

CLÁUSULAS ESSENCIAIS AO CONTRATO *BUILT TO SUIT*: SEGURANÇA JURÍDICA, EQUILÍBRIO ECONÔMICO E EFICIÊNCIA CONTRATUAL

ESSENTIAL CLAUSES OF THE BUILT TO SUIT CONTRACT: LEGAL
CERTAINTY, ECONOMIC BALANCE AND CONTRACTUAL EFFICIENCY

CLÁUSULAS ESENCIALES EN LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN A
MEDIDA: SEGURIDAD JURÍDICA, EQUILIBRIO ECONÓMICO Y EFICIENCIA
CONTRACTUAL

Lívia Santos Mathiazi¹

DOI: 10.54899/dcs.v23i92.6216

Recibido: 12/06/2026 | Aceptado: 03/07/2026 | Publicación en línea: 18/07/2026.

RESUMO

O contrato *Built to Suit* ascendeu, no direito brasileiro contemporâneo, como uma sofisticada manifestação da autonomia privada em matéria empresarial, especialmente no setor imobiliário corporativo. Inspirado em práticas do mercado norte-americano, o modelo foi incorporado ao ordenamento jurídico brasileiro pela introdução do artigo 54-A à Lei nº 8.245/1991, por meio da Lei nº 12.744/2012, que reconheceu sua singularidade estrutural e a necessidade de um regime jurídico próprio. Trata-se de um contrato atípico de natureza mista, no qual convergem, de modo funcional e teleológico, elementos de empreitada, locação e, em muitos instrumentos, cláusulas de compra e venda, como a opção de aquisição do imóvel ao término da avença. A sua função econômica central consiste em permitir que o empreendedor realize investimento substancial, seja para construir, adaptar ou adquirir imóvel customizado, para posterior utilização exclusiva do ocupante, que se compromete ao pagamento de prestações destinadas não apenas à fruição do bem, mas à efetiva amortização do capital investido. O presente artigo examina os fundamentos jurídicos, econômicos e estruturantes que constituem o contrato *Built to Suit*, com especial atenção às cláusulas essenciais que asseguram sua estabilidade, previsibilidade e eficiência. A análise articula interpretação legislativa, reflexão doutrinária e exame da jurisprudência brasileira, destacando os elementos que justificam a prevalência das condições livremente pactuadas e a contenção da intervenção judicial em contratos de longa duração, especialmente quando permeados por investimentos significativos e riscos complexos.

Palavras-chave: Contrato *Built to Suit*. Cláusulas Essenciais. Segurança Jurídica. Equilíbrio Econômico-Financeiro. Investimento Imobiliário Estruturado.

ABSTRACT

The Built to Suit contract has emerged in contemporary Brazilian law as a sophisticated expression of private autonomy in business transactions, particularly within the corporate real

¹ Mestranda em Direito Civil, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC - SP), São Paulo, São Paulo, Brasil. E-mail: lmathiazi@fasadv.com.br

estate sector. Inspired by practices developed in the North American market, the model was incorporated into the Brazilian legal system through the introduction of Article 54-A of Law No. 8,245/1991, enacted by Law No. 12,744/2012, which recognized its structural singularity and the need for a specific regulatory regime. It is an atypical mixed contract in which elements of construction agreements, leases, and, in many instruments, purchase and sale provisions, such as options to acquire the property at the end of the term, converge in a functional and teleological manner. Its central economic function lies in enabling the developer to undertake substantial investment, whether to build, adapt, or acquire a customized property for the exclusive use of the occupant, who undertakes to pay installments intended not only for the enjoyment of the asset but also for the effective amortization of the capital invested. This article examines the legal, economic, and structural foundations of the Built to Suit contract, with particular emphasis on the essential clauses that ensure its stability, predictability, and efficiency. The analysis integrates statutory interpretation, doctrinal reflection, and an examination of Brazilian case law, highlighting the elements that justify the primacy of freely negotiated terms and the need to limit judicial intervention in long-term contracts, especially those involving significant investments and complex risk allocation.

