o contrato BTS levando-se em conta esses requisitos mencionados acima, tendo como base a realidade do momento vivenciado pelas partes. Diz-se que elas fazem um “juízo de prognose”, que é um juízo feito no presente, com vistas ao futuro. Portanto, pretendem executar o contrato na intenção de que nada irá mudar. Mas nem sempre isso ocorre.

Assim, nesse sentido, após o transcurso de um certo período, os ocupantes, sob a alegação de excessiva onerosidade, começaram a requerer a revisão do valor combinado como remuneração do “aluguel” do imóvel, com base na lei de locações. Dessa forma, surgiu a controvérsia na doutrina e na jurisprudência sobre a possibilidade ou não da revisão. O art. 54-A, §1º, da Lei de Locações veio para tentar pôr um ponto final a discussão, ao trazer previsão da possibilidade da renúncia à ação de revisão de aluguel nesses instrumentos. “Ao assim fazer, consolidou-se na lei o entendimento que os tribunais estavam construindo no sentido de obstar comportamentos oportunistas de usuários, com base na adoção irrestrita da Lei de Locações.”. (AMARI, 2021, pg. 104).

A revisão é rechaçada por grande parte dos autores pois ela supostamente rompe com o equilíbrio econômico que foi ajustado previamente entre as partes, que levaram em consideração a remuneração face ao dispêndio do empreendedor e a longa duração. Criou-se uma expectativa entre eles, bem como um maior ônus ao empreendedor, que irá ter que arcar com a parte inicial do acordado, antes de receber o que é seu por direito. Pergunta-se como modificar as bases de um contrato, no qual uma das partes arcou inteiramente com a construção/reforma de um bem e, após cumprir com a sua obrigação, é compelido a mudar o seu planejamento frente à adversidade da outra parte? É evidente que alguém irá sair extremamente prejudicada, pondo em risco não só o seu negócio, como também influenciando no mercado em geral.

É claro que o ocupante também arcará com a sua parte, remunerando a construção/reforma e o uso/gozo do bem, mas após o imóvel ser entregue, de forma parcelado no tempo, sendo isso, geralmente, muito mais suave economicamente.

Isto posto, às cláusulas entabuladas no contrato built to suit são indispensáveis, devendo ser respeitadas ao máximo. O contrato é lei entre elas. Ressalta-se que nos termos da nova Lei de Liberdade Econômica (Lei 13.874/19, que inseriu o art. 421-A, III,<sup>10</sup> no Código Civil, essa visão ficou ainda mais forte, sendo a revisão contratual exceção à regra.

Ademais, as partes não são desiguais em sua relação, não tendo como argumentar que uma é mais vulnerável com a outro, por isso necessário revisão. O BTS é contrato entre duas partes com similar capacidade econômico-financeira, sendo o ápice do princípio da autonomia da vontade, com um risco inerente ao negócio jurídico elemento presente na relação.

Dessa maneira, não se pode tratar a revisão do contrato built to suit como se trata o contrato de locação, por exemplo, tendo em vistas essas suas diferenças únicas citadas (remuneração pactuada, longa duração do contrato, partes em igual relação jurídica-econômica, especificidade do objeto). Portanto, rechaça-se, mesmo nos casos em que as partes não renunciaram a revisional, que o poder judiciário interfira no instrumento e o revise, a partir da requisição de uma das partes.

Por fim, pontua-se que a tentativa do usuário de questionar a remuneração após cumprimento de parte do acordado, chega a configurar comportamento contraditório, desrespeitando a boa-fé do negócio jurídico. “Cada vez mais o Direito tem se atentado às possíveis violações dos contratantes, de modo a afastar práticas que colidam com figuras parcelares da boa-fé como o venire contra factum proprium.” (AMARI, 2021, pg. 106).

Entretanto, é importante questionar essa posição tão firme diante da existência de um fato tão único que altera as circunstâncias das partes e a forma de adimplir aquilo combinado. Diante de uma onerosidade excessiva para uma das partes, que advém de um fato imprevisível e extraordinário, não seria justo revisar as bases contratuais, a fim de que ambos saiam ganhando?

---

<sup>10</sup> 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: III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (BRASIL, 2019, art. 421-A, caput, III).

A revisão é um problema da eficácia contratual. Não se trata de vício da gênese, mas que ocorre no momento de sua execução. A revisão dá-se quando há o rompimento entre o sinalagma genético e o funcional, gerando uma prestação desproporcional para uma das partes. Em outras palavras, o sinalagma genético desfaz-se no momento do cumprimento da prestação, após a formação do contrato. (AMARI, 2022, 108).

É claro que se trata de uma situação delicada, pois é evidente que o empreendedor, no início da contratação, arca com a maior parte do combinado, tendo o risco alocado totalmente para si. Entretanto, não há como prever o que irá ocorrer no futuro, a imprevisibilidade é exatamente isso.

A interferência de causas exteriores a relação jurídica é incontrolável, restando as partes sem opções na hora de adimplir a obrigação. Não se trata de revisão pois não consigo pagar o aluguel, sem prejudicar as minhas finanças, mas sim de ser impossível pagar o aluguel, pois algo externo reconfigurou o mercado em que eu atuava. Entre não receber nada, rescindir o contrato e ficar anos na justiça tentando receber perdas e danos ou revisar as cláusulas do BTS, mesmo com algum prejuízo, e receber aquilo que é devido, com mais dificuldade, qual seria a melhor opção para o empreendedor. Abrir a mão de certo direito não é fácil, mas diante de circunstâncias excepcionais talvez seja o mais conveniente.

Ressalta-se que é necessária uma relação forte entre a superveniente onerosidade excessiva e o evento imprevisível, não bastando que haja apenas um fato notadamente inesperado, destoado da realidade das partes. Para que se possa cogitar a revisão contratual é fundamental que o evento tenha impacto diretamente sobre a relação contratual. Portanto, não se pode formar uma regra ou cláusula geral para a revisão dos contratos BTS com base em onerosidade excessiva, eles devem sempre ser analisados caso a caso. “A avaliação da revisão deve ser pautada pela operação econômica em si. Não é suficiente que se compreenda o que é a revisão contratual, mas, sim, a revisão sobre determinado contrato.”. (AMARI, 2021, pg. 128-129)

#### 4.2 A REVISÃO CONTRATUAL DO BUILT TO SUIT DURANTE A PANDEMIA DE COVID-19

Um desses fatos imprevisíveis e extraordinário que oneraram de forma grave as partes de uma relação contratual foi a pandemia de COVID-19. As consequências do vírus para a população mundial foram inúmeras e ocorreram de formas fatais. A economia do nosso país sente e ainda sentirá muito pela decorrência dessa situação.

Quando se trata do mercado imobiliário, podem-se citar diversos fatos que afetaram a sua manutenção. Primeiramente, a paralisação das atividades em gerais, que suspenderam as obras de engenharia, acarretando em atrasos nas entregas dos imóveis. Em segundo lugar, a constante infecção da mão de obra, deixando os trabalhadores doentes, sem condições de prestarem o serviço. E é claro, a crise econômica que se desenvolveu, diminuindo o poder financeiro de todas as pessoas, sejam elas empregados ou empreendedores, encolhendo a demanda por bens.