Keywords: Built to Suit Contract. Essential Clauses. Legal Certainty. Economic–Financial Balance. Structured Real Estate Investment.

RESUMEN

El contrato *Built-to-Suit* ha surgido en el derecho brasileño contemporáneo como una manifestación sofisticada de la autonomía privada en el ámbito empresarial, particularmente dentro del sector inmobiliario corporativo. Inspirado en las prácticas del mercado norteamericano, este modelo se incorporó al ordenamiento jurídico brasileño mediante la introducción del artículo 54-A en la Ley n.º 8.245/1991 (a través de la Ley n.º 12.744/2012), reconociendo así su singularidad estructural y la necesidad de un régimen jurídico específico. Se trata de un contrato atípico de naturaleza mixta que combina, funcional y teleológicamente, elementos de los contratos de construcción, de arrendamiento y —en muchos instrumentos— cláusulas de compraventa, como la opción de adquirir el inmueble al finalizar el acuerdo. Su función económica principal es permitir que un desarrollador realice una inversión sustancial —ya sea para construir, adaptar o adquirir un inmueble a medida— destinada al uso exclusivo posterior de un ocupante, quien se compromete a pagar cuotas orientadas no solo al disfrute del activo, sino a la amortización efectiva del capital invertido. Este artículo examina los fundamentos jurídicos, económicos y estructurales del contrato *Built-to-Suit*, centrándose en las cláusulas esenciales que garantizan su estabilidad, previsibilidad y eficiencia. El análisis combina la interpretación legislativa, la reflexión doctrinal y el estudio de la jurisprudencia brasileña, destacando los elementos que justifican la prevalencia de términos libremente negociados y la contención de la intervención judicial en contratos de larga duración, especialmente aquellos que implican inversiones significativas y riesgos complejos.

Palabras clave: Contrato *Built-to-Suit*. Cláusulas esenciales. Seguridad jurídica. Equilibrio económico-financiero. Inversión inmobiliaria estructurada.



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución- NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

INTRODUÇÃO

A difusão do contrato *Built to Suit* no direito brasileiro acompanha um movimento amplo de sofisticação das práticas negociais empresariais, marcadas pela necessidade de modelos contratuais de longa duração capazes a harmonizar eficiência econômica, racionalidade técnica e segurança jurídica.

Embora a sua positivação tenha ocorrido somente em 2012, com a introdução do artigo 54-A na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)², a experiência prática demonstra que o contrato *Built to Suit* já era amplamente utilizado pelo mercado brasileiro muito antes de seu reconhecimento legislativo, sobretudo nos setores logístico, varejista, industrial e de infraestrutura corporativa³.

A doutrina especializada identifica que a consolidação do contrato *Built to Suit* precedeu a intervenção legislativa, decorrendo de uma padronização negocial espontânea. De acordo com Alexandre Junqueira Gomide, o fenômeno corresponde ao que se convencionou chamar de “tipicidade social”, expressão que descreve a formação, no âmbito do mercado, de um modelo contratual reiterado e funcionalmente adequado, posteriormente acolhido pelo ordenamento jurídico em razão de sua utilidade e recorrência⁴.

Com a positivação do artigo 54-A na Lei do Inquilinato, tornou-se juridicamente expreso que o *Built to Suit* não se identifica com a locação tradicional, tampouco com a empreitada isolada, mas constitui um arranjo contratual híbrido, cuja funcionalidade exige tratamento normativo diferenciado⁵.

O legislador reconheceu a singularidade da operação, especialmente a necessidade de que

² 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. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

³ GASPARETTO, Rodrigo Ruete. *Contratos Built to Suit – Um Estudo da Natureza, Conceito e Aplicabilidade dos Contratos de Locação Atípicos no Direito Brasileiro*. São Paulo: Scortecci, 2009. p. 72.

⁴ GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 63.

⁵ LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato built to suit. In: CARVALHOSA, Modesto. *Tratado de Direito Empresarial*. t. IV. São Paulo: Revista dos Tribunais - Thomson Reuters, 2016, p. 429.

as partes possam estipular, de maneira clara e vinculante, cláusulas que assegurem previsibilidade econômica e estabilidade do investimento. Essa orientação normativa resultou na valorização da autonomia privada, consagrando a prevalência das condições livremente pactuadas, a admissibilidade da renúncia à ação revisional e a legitimidade da fixação de multa compensatória limitada em caso de denúncia antecipada.

O elemento central do contrato *Built to Suit* reside, portanto, em sua racionalidade econômica específica, que o afasta dos tipos clássicos de locação e de empreitada, ao subordinar a própria existência do negócio à realização de investimento prévio, significativo e recuperável ao longo da execução contratual. Tal investimento não constitui aspecto secundário da avença, mas a sua verdadeira causa, justificando a imposição de um regime jurídico voltado à proteção da equação econômico-financeira pactuada e à mitigação de riscos estruturais.

O presente artigo tem por objetivo examinar os elementos que estruturam o contrato *Built to Suit*, com especial atenção às cláusulas essenciais que lhe conferem ordem, coerência e funcionalidade.

Busca-se articular fundamentos teóricos e expostos na jurisprudência e dados normativos a fim de explicitar as razões pelas quais a eficiência e a legitimidade desse modelo dependem da preservação das condições livre e originalmente pactuadas e da contenção da intervenção judicial em contratos empresariais de longa duração e elevado investimento.

ORIGEM E RECEPÇÃO DO CONTRATO *BUILT TO SUIT* NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Antes de adentrar especificamente nas características estruturais que distinguem o *Built to Suit* dos demais modelos contratuais, é necessário reconstruir sua origem e delinear a trajetória evolutiva que culminou em sua recepção pelo direito brasileiro.

A compreensão desse percurso histórico, ainda que brevemente explanado neste artigo, é indispensável para identificar as particularidades do instituto e para justificá-lo do ponto de vista da autonomia privada, da teoria da causa contratual e da estrutura econômica do negócio.

A experiência norte-americana, de onde o modelo origina e empresta a denominação em inglês (*built to suit* significa em tradução livre construído para servir), marca o ponto de partida.

Nas décadas de 1950 e 1960, o mercado imobiliário corporativo dos Estados Unidos passou a demandar soluções customizadas que atendessem às necessidades operacionais de

empresas em crescente processo de expansão. Nesse contexto, surgiram contratos voltados à construção ou adaptação de imóveis de uso exclusivo de determinado ocupante, mediante pagamento escalonado por longo prazo, capaz de remunerar não apenas a fruição do bem, mas principalmente o investimento inicial realizado pelo empreendedor imobiliário⁶.

Era o surgimento de uma modalidade contratual que integrava, de forma funcional, elementos de *lease*, *construction agreement* e mecanismos de financiamento privado da obra.

A recepção brasileira desse modelo não se deu por transposição direta legislativa, mas por absorção prática. Ainda na década de 1990, o mercado imobiliário corporativo nacional, sobretudo nas áreas de logística, varejo e indústria, passou a reproduzir esse arranjo contratual diante da crescente necessidade de instalações padronizadas e eficientes, em um momento em que o país experimentava a expansão de *shopping centers*, galpões industriais e centros de distribuição.

Rodrigo Ruete Gasparetto descreve com primor esse processo, como resultado da especialização crescente dos agentes econômicos, cada vez mais interessados em mecanismos de externalização de investimentos imobiliários, transferindo ao empreendedor os riscos e a responsabilidade pela construção sob medida⁷.

Alexandre Junqueira Gomide também observa que o *Built to Suit* se consolidou no Brasil justamente por preencher lacunas estruturais do mercado, oferecendo às empresas a possibilidade de ocupação de imóveis sob medida sem necessidade de imobilizar capital, enquanto garantia ao empreendedor uma fonte estável de remuneração, proporcional ao investimento previamente realizado⁸.