Dentre essas consequências, a de maior relevância para este trabalho, foi a paralisação das atividades e os “lockdowns” sucedidos com vista a diminuir a contaminação do vírus SARS-COV-2. Isso pois, muitos dos imóveis resultantes do contrato BTS são lojas comerciais e industriais de grandes proporção, que acabaram sendo fechadas por muitos meses, trazendo apenas despesas para os seus ocupantes.

No ano passado, o isolamento social imposto pela pandemia e o avanço acelerado do comércio online derrubaram a abertura de lojas físicas no País. Entre inaugurações e fechamentos, o comércio perdeu 75,2 mil pontos de venda, revela estudo da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), obtido com exclusividade pelo Estadão. O levantamento considera lojas com vínculo empregatício que entram no Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged).<sup>11</sup>

Por isso, se questiona se a pandemia de COVID-19 se caracterizaria como acontecimentos superveniente extraordinário e imprevisível, que frente a um contrato de execução diferida (como é o BTS) e uma excessiva onerosidade da prestação de uma das partes do contrato, justificaria a revisão contratual. Seria as consequências da quarente fortes o suficiente para perturbar o equilíbrio contratual entre os contratantes?

---

<sup>11</sup> CONTEÚDO, Estadão. **Pandemia de COVID-19 levou ao fechamento de mais de 75 mil lojas no país**: o resultado de 2020 foi o pior desde 2016, quando o saldo tinha sido de 105,3 mil lojas fechando as portas, na época. O resultado de 2020 foi o pior desde 2016, quando o saldo tinha sido de 105,3 mil lojas fechando as portas, na época. 2021. Disponível em: [https://www.em.com.br/app/noticia/economia/2021/03/01/internas\\_economia,1242013/pandemia-de-covid-19-levou-ao-fechamento-de-mais-de-75-mil-lojas-no-pais.shtml](https://www.em.com.br/app/noticia/economia/2021/03/01/internas_economia,1242013/pandemia-de-covid-19-levou-ao-fechamento-de-mais-de-75-mil-lojas-no-pais.shtml). Acesso em: 04 jun. 2022.



Nesse estudo aborda-se a revisão dos valores dos aluguéis pagos em razão da ocupação do imóvel. Seria os fatos descritos a cima suficientes para demandar judicialmente a revisão? Mesmo em caso de afastamento pela cláusula descrita no art. 54-A, §1º<sup>12</sup>?

Pelos pressupostos gerais da teoria da imprevisão e por aquilo disposto no Código Civil, a situação de pandemia parece ser justificativa perfeita para revisão contratual por onerosidade excessiva. Deduz isso, pois se verifica que os requisitos impostos estão presentes, quais sejam: contrato de execução diferida, excessiva onerosidade da prestação de uma parte e acontecimentos supervenientes extraordinários e imprevisíveis. Não se pode negar que o vírus do COVID-19 foi uma surpresa para toda a população mundial, intervindo em todas as relações sociais e jurídicas. Importante ressaltar, também, que não se trata de risco inerente de negócios econômicos, é algo fora do padrão.

Mas por aquilo tudo exposto, sabe-se que o contrato BTS não tem a sua revisão justificado pelas mesmas que um simples contrato de aluguel, por exemplo, tendo em vista a sua atipicidade. Principalmente pelos valores pagos entre as partes, que incluem não apenas o uso do imóvel, posteriormente, mas, também, pela construção do bem, o que caracteriza uma obrigação muito mais dispendiosa que o “aluguel”. Essas prestações divergentes, em um primeiro momento, entre as partes, fazem com que a revisão seja pensada por um viés mais negacionista, que leva em conta as suas particularidades, riscos e demais características.

Entretanto, viu-se que em algumas situações bem específicas, a revisão pode ser aceita, a fim de preservar o instrumento contratual e aquilo combinado entre as partes. Assim,

“(…) é preciso verificar se houve a ocorrência de um evento imprevisível e extraordinário apto a atingir a reciprocidade do sinalagma. Certamente a pandemia pode ser considerada um evento imprevisível e extraordinário de uma maneira geral, mas não necessariamente haverá impacto em todos os contratos built to suit. (...) as diferentes atividades econômicas suportaram realidades distintas, de modo que não há uma regra aplicável a todas as situações.” (AMARI, 2021, pg. 135-136).

---

<sup>12</sup> § 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. (BRASIL, 2012, art. 54-A, §1º).

Portanto, a análise do contrato e o mercado em que está inserido o negócio do ocupante é imprescindível para que a discussão sobre a possibilidade de revisão comece a ser feita. Isso pois, a correção de contratos como esses, se feitos sem justificativas muito fortes, podem trazer consequências muito negativas, vez que o valor pago pelo ocupante representa os custos e os lucros do empreendedor, possibilitando que este se prejudique de forma contundente. Mas se feito de forma condizente, pode fazer a diferença para o resgate de muitos empreendimentos que interferem na sociedade.

Não é difícil verificar o impacto que um contrato como esse possui ao seu redor e percebe-se que a possibilidade de continuar a cumpri-lo, mesmo que não da forma original, pode preservar empregos, viabilizar novos empreendimentos, além de possibilitar uma relação contínua com fornecedores e outros agente do mercado. Rescindindo-se o contrato, há grandes chances que a lide vá ao judiciário e fique por muito tempo à espera de um resultado que satisfaça o credor.

Pela preservação da relação jurídica, pode-se ganhar muito mais. Por isso, em certos contratos a revisão deve ser incentivada. Mas frisa-se que somente será possível a revisão dos alugueis no contrato built to suit quando restar comprovado que o ocupante ficou impedido de utilizar o imóvel, durante o fechamento das atividade econômicas, por exemplo. Deve ser tratado como situação excepcional, analisando-se caso a caso.

(...) o exame da revisão deve ser pautado pela operação econômica em si, muito embora comumente se escute que a pandemia é, sim, um fato imprevisível e extraordinário. Afinal, também o legislador não poderia realizar uma análise quantitativa de cada contrato, indicando com exatidão o que se justificaria para intervenção. (AMARI, 2021, pg. 144).

A DataZAP+, braço de inteligência de dados do ZAP+, realizou desde o início da pandemia do Coronavírus uma série de pesquisas com o intuito de capturar os impactos na percepção dos consumidores, das empresas e dos profissionais do mercado imobiliário.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> IMOBILIÁRIO, Genoma. **O que esperar do mercado imobiliário para o pós-pandemia:** o ciclo imobiliário está em ascensão e a superação da pandemia vai injetar ânimo na economia, mas existem pontos de atenção e o aumento da inflação preocupa. O ciclo imobiliário está em ascensão e a superação da pandemia vai injetar ânimo na economia, mas existem pontos de atenção e o aumento da inflação preocupa. 2022. Disponível em: <https://exame.com/colunistas/genoma-imobiliario/o-que-esperar-do-mercado-imobiliario-para-o-pos-pandemia/>. Acesso em: 08 jun. 2022.

Onda após onda as empresas e os profissionais do mercado indicavam que a pandemia diminuía o impacto em seus negócios. Na primeira onda, em abril de 2020, o indicador de impacto foi de 9,3; já na onda mais recente, em dezembro de 2021, esse mesmo indicador foi de 5,2. O indicador varia de 0 a 10, em que 0 não afeta nada e 10 afeta completamente.