A partir dessa legitimação prática, a operação passou a exigir segurança jurídica mais robusta. Como assinala Pedro Pais de Vasconcelos, os tipos sociais, quando atingem determinado grau de maturidade, tendem a ser acolhidos pelo legislador não para limitar a liberdade negocial, mas para estabilizar posições jurídicas, reduzir assimetrias de informação e explicitar premissas que o mercado já pressupõe⁹.

⁶ VITORINO, Ana. Built to Suits (BTS): contrato atípico de locação comercial como tendência no mercado imobiliário. Emrich Leão Advogados, 2023 Disponível em: <https://www.emrichleao.adv.br/blog/6-artigos/133-built-to-suit-bts-contrato-atipico-de-locacao-comercial-como-tendencia-no-mercado-imobiliario>.

⁷ GASPARETTO, Rodrigo Ruete. *Contratos Built to Suit – Um Estudo da Natureza, Conceito e Aplicabilidade dos Contratos de Locação Atípicos no Direito Brasileiro*. São Paulo: Scortecci, 2009. p. 27.

⁸ GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 15.

⁹ VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos atípicos*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2009. p. 41.

Foi exatamente esse o movimento que se verificou com a edição da Lei nº 12.744/2012, que introduziu o artigo 54-A na Lei do Inquilinato. O legislador não criou ou inventou o contrato, ele o reconheceu. Mais que isso: reconheceu a sua singularidade econômica e a necessidade de um regime normativo apto a preservar a amortização do investimento e a assegurar a previsibilidade dos fluxos financeiros.

Daí resultam os dois pilares estruturantes expressamente previstos no referido dispositivo: a prevalência das condições livremente pactuadas entre as partes e a possibilidade de renúncia ao direito de revisão judicial do valor das contraprestações.

Ambas as previsões se justificam à luz da função econômica do contrato, cuja existência depende de investimento prévio significativo, realizado com base em projeção de retorno de longo prazo.

Ademais, determinados contratos só se explicam pela sua finalidade econômico-social que lhes dá unidade e sentido. No contrato *Built to Suit*, tal finalidade é a recuperação integral e eficiente do capital empregado na construção ou aquisição do imóvel.

É nesse contexto que o artigo 54-A da Lei do Inquilinato deve ser interpretado. Ao reconhecer expressamente o modelo, o legislador não o submeteu às regras tradicionais da locação, tampouco às da empreitada pura, mas indicou que sua disciplina deve respeitar a lógica interna do negócio, fundada em investimento, amortização e longa duração.

Assim, antes de um contrato tipificado em lei, trata-se de um tipo social positivado, cuja razão de ser é eminentemente econômica e cuja evolução revela o diálogo entre as exigências do mercado e a função estabilizadora do direito.

NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*

A natureza jurídica do contrato *Built to Suit* é um dos temas mais discutidos na doutrina contemporânea que se dedica à matéria. Desde a internalização do modelo, especialistas têm debatido a natureza jurídica do contrato *Built to Suit*: típico, atípico ou misto.

A conclusão dominante – com a qual se assente – aponta para um contrato atípico misto, com elementos de locação, empreitada e compra e venda, mas dotado de causa própria. A doutrina majoritária – com destaque para estudiosos como Rodrigo Ruetter Gasparetto, Alexandre Junqueira Gomide, Rodrigo Xavier Leonardo e Fernanda Henneberg Benemond – sustenta que a classificação meramente locatícia seria insuficiente para explicar a funcionalidade econômica do

modelo.

Alexandre Junqueira Gomide, corroborando interpretação de Cristiano de Souza Zanetti¹⁰, critica a tentativa de qualificação do contrato de *Built to Suit* como locação atípica, afirmando que tal classificação constitui uma “*contradictio in terminis*”, pois ignora a natureza complexa do negócio e sua causa específica¹¹.

Rodrigo Xavier Leonardo descreve que, ao se adotar uma perspectiva tipológica, percebe-se que o *Built to Suit* cumpre uma função econômico-jurídica tão distinta da locação comum que suas características acabam por afastá-lo de modo profundo do tipo legal previsto para a locação. Trata-se, portanto, de uma modalidade contratual própria, que não encontra correspondência mínima nos modelos delineados pelo legislador, razão pela qual deve ser reconhecida como atípica¹².