Mesmo com os aumentos consecutivos da taxa Selic pressionando o mercado imobiliário, o sentimento de certa normalidade contribuiu com o crescimento do setor em 2021, devido ao avanço da vacinação, à redução de 96% no número de novos casos de Covid entre janeiro e dezembro de 2021 e à drástica queda no número de mortes, fatores esses que colaboraram com a reabertura dos estandes de vendas e a volta das visitas presenciais.

Vamos pegar para analisar o negócio dos supermercados como exemplo. Como atividade essencial, esses comércios não pararam, sendo um dos únicos a ficarem em funcionamento, junto as farmácias. Segundo a Associação Brasileira de Supermercados (Abras), as vendas em supermercados no Brasil tiveram um crescimento real de 9,36% em 2020 (ano da pandemia), na comparação com 2019. Em Santa Catarina, foi um crescimento de 9,65%, no mesmo período, conforme a Associação Catarinense de Supermercados (Acats).<sup>1415</sup>

Vendo esses dados, conclui-se que a revisão do contrato BTS de um supermercado seria inviável em uma justificativa de dificuldades econômicas devido a pandemia. Chegaria a configurar má-fé do ocupante, caso seu faturamento esteja sendo suficiente para arcar com a remuneração do empreendedor. Mesmo que não suficiente, mas que não coloque em risco a empresa, já não pode se falar em revisão contratual.

Já o setor de academias, exemplificando, foi um dos que mais se prejudicou. Segundo uma pesquisa feita pelo Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas

---

<sup>14</sup> SC, Negócios. Pandemia acelera tendências do setor de supermercados. 2021. Disponível em: <https://negociossc.com.br/blog/pandemia-acelera-tendencias-do-setor-de-supermercados>. Acesso em: 04 jul. 2022.

<sup>15</sup> Percebe-se que no setor das farmácias não foi muito diferente, ocorrendo aumentos nesse setor, com muitos estabelecimentos se expandindo nesse período. Conforme: RIBEIRO, Wandy. **Pandemia impulsiona setor e farmácias buscam expansão com oferta de ações**. 2021. Disponível em: <https://ictq.com.br/varejo-farmaceutico/1729-pandemia-impulsiona-setor-e-farmacias-buscam-expansao-com-oferta-de-acoas>. Acesso em: 04 jun. 2022.

Empresas (Sebrae), em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), 72% dos empresários desses negócios alegam que estão com muita dificuldade de manter o empreendimento<sup>16</sup>. Nesse caso, já pode se vislumbrar a possibilidade de revisão contratual.

Importante comentar que, as revisões, nos casos de BTS, devem, primordialmente, buscar por um alargamento nos prazos de pagamento e não uma redução desses valores, vez que esses são uma parte tão importante do contrato, como já afirmado.

Portanto, conclui-se que a pandemia de COVID-19 em si não é causa de revisão contratual de forma geral, mesmo que ela tenha impactado o mercado imobiliário. “Seria inapropriado que um locatário com faturamento regular requeresse a adequação do contrato, pois nada haveria a ser alterado, a rigor. Ao contrário, estar-se-ia ante um comportamento oportunista.” (AMARI, 2021, p.142). Deve-se analisar os casos específicos e, em caso de real onerosidade excessiva, comprovado com provas irrefutáveis, deve se deferir a revisão do contrato built to suit, suavizando ao ocupante o seu prazo de remuneração.

#### 4.3 APRESENTAÇÃO DAS JURISPRUDÊNCIAS

Tendo em vista a atualidade do presente tema, nada mais efetivo do que analisar as jurisprudências desses casos. Primeiramente, procurou-se no sistema de jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Entretanto, não foram encontrados casos que remetam à revisão dos valores dos aluguéis do contrato built to suit.

Dessa forma, buscou-se jurisprudência no Tribunal de Justiça de São Paulo. A pesquisa foi direcionada a casos de revisão dos valores dos aluguéis, devido a dificuldades financeiras causadas pela pandemia de COVID-19. Foram encontrados 15 processos do período de julho de 2020 a abril de 2022 que se relacionar de forma geral ao procurado.

---

<sup>16</sup> GUERRA, Antônio Claret. **Sebrae: setor de academias é um dos mais afetados pela pandemia**: faturamento está 52% abaixo do normal. Faturamento está 52% abaixo do normal. 2021. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2021-07/sebrae-setor-de-academias-e-um-dos-mais-afetados-pela-pandemia>. Acesso em: 04 jun. 2022.

A pesquisa foi feita no portal de jurisprudência do Tribunal de Justiça, junto ao sistema E-SAJ<sup>17</sup>. Foram usadas as palavras-chaves: contrato built to suit, BTS, pandemia, COVID-19 e revisão contratual, revisão do aluguel, etc.

Irei analisar, entre os 15 encontrados, apenas 5 processos. Isso pois, esses se enquadram mais no escopo dessa pesquisa. Ressalta-se que algumas decisões dizem respeito a revisão do índice do reajuste, a troca pelo IGP-M para o IPCA ou IPC.

O Índice Geral de Preços - Mercado (IGPM) é calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), sendo utilizado para atualizar os preços dos aluguéis, além de ser um dos indicadores mais usados pelos economistas para calcular o valor da inflação. Utiliza-se dos preços da construção civil e avalia flutuações no preço em etapas anteriores à distribuição ao consumidor final na sua composição. Tenta abranger o movimento de preços, que engloba não apenas diferentes atividades como também etapas distintas do processo produtivo.

Já o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que também é um índice de inflação, utiliza os hábitos de consumo das pessoas para chegar ao seu cálculo final, indicando que peso cada tipo de gasto tem no orçamento médio dos brasileiros.

Ademais, também há o índice de Preços ao Consumidor do Município de São Paulo (IPC), que é o mais tradicional indicador da evolução do custo de vida das famílias paulistanas e um dos mais antigos do Brasil. É calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe).

Por fim, passe-se ao exame dos julgados. São Agravos de Instrumento contra decisão em liminar, Agravos Interno e uma Apelação Civil.

#### **4.3.1 Agravo Interno nº 2114401-80.2020.8.26.0000:**

AGRAVO INTERNO - Interposição contra decisão monocrática do relator que indeferiu pedido de tutela antecipada recursal em agravo de instrumento - Baixa probabilidade de provimento do recurso e ausência do requisito da possibilidade de risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação - Decisão mantida - Agravo interno desprovido. (BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo, Agravo Interno nº 2114401-80.2020.8.26.0000, Relator Carlos

---

<sup>17</sup> Site de pesquisa: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?f=1>

Henrique Miguel Trevisan, Data do julgamento: 20/07/2020, Data de publicação: 20/07/2020)

Trata-se de Agravo Interno sobre decisão proferida em Agravo de Instrumento, a qual indeferiu o pedido de tutela antecipada recursal, que se voltava à revisão dos valores de aluguel no contrato *built to suit*, tendo em vista as dificuldades financeira decorrentes da pandemia de COVID-19. Segundo a agravante,

A empresa não tem caixa suficiente para pagamento de “milionário aluguel” em sua integralidade sem prejudicar o pagamento dos salários de mais de 10 mil colaboradores, considerando que seu faturamento foi afetado pelo fechamento de suas lojas físicas”. E que “apesar de estar operando por meio de seu e-commerce durante a pandemia e de as vendas por meio desta plataforma terem incrementado em 2020, esse aumento não consegue, sequer remotamente, mitigar o impacto do fechamento das lojas físicas e, conseqüentemente, assegurar o cumprimento de todas as suas obrigações mensais. (fl. 2-3).

Dessa maneira, requereu a manutenção do valor do aluguel do mês de março a um montante de 2/3 do original; que a partir de abril realize-se um pagamento do aluguel em 50% do valor original; e a sustação dos efeitos da mora até o julgamento final da lide.

Os pedidos em antecipação de tutela foram indeferidos no agravo de instrumento e no agravo interno pois, segundo o Desembargador, faltavam os requisitos da probabilidade de acolhimento da pretensão recursal e da possibilidade de perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, elementos imprescindíveis a tutela antecipada.

A decisão ressaltou o entendimento do juiz de primeiro grau, o qual alegou que não se reconheceu,

nesta fase de sumária cognição, a possibilidade de ter quebrado o nexo causal da obrigação de locatário da autora Pernambucanas, **já que não se sabe até que ponto os negócios foram afetados e a possibilidade de existir um rearranjo comercial. Isso porque, não obstante as lojas estarem fechadas, há a venda de produtos no meio digital, de maneira a garantir alguma manutenção ao fluxo de caixa da companhia.** O que se afigura, em verdade, é uma redução momentânea no faturamento em virtude da redução de compra, o que não faz quebrar sua obrigação de pagar à locadora, até porque está se valendo, ainda mais com o aumento do estoque acumulado, em absoluto dos depósitos locados.(fl. 4, grifo nosso)

Portanto, nesse caso não houve um impossibilidade extrema para adimplir-se a obrigação, razão pela qual a pretensão de tutela recursal foi negada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Posteriormente, houve a desistência do recurso pelo agravante.

#### 4.3.2 Apelação Civil nº 1006728-08.2020.8.26.0562:

PROCESSUAL CIVIL - SENTENÇA - NULIDADE - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO OCORRÊNCIA - NULIDADE AFASTADA - PRELIMINAR REPELIDA. O juiz é o destinatário da prova e deve decidir quais provas são relevantes à formação de sua convicção, a teor do disposto nos artigos 370 e 371, do Código de Processo Civil, sendo, no caso, dispensada a produção de prova pericial.

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. REVISIONAL PRETENSÃO DE REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL IMPERTINÊNCIA - AUSÊNCIA DE JUSTA CAUSA A JUSTIFICAR A INTERVENÇÃO JUDICIAL NO CONTRATO RECONHECIMENTO DO REGIME DE BUILT TO SUIT - OBRAS EXECUTADAS NOS IMÓVEIS ALUGADOS DE AMPLA REESTRUTURAÇÃO, COM DIVERSAS MELHORIAS REALIZADA PELA RÉ (LOCADORA) PARA PROPICIAR PLENO ATENDIMENTO À ATIVIDADE PROFISSIONAL DESEMPENHADA PELAS AUTORAS (LOCATÁRIAS) REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM RAZÃO DE PANDEMIA DESCABIMENTO - SENTENÇA MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO. Não trazendo a parte apelante fundamentos suficientes a modificar a sentença de primeiro grau, que reconheceu a ausência de justa causa a lastrear a intervenção judicial no contrato em apreço, mesmo diante de contexto mundial atípico, em razão de pandemia, sob pena de violar a autonomia da vontade, de rigor a manutenção integral da sentença, cujos fundamentos se adotam como razão de decidir. (BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Civil nº 1006728-08.2020.8.26.0562, Relator(a): PAULO AYROSA, ata do julgamento: 06/11/2020, Data de publicação: 06/11/2020)

Trata-se de Apelação Civil contra Sentença em uma ação declaratória c/c revisional, a qual indeferiu o pedido de revisão dos valores do aluguel, em contrato *built to suit*, e negou o pedido de declaração de nulidade desse regime contratual. Na ação de primeiro grau, a apelante baseia seus pedidos no fato que a pandemia de COVID-19 trouxe dificuldades econômicas para o seu negócio, tornando a obrigação onerosa.

Dessa forma, almeja, no mérito, suspensão ou revisão do valor dos locativos e da multa contratual enquanto se conservar a pandemia causada pelo Covid-19, bem como a declaração de nulidade das cláusulas contratuais que impõem penalidades decorrentes da modalidade de locação denominada Built to Suit. Subsidiariamente, requer a revisão judicial da cláusula penal.

Entretanto, o recurso foi negado, vez que o magistrado de segundo grau afirmou que não há provas suficientes para justificar a intervenção judicial na relação contratual estabelecida entre as partes litigantes.

O Desembargador confirmou decisão já proferida em sede de Agravo de Instrumento, ressaltando-se aquilo já declarado:

(...) ao que consta dos autos, o contrato de locação (fls.39/50, destes autos) envolve empresas de grande porte, inexistindo relação de hipossuficiência de uma em relação à outra. Não se pode ignorar, ademais, que a atividade desenvolvida pela parte agravada F. MOTA E VERRESCHI ASSESSORIA DE COBRANÇA E SERVIÇOS LTDA - EIRELI - EPP não está totalmente paralisada, por ser considerada essencial (call center); e a atividade desenvolvida pela agravada S. VERRESCHI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, em sua grande parte, pode ser realizada de forma remota. Não é demais recordar que a relação entre as partes é estabelecida por contrato livremente pactuado e que a locadora também pode estar amargurando prejuízos em razão da pandemia causada pelo COVID 19. Desse modo, à míngua de outras evidências nos autos, revela-se de rigor o indeferimento da tutela antecipada requerida, máxime ante a excepcionalidade da situação fática acima evidenciada, aliado ao fato de que a intervenção judicial em contratos, mesmo diante de cenário mundial atípico, por conta de pandemia, deve se dar de forma excepcional e subsidiária, sob pena de violar a autonomia da vontade. (fls. 5)

Portanto, não foram vislumbradas evidências que demonstrem a difícil situação econômica causada pela pandemia e que poderia causar a revisão dos valores de aluguel, pela teoria da imprevisão, a qual foi invocada pelas partes. Importante ressaltar que a teoria da imprevisão:

deve ser utilizada com bom senso, sendo vedado punir o outro contratante, se este não contribuiu para a alteração da equação inicial, e se também restou afetado pelas alterações de mercado, se não auferiu demasiado lucro da alteração eventualmente havida, ou não se beneficiou excessivamente por qualquer outra forma. Ressalta-se que o caso trata de obrigação de trato contínuo e que demanda prévia alocação de recursos para o respectivo custeio de curto prazo, de modo a atenuar a interferência das variações econômicas sobre o cumprimento da obrigação, sendo de rigor, portanto, a rejeição do pleito de revisão dos valores de alugueres ajustados contratualmente entre as partes. (fls. 5).

Quanto ao argumento de que não se tratava de contrato built to suit, em sede de produção de provas, ficou caracterizado a contratação de reforma do bem por um valor substancial, reconhecendo-se que “foram assegurados à parte autora com a reconstrução dos imóveis à mais ampla melhoria para o bom funcionamento da sua atividade profissional.”