Ainda segundo o autor, a Lei nº 12.744/2012, ao limitar a aplicação das normas de locação apenas aos pontos compatíveis com a estrutura do *Built to Suit*, reforça a autonomia desse arranjo negocial, sem tipificá-lo e tampouco transformá-lo em subtipo da locação. Ao proceder assim, o legislador evidencia que a finalidade econômico-social do *Built to Suit* é substancialmente diversa daquela atribuída à locação tradicional, exigindo um regime jurídico próprio, distinto do previsto na Lei nº 8.245/1991.

Na mesma direção, Fernanda Benemond defende que o contrato *Built to Suit* é atípico mesmo após a entrada em vigor da Lei 12.744/2012, já não existe regulamentação específica e completa para o tipo contratual, de modo que as partes precisam clausular o fundamental do contrato¹³. Ainda segundo a autora, além de atípicos, os contratos *Built to Suit* são mistos, por apresentarem elementos de locação e empreitada, porém, sem combinação completa desses tipos contratuais.

De fato, já que o elemento da empreitada, que é a construção ou adaptação do imóvel segundo especificações técnicas impostas pelo futuro ocupante, é de suma importância para o modelo e não um mero acessório. Do mesmo modo, o elemento locatício não é suficiente para explicar a composição da contraprestação, que englobará não apenas o uso do imóvel, mas

¹⁰ ZANETTI, Cristiano de Sousa. *Build to Suit – Qualificação e Consequências*. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; e ALMEIDA PRADO, Maurício (org.). *Construção Civil e Direito*. São Paulo: Lex Magister, 2011. p. 108.

¹¹ GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 55-56.

¹² LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato built to suit. In: *Tratado de direito empresarial*. v. 4. Modesto Carvalhosa (coord.). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 430.

¹³ BENEMOND, Fernanda Hennenberg. *Contratos built to suit*. Coimbra: Almedina, 2013, p. 94.

também a amortização integral do capital investido.

Não se pode deixar de considerar, ainda, que em modalidades avançadas de *Built to Suit* surge o elemento da compra e venda, seja por meio de promessa de venda, seja por mecanismo de opção de compra ao final do prazo.

Essa multiplicidade de elementos não permite, como bem assevera Pedro Pais de Vasconcelos, que o *Built to Suit* seja definido como típico, já que não encontra na lei um modelo completo de disciplina para esse tipo de contrato¹⁴.

Não se pode perder de vista, entretanto, que a atipicidade não descaracteriza a unidade funcional do *Built to Suit*. Pelo contrário: revela que o modelo possui função econômica própria, distinta de qualquer tipo isolado. Tal compreensão justifica a flexibilidade normativa reconhecida pelo artigo 54-A, que prevê o contrato, mas admite que as partes, em regime de autonomia privada qualificada, estabeleçam a disciplina que melhor se ajuste à racionalidade econômica da operação.

A natureza jurídica complexa do contrato de *Built to Suit* exige interpretação sistemática. Como bem observa Alexandre Junqueira Gomide, o contrato não pode ser decomposto em partes estanques, sob pena de se destruir a lógica unitária que sustenta sua viabilidade¹⁵.

Trata-se, pois, de contrato uno, mas composto, no qual a obrigação principal, qual seja, a entrega do imóvel construído sob medida e sua posterior fruição, somente adquire sentido quando considerada em conjunto com o investimento prévio realizado pelo empreendedor.

FUNDAMENTOS ECONÔMICOS E FINANCEIROS DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*

Como já antecipado, o *Built to Suit* só pode ser plenamente compreendido a partir de sua racionalidade econômica. Ao contrário da locação tradicional, que pressupõe imóvel já existente e pronto para uso, o *Built to Suit* depende de investimentos substanciais realizados antecipadamente pelo empreendedor. Esses investimentos incluem aquisição de terreno, execução de obras civis, engenharia, arquitetura, licenciamento e, muitas vezes, captação de financiamento externo.