Para o magistrado, requerer a revisão dos valores do aluguel, multa e cláusula penal, posteriormente ao pacto livremente acordado entre as partes, viola o contrato, bem como a boa-fé contratual, não podendo se admitir a retificação judicial por alegada onerosidade excessiva de uma das partes, ainda que vivenciada situação de pandemia.

Assim, como não há que se falar em prejuízo financeiro com impossibilidade de pagamento dos valores, não há que se falar em revisão dos valores dos aluguéis.



Após a negativa dos pedidos de recursos, o apelante interpôs recurso especial ao STJ, o qual foi inadmitido.

#### **4.3.3 Agravo de Instrumento nº 2092476-91.2021.8.26.0000:**

Agravo de instrumento. Locação de imóvel. Ação revisional de aluguel. Tutela antecipada. A tutela de urgência de natureza antecipada será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Aplicação do art. 300, do CPC. Não evidenciada a presença de seus requisitos legais. Medida antecipatória que se mostra prematura diante da ausência de provas concretas da impossibilidade de arcar com os aluguéis em decorrência da situação excepcional causada pela pandemia de COVID-19. Eventual queda de faturamento, de qualquer modo, que não justificaria a excepcional intervenção do Poder Judiciário para modificar disposição contratual livremente pactuada entre as partes. Revogação da tutela de urgência. Recurso provido. (BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2092476-91.2021.8.26.0000. Relator CESAR LACERDA, Data do julgamento: 15/06/202, Data de publicação: 16/06/2021)

Trata-se de Agravo de Instrumento sobre decisão que deferiu pedido de tutela de urgência, em ação revisional de aluguel. Referida decisão reduziu o valor dos aluguéis da agravada, em 70% do pactuado, durante o período de restrições de atividades comerciais decorrente dos *lockdowns* da pandemia de COVID-19.

Dessa maneira, a agravante alega inexistir provas de que o período de pandemia de COVID-19 afetou a situação financeira da locatária, a ponto de não suportar os valores mensais. Ademais, afirma a impossibilidade jurídica de revisão dos valores de aluguel em um contrato built to suit, tendo em vista os valores aplicados no investimentos e a necessidade de resgata-los durante as parcelas.

Já a agravada declara que, em razão do fechamento das academias de ginástica e da posterior reabertura com limitação de frequência de 30% de seus alunos, impostas pelo Poder Público, em razão da pandemia de COVID-19, acarretou a queda de faturamento e trouxe a impossibilidade de poder arcar com os aluguéis na forma pactuada, motivo pelo qual requer a readequação do valor à nova realidade.

O recurso foi provido pelo desembargador, revogando a tutela de urgência:

Não se vislumbra a plausibilidade do direito invocado, pois as provas existentes não dão conta da real impossibilidade da locatária agravada de arcar com o valor integral do aluguel ajustado entre as partes. Ainda que, de forma geral, não se possa negar os nefastos efeitos da pandemia do Covid-19 na economia, a mera alegação de crise financeira que dela seria decorrente não pode ser tomada como motivo juridicamente relevante para o

não pagamento dos aluguéis livremente pactuados. Na hipótese, aliás, a recorrida não demonstra queda de faturamento que justifique a excepcionalíssima intervenção do Poder Judiciário na relação contratual entre as partes. Inobstante a queda de faturamento da inquilina de maio a junho/2020, verifica-se a expressiva recuperação nos meses seguintes com a retomada gradual do comércio, o que contraria a alegação de impossibilidade de arcar com os aluguéis validamente pactuados pelo período por ela pretendido (dez/2020 a dez/2021) (fls. 4-5).

Dessa maneira, novamente, não se conseguiu comprovar a impossibilidade de arcar com os valores de aluguéis pactuados. Inclusive, os valores anexados ao processo demonstram o contrário, não podendo o agravado se utilizar da onerosidade excessiva para requerer o almejado.

Como justificativa, o magistrado de segundo grau baseou-se em algumas decisões já proferidas que, mesmo não se tratando de contrato BTS, demonstram como o Tribunal de Justiça de SP, encaram esse assunto.

AGRAVO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL HIPÓTESE EM QUE A LOCATÁRIA ALMEJA A REDUÇÃO EM 50% DOS ALUGUÉIS DESCABIMENTO **A QUEDA DO FATURAMENTO POR CERTO PERÍODO NÃO CARACTERIZA CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR HÁBIL A AUTORIZAR A INTERVENÇÃO DO JUDICIÁRIO NO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO PELAS PARTES** DECISÃO MANTIDA RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2264815- 90.2020.8.26.0000; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/12/2020; Data de Registro: 03/12/2020).

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE INTERPOSIÇÃO CONTRA DECISÃO QUE DEFERIU EM PARTE O PEDIDO LIMINAR E DETERMINOU A REDUÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DESCABIMENTO - AUSÊNCIA DE JUSTA CAUSA A JUSTIFICAR A INTERVENÇÃO JUDICIAL NO CONTRATO INCOMPATIBILIDADE COM O ORDENAMENTO JURÍDICO - DECISÃO REFORMADA RECURSO PROVIDO. **Considerando-se que a intervenção judicial em contratos, mesmo diante de contexto mundial atípico, em razão de pandemia, deve se dar de forma excepcional e subsidiária, sob pena de violar a autonomia da vontade**, de rigor a reforma da r. decisão atacada, sendo razoável, no caso, a negativa da tutela cautelar requerida pela parte locatária. (TJSP; Agravo de Instrumento 2076358-74.2020.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/06/2020; Data de Registro: 04/06/2020).

Por fim, ressalta-se que o processo principal continua em andamento, com julgamento de apelação pendente.

#### **4.3.4 Agravo de Instrumento nº 2198242-36.2021.8.26.0000**

TUTELA DE URGÊNCIA PRÉ-ARBITRAL Pretensão voltada à substituição do índice de reajuste anual do valor locatício Indeferimento Ausência dos requisitos autorizadores Contratação complexa envolvendo instituição de

ensino de destaque no cenário nacional e fundo de investimento imobiliário - O fato do índice livremente pactuado entre as partes acumular, no período de 12 meses, alta superior a 37% não é, por si só, revelador do fumus boni iuris e do periculum in mora autorizadores da medida pretendida Ausente indício de que a agravante terá suas atividades inviabilizadas com a manutenção dos termos do contrato até que se instaure o Tribunal Arbitral, o que deverá ocorrer em curto espaço de tempo Análise do mérito que caberá ao Juízo Arbitral - VALOR DA CAUSA Irretocável a decisão que determinou a correção do valor dado à causa, para que passe a constar aquele correspondente à somatória do proveito econômico pretendido Decisão mantida Recurso improvido. (BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2198242-36.2021.8.26.0000, Relator CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA, Data do julgamento: 18/11/2021, Data de publicação: 22/11/2021)

Trata-se de Agravo de Instrumento sobre decisão que indeferiu pedido de tutela de urgência, a qual visava à substituição do índice de reajuste anual de aluguel, estabelecido em contrato atípico de locação (IGP-M por IPCA), até que seja proferida decisão pelo Tribunal Arbitral.

Dessa maneira, a agravante requer, tendo em vista desequilíbrio econômico-financeiro provocado pela pandemia da COVID-19, a substituição do índice de reajuste anual previsto em contrato (IGP-M) por outro indicador “que reflita as reais perdas inflacionárias no período e, ao mesmo tempo, assegure a manutenção do equilíbrio contratual”, vez que o Índice Geral de Preço do Mercado teria aumentado de forma desproporcional e imprevisível o que o teria tornado excessivamente oneroso.

Entretanto, o Desembargador indeferiu os pedidos feitos em antecipação de tutela. Segundo o magistrado:

Não há dúvidas de que a situação de pandemia e as medidas restritivas tomadas pelo Poder Executivo para conter o avanço do coronavírus que causa a COVID-19 atingiram a economia e as relações contratuais, inclusive a relação ora em discussão, como acontecimento extraordinário e imprevisível. Ainda, é incontroverso que o índice adotado pelo contrato celebrado entre as partes, o IGPM, teria aumentado em 37%. Contudo, em que pese sejam notórias as consequências econômicas causadas pela pandemia de COVID-19, em análise de cognição sumária, não verifico fundamento a justificar, ao menos por ora, a alteração do índice de reajuste anual do aluguel livremente pactuado entre as partes. Apesar das alegações da autora em relação à suposta onerosidade excessiva do reajuste do aluguel pelo índice IGP-M, em nenhum momento foi demonstrado nos autos qualquer indício de dificuldade financeira da autora, que, aliás, compõe grupo empresarial de grande porte, que atua no ramo de prestação de serviços educacionais (fls. 309/345). (fl. 13).

Ademais, ressaltou que o contrato pactuado entre as partes é claro em mencionar o IGP-M em suas cláusula, bem como a constância da previsão de que

não haverá alterações no valor do aluguel mensal, exceto para reajustar os valores conforme inflação, inclusive com a menção expressa do art. 54-A da Lei de Locações, o qual possibilita a renúncia a revisão contratual no BTS. “Nesse quadro, fica claro que o contrato celebrado entre as partes não consiste em contrato de locação típico, mas sim em negócio complexo, cujas condições foram pactuadas não de acordo com as condições do mercado de locação, mas sim em consonância com suas especificidades.” (fls. 14/15).

Dessa maneira, em um juízo sumário pertencente as antecipações de tutela, o desembargador afirma que o IGP-M pode ser sim considerado imprevisível, como consequência exclusiva da pandemia de COVID-19. Entretanto, “para tanto, seria preciso extrair toda a lógica de alocação de riscos formulada pelas partes,”. Necessário verificar se, de fato, a agravada sofreu prejuízo desproporcionais, quando comparados aqueles suportados pela parte agravada, situação que não se mostra possível nesta análise preliminar. Importante ressaltar que as atividades da agravante não foram suspensas totalmente, vez que se trata de empresa educacional, funcionando na forma de EAD.

Ao pactuarem livremente a adoção do índice IGP-M para o reajuste anual dos aluguéis, as partes assumiram o risco de no futuro outro índice se tornar mais benéfico ou, ao contrário, mais gravoso a uma ou outra parte. Assim, não há qualquer irregularidade na pactuação do referido índice e também não ficou demonstrada, em análise superficial, a ausência de razoabilidade de seu aumento.(fl. 16).

#### **4.3.5 Agravo de Instrumento nº 2240573-33.2021.8.26.00004**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão que indeferiu tutela provisória de urgência. Locatária que pretende a substituição do índice ajustado (IGPDI) por outro menos oneroso (IPC-FGV). Inconformismo. Não acolhimento. Peculiaridades contratuais. Locação built to suit. Necessidade de recompensar os investimentos realizados pela locadora na construção do imóvel. Agravante que atua no setor varejista de hortifruti e, portanto, pouco sofreu os efeitos da pandemia. Reajuste ocorrido no mês de julho de 2021, quando a crise sanitária passou a arrefecer. Inviabilidade de alteração do índice ajustado entre as partes, ao menos por ora. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2240573-33.2021.8.26.0000, Relatora Desembargadora ROSANGELA TELLES, Data de julgamento: 20/01/2022, Data de publicação: 20/01/2022.)

Trata-se de Agravo de Instrumento sobre decisão, em ação revisional de contrato de locação, que indeferiu pedido de tutela de urgência, a qual visava à

substituição do índice de reajuste anual de aluguel pactuado, o IGP-DI, por outro, o IPC-FGV.

A agravante alega que os valores dos aluguéis ajustados pelo IGP-DI se tornaram muito onerosos, pois esse teve alta de 34,54%, diferente do IPC, que subiu apenas 8,28%, índice mais condizente com a função social do contrato.

Dessa forma, requer, em sede de tutela recursal, a alteração do índice de reajuste dos valores do aluguel.

O pedido foi indeferido, negando-se provimento, pois não se verificou a presença dos requisitos para concessão do pedido. Segundo o magistrado, não se nega a alta excessiva dos valores dos índices, mas não se demonstrou, no caso concreto que realmente ocorreu prejuízos econômicos, até porque o agravante pertence ao mercado de alimentos, o qual teve crescimento nesse período. Conforme:

Pois bem, não se olvida que o IGP-DI vem acumulando alta excessiva e até mesmo inesperada. O cenário econômico sofreu forte influência da crise sanitária acarretada pela pandemia de coronavírus. No entanto, entendo que, ao menos por ora, e neste caso concreto, não é possível impor índice de correção diverso do ajustado. Como consignado, as partes celebraram contrato de locação na modalidade built to suit. Tal avença possui peculiaridades, a exemplo da necessidade de o locatário remunerar o locador pelo investimento dispendido na construção da coisa. Lado outro, **a agravante é empresa que atua no varejo de hortifruti e, embora possa ter sentido os efeitos da crise econômica, é certo que o setor alimentar foi um dos menos prejudicados pela pandemia, uma vez que o consumo de alimentos não sofreu declínio significativo. Ao contrário, a pandemia alterou os hábitos alimentares das pessoas, muitas das quais passaram a cozinhar na residência para o grupo familiar.** Não fosse por isso apenas, verifica-se que o reajuste ocorreu no mês de julho de 2021, quando o cenário econômico demonstrava sinais de melhora, e a crise se arrefecia. (fl. 4, grifo nosso).

#### 4.4 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

Conforme se verifica, as cinco decisões analisadas acima negaram o pedido de revisão dos valores de aluguel do contrato BTS, bem como a negativa de troca dos índices de revisão. Isso pois, os magistrados não reconheceram a pandemia de COVID-19, por si só, como justificativa para isso. Todos os acórdãos ressaltavam as faltas de evidências que demonstrassem que algo estava oneroso, naquelas circunstâncias.

Como já afirmado, a revisão do *built to suit*, em regra, não é permitido, tendo como exceções apenas aquelas situações em que realmente ficam configuradas a onerosidade excessiva para a parte obrigada, de forma que a impossibilite, substancialmente, o cumprimento da obrigação pactuada. Vê-se na revisão dos valores do aluguel uma saída mais eficiente do que o simples rescindimento do contrato, pois ao preservar a essência daquilo pactuado, traz-se mais benefícios as partes, as quais iram, de uma maneira ou outra, receber aquilo originalmente querido.

Contudo, nesses julgados pesquisados, percebe-se que as partes que requisitaram a retificação dos valores não demonstravam o necessário. De fato, viu-se que elas atuavam no ramo comercial, sendo afetados pela pandemia de COVID-19, devido às restrições impostas pelo poder públicos e os ditos lockdowns, mas as provas juntadas aos autos não foram suficientes para comprovar a impossibilidade de arcar com o pagamento dos valores. Uma das lojas tinha vendas on-line, outra podia atuar de forma remota, e assim por diante. A única que teve suas atividades suspensas foi a academia de ginástica, a qual, não obstante o fechamento, demonstrou ter caixa suficiente para adimplir o contrato pactuado.

Assim, não foram encontrados, no Tribunal de Justiça de São Paulo, casos de deferimento de revisão dos valores dos aluguéis do contrato *BTS*, em razão da pandemia de COVID-19, bem como a não manutenção dos índices de revisão dos valores de aluguel pactuados, por outros menos dispendiosos.

Isso só reafirma que, não só os doutrinadores, mas também a jurisprudência é adversa a revisão do *built to suit*, tendo em vista as suas peculiaridades. Nesses casos a autonomia da vontade prevalece sobre um possível desequilíbrio contratual, protegendo-se aquilo pactuado originalmente pelas partes. O que se percebe, pelos julgados, é uma cautela dos magistrados em deferir um instituto tão excessivo, como a revisão, reivindicando, sempre, a análise factual do caso concreto a uma norma geral.

## 5 CONCLUSÃO

A pandemia de COVID-19 encaminha-se para o seu fim. Entretanto, ela deixou grandes marcas nos âmbitos sociais e econômicos mundiais. Foram mais de 672 mil óbitos do Brasil e uma queda de 4,3% no Produto Interno Bruto (PIB) do país, com mais de mais de 4% dos postos de trabalho com carteira assinada deixaram de existir em apenas quatro meses.<sup>18</sup>

O mercado imobiliário, que estava em fase de expansão e evolução, teve seu progresso suspenso. Essa impedimento, felizmente, durou pouco tempo, mas, mesmo assim, deixou sinais no setor.

O estudo Indicadores Imobiliários Nacionais, realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), aponta um dos maiores crescimentos dos últimos 10 anos e o número de vendas de novos imóveis cresceu 12,8% em 2021. Em 2022, O índice Abrainc-Fipe apontou em janeiro um crescimento de 22,7% no lançamento de imóveis e de 5,1% na comercialização.<sup>19</sup>

Outra pesquisa realizado sobre os impactos da pandemia revela que 56% das incorporadores, imobiliárias e profissionais do setor têm boa ou ótima expectativa para o ano. Porém, com riscos envolvidos, como a instabilidade no cenário político-econômico e redução da demanda devido à perda de renda da população e à diminuição da capacidade de financiamento por causa do aumento nas taxas de juros. Resumindo-se, o setor tende a crescer ainda mais. Isso não seria diferente nos contratos built to suit. Isso pois, ele representa um investimento atraente aos empreendedores. Segundo JLL Tendências e Insights: “Uma das razões para o aquecimento dessa demanda é que o built-to-suit se apresenta como uma solução à

---

<sup>18</sup> FAGUNDES, Álvaro; FELÍCIO, César; SCARRETTA, Toni. **Marcas da pandemia:** com 10 milhões de casos em menos de um ano, Brasil é o terceiro país com mais infectados por covid-19. Na esteira da crise sanitária, economia sofre ainda com vacinação lenta e dúvidas sobre auxílio emergencial. 2021. Disponível em: <https://valor.globo.com/coronavirus/a-economia-na-pandemia/>. Acesso em: 05 jul. 2022.

<sup>19</sup> IMOBILIÁRIO, Genoma. **O que esperar do mercado imobiliário para o pós-pandemia:** o ciclo imobiliário está em ascensão e a superação da pandemia vai injetar ânimo na economia, mas existem pontos de atenção e o aumento da inflação preocupa. 2022. Disponível em: <https://exame.com/colunistas/genoma-imobiliario/o-que-esperar-do-mercado-imobiliario-para-o-pos-pandemia/>. Acesso em: 08 jun. 2022.

escassez de imóveis preparados para operações específicas – como um galpão logístico ou uma indústria.”<sup>20</sup>

Segundo estudo dessa mesma fonte, no terceiro trimestre de 2021, a vacância em condomínios logísticos de alto padrão foi de 10,66%, a menor já registrada pelo estudo First Look, realizado pela JLL, com uma queda de 2,27 pontos percentuais em relação ao trimestre anterior.

Ademais, esse tipo contratual é muito mais confortável para as empresas contratantes, pois poderá repassar ao contratado todos os detalhes do projeto, que irá ser feito do zero e se encaixe perfeitamente em sua operação. Outro ponto, é o capital, que irá ser disponibilizado totalmente pela outra parte.

E para o contratado isso também é vantagem, pois tem garantia que a obra que está investindo irá assegurar um retorno certo, sem a necessidade de “vender” o empreendimento.

Portanto, o built to suit, que é um contrato que obriga uma das partes a construir ou reformar um imóvel, sob encomenda da outra parte, que irá utilizar-se do bem, remunerando o empreendedor de forma periódica e compatível com os investimentos feitos na obra, promete crescer no mercado imobiliário.

A discussão apresentada no estudo concluiu que mesmo se tratando de um contrato atípico, ele encontra previsão, de forma controversa, na Lei de Locações. Muitos doutrinadores criticam a inserção do instituto nessa Lei, bem como a forma de previsão dos artigos.

Ademais é contrato de duração prolongada e de trato sucessivo, com obrigações que se estendem e por prestações que se repetem de forma constante durante certo prazo. Geralmente, se tem um tempo bem prolongado, devido ao grande investimento feito.

Ressalta-se que uma das peculiaridades do BTS é mesmo sua duração contratual, a qual deve ser suficiente para que o empreendedor amortize o seu investimento na construção/reforma do imóvel realizada, através da remuneração que

---

<sup>20</sup> COMERCIAL, JLL Consultoria Imobiliária. **Por que a locação built-to-suit tem atraído cada vez mais empresas:** com aumento da demanda, fábricas e galpões construídos sob medida passaram a ser vistos como bom investimento tanto por locadores quanto por locatários. 2021. Disponível em: <https://www.jll.com.br/pt/tendencias-insights/investidor/por-que-a-locacao-built-to-suit-tem-atraido-cada-vez-mais-empresas>. Acesso em: 03 jul. 2022.



será paga pelo usuário do bem. Diz-se que o tempo é importante para o cumprimento do acordado, bem como para o retorno dos investimentos feitos.

Importante mencionar que a duração do contrato é importante para discutirmos a possibilidade da revisão contratual dos valores pagos pelo uso e gozo do bem construído/reformado. Isso pois, a remuneração pelo serviço prestado pelo empreendedor é diluída pelo prazo em que a outra parte irá utilizar o imóvel, e deve ser compatível com a utilização do bem e o investimento feito, bem como uma certa margem de lucro, pois se trata de um mercado imobiliário. Assim, as partes estruturam o negócio levando em conta a realidade em que se encontram e o futuro. Dessa forma, tendo em vista os dispêndios feito por um dos contratantes, é válida a tentativa de modificar as bases contratuais, considerando eventual desequilíbrio entre as partes?

A doutrina majoritária concorda que não caberia revisão contratual no BTS, vez que as prestações feitas, inicialmente, são desproporcionais as partes, tornando muito oneroso ao empreendedor. Se compararmos com uma simples locação, as prestações do BTS são muito superiores, pois envolvem todos esses fatores.

Pode-se dizer que justificativas normais que ensejam revisão de outros tipos contratuais não se aplicam ao BTS, visto ser um contrato atípico. Não se pode tratá-lo com a normalidade e contexto de outros contratos, frente a maior autonomia dada as partes, as quais terão que arcar com aquilo pactuado.

Como modificar as bases de um contrato, no qual uma das partes arcou inteiramente com a construção/reforma de um bem e, após cumprir com a sua obrigação, é compelido a mudar o seu planejamento frente à adversidade da outra parte? É evidente que a parte onerada irá sair extremamente prejudicada, ferindo princípios como a função social do contrato.

Isso, a tentativa do usuário de questionar a remuneração após cumprimento de parte do acordado, chega a configurar comportamento contraditório, desrespeitando a boa-fé do negócio jurídico.

Dessa forma, como se percebe, a não revisão do contrato built to suit é uma posição firme na doutrina brasileira. Entretanto, é importante questionar essa colocação diante da existência de um fato tão único que altera as circunstâncias das partes e a forma de adimplir aquilo combinado. Frente a uma onerosidade excessiva

para uma das partes, que advém de um fato imprevisível e extraordinário, não seria justo revisar as bases contratuais, a fim de que ambos saiam ganhando?

Ao trazer essa reflexão ao contexto de pandemia, poderia se encaixar essa situação como um desses eventos? Foi esse o problema dessa monografia.

Verifica-se que muitas das situações de revisão em geral (não BTS), feitas nessa época, pautaram-se em figuras do caso fortuito, força maior e fato do príncipe, as quais estão previstas no Código Civil, e que demandam a onerosidade para uma das partes. No caso do BTS, não temos isso, como nos institutos mencionados, mas uma prestação impossível de ser cumprida, culminando em dificuldades de arcar com a obrigação, trazidas pela mudança de uma pandemia.

Desprende-se que não se pode utilizar o COVID-19 como desculpa genérica para a revisão contratual. Sabe-se que a pandemia afetou todos os setores da economia, mas não é por isso que todos esses setores deverão ser revisados. Seria inapropriado que uma farmácia, originária de um contrato BTS, ou qualquer outro tipo de contrato, o qual teve seu faturamento regular, requeresse a modificação do contrato, com base nas dificuldades da pandemia. Ao dar margem a esse tipo de revisão, estar-se-ia privilegiando um comportamento oportunista.

É significativo lembrar que, diferente de outros tipos de contrato, como o de aluguel, as partes contratantes encontram-se no mesmo nível de conhecimento e demanda, inexistindo vulnerabilidade, principalmente, por se tratar de ramo empresarial. Isso é mais uma prova de como o BTS é um contrato independente do de aluguel ou compra e venda.

O resultado da pesquisa feita, teve como conclusão que, a única possibilidade de se vislumbrar uma revisão, com a ocorrência de um evento imprevisível e extraordinário é no caso de uma considerável influência nas bases do contrato, como por exemplo, uma queda brusca de faturamento pelo requerente. Não se pode comparar o setor dos shoppings e o dos supermercados, pois, o primeiro ficou fechado por certo tempo e o segundo teve continuidade de suas atividades durante toda pandemia.

Pretendeu-se demonstrar que, a revisão do contrato BTS em relação aos valores de uso e gozo do bem só poderiam ser admitidas analisando o caso concreto, que deve ditar a análise dos fatos, com prova inequívoca de que uma das partes realmente não tem como arcar com aquilo previamente acordado.

Consubstanciando isso, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo demonstra que a revisão do contrato built to suit só se dará com demonstrações cabais de queda brusca do faturamento, com evidências de um ente que se encontra totalmente sem caixa para honrar com as obrigações de pagamentos dos valores de aluguel. Fora desses casos, a autonomia de vontade das partes, pactuada no primeiro momento, deve prevalecer. Assim, se percebeu que os doutrinadores e os magistrados tendem a proteger as escolhas do negócio jurídico original, preservando o contrato como obrigação soberana. “O contrato é lei entre as partes.”

## 6 REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Paula Miralles de. *Contratos built to suit: qualificação e regime jurídico*. Dissertação de Mestrado (USP). São Paulo, 2014.

BRASIL, Tribunal de Justiça de São Paulo, Agravo Interno nº 2114401-80.2020.8.26.0000, Relator CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN, Data do julgamento: 20/07/2020, Data de publicação: 20/07/2020

BRASIL. LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991. Brasília, 1991.

BRASIL. LEI Nº 12.744, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2012. Brasília, 2012.

BRASIL. Lei n.13.105, de março de 2015. Institui o Código de processo civil. Brasília, 2015.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, 2002.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2240573-33.2021.8.26.0000, Relatora Desembargadora ROSANGELA TELLES, Data de julgamento: 20/01/2022, Data de publicação: 20/01/2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2092476-91.2021.8.26.0000. Relator CESAR LACERDA, Data do julgamento: 15/06/202, Data de publicação: 16/06/2021

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2198242-36.2021.8.26.0000, Relator CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA, Data do julgamento: 18/11/2021, Data de publicação: 22/11/2021

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Civil nº 1006728-08.2020.8.26.0562, Relator(a): PAULO AYROSA, ata do julgamento: 06/11/2020, Data de publicação: 06/11/2020

CAVASSINI, Vanessa Medina. **Da possibilidade de revisão de contratos em decorrência da pandemia de covid-19 (coronavírus) e a aplicabilidade da teoria da imprevisão**. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/334653/da-possibilidade-de-revisao-de-contratos-em-decorrenca-da-pandemia-de-covid-19--coronavirus--e-a-aplicabilidade-da-teoria-da-imprevisao>. Acesso em: 05 mar. 2021.

FEDERAL, Conselho de Justiça. Enunciado 175. III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/316>. Acesso em: 30 abril 2022.

FEDERAL, Conselho de Justiça. Enunciado 175. III Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/318>. Acesso em: 30 abril 2022.

FEDERAL, Conselho de Justiça. Enunciado 23. I Jornada de Direito Civil. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/669>. Acesso em: 30 maio 2022.

FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. Built to suit. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 72, n. 35, p. 161-188, jul. 2012.

FRANCIOZI, Luis Henrique da Silveira. Operações built to suit antes e depois da Lei n. 12744/12: o estudo de caso do Hospital Infantil Sabará. São Paulo, 2013. 113 p. Monografia (MBA em Economia Setorial e Mercados, com ênfase em Real Estate) – POLI.INTEGRA.

GAGLIANO, Pablo Stolze, PAMPLONA, Rodolfo Filho. *Manual de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 2017.

GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

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

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **A revisão dos contratos built to suit em tempos de pandemia.** 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/332478/a-revisao-dos-contratos-built-to-suit-em-tempos-de-pandemia>. Acesso em: 05 mar. 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Contratos e atos unilaterais*. São Paulo: Saraiva, 2020.