A contraprestação paga pelo ocupante, portanto, não tem natureza de um simples aluguel,

¹⁴ VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos atípicos*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2009. p. 214

¹⁵ GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 57.

mas representa uma remuneração global de um empreendimento imobiliário completo. Esse elemento é fundamental para justificar disposições contratuais que, sob ótica estritamente locatícia, poderiam parecer excessivas, mas que, no contexto do *Built to Suit*, são essenciais para garantir a amortização do investimento.

Como bem observa Rodrigo Xavier Leonardo, o valor pactuado pelo uso no *Built to Suit* não pode ser aferido pelos critérios normalmente aplicados ao mercado locatício. Isso porque (i) tratando-se de um imóvel concebido sob medida para atender às necessidades específicas do usuário, geralmente não há parâmetros equivalentes disponíveis para uma comparação precisa; e (ii) essa modalidade contratual pressupõe um aporte financeiro significativo por parte do empreendedor, de modo que a contraprestação paga pelo contratante deve abranger não apenas a utilização do imóvel, mas também a recomposição do investimento realizado e a remuneração esperada pelo empreendedor. Faz todo sentido, portanto, que se assegure ao empreendedor a recuperação integral do capital investido, acrescida de remuneração adequada ao risco assumido. A ausência desse retorno inviabilizaria por completo o modelo, razão pela qual as partes devem ter plena liberdade para pactuar cláusulas que preservem a equação econômico-financeira¹⁶.

Não obstante, operações de *Built to Suit* frequentemente se articulam com mecanismos de securitização, tais como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), como será visto adiante. A previsibilidade dos fluxos de pagamento é requisito indispensável para a estruturação dessas operações, que dependem da estabilidade contratual e da ausência de revisões judiciais imprevisíveis.

De maneira bastante clara, Rodrigo Ruete Gasparetto explica que o contrato *Built to Suit* atua como um verdadeiro lastro imobiliário, permitindo ao desenvolvedor do projeto (o empreendedor) ceder, por meio de instrumento específico, a uma companhia securitizadora o direito aos créditos futuros decorrentes do contrato. Em contrapartida, essa securitizadora antecipa ao empreendedor o valor correspondente ao fluxo de pagamentos previstos no *Built to Suit*, já ajustado ao valor presente. Paralelamente, realiza-se a operação de securitização, na qual são emitidos os CRIs, representativos do direito de receber os créditos oriundos desse contrato, títulos esses destinados à negociação no mercado de capitais¹⁷.

Em grandes projetos imobiliários, a securitização opera como importante mecanismo de

¹⁶ LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato *built to suit*. In: CARVALHOSA, Modesto. *Tratado de Direito Empresarial*. t. IV. São Paulo: Revista dos Tribunais - Thomson Reuters, 2016, p. 453.

¹⁷ GASPARETTO, Rodrigo Ruete. *Contratos Built to Suit – Um Estudo da Natureza, Conceito e Aplicabilidade dos Contratos de Locação Atípicos no Direito Brasileiro*. São Paulo: Scortecci, 2009. p. 27.

viabilização do *Built to Suit*, beneficiando não apenas o empreendedor, mas também o futuro usuário do imóvel. A antecipação dos recebíveis reforça a segurança financeira do empreendimento e contribui para assegurar a conclusão da obra. Ademais, a emissão dos CRIs cria uma alternativa atrativa para investidores do mercado financeiro, que passam a contar com um instrumento sólido, de elevada segurança jurídica e, ainda, isento de imposto de renda.

Não por outra razão, cláusulas de renúncia à revisão judicial, de multa compensatória robusta e de garantias são centrais à bancabilidade do modelo¹⁸. Por isso, também, a intervenção judicial, caso ocorra de forma desmedida, pode impactar negativamente a remuneração dos investidores e comprometer a própria viabilidade do empreendimento.

É justamente nesse ponto de conexão entre racionalidade econômica, estrutura jurídica e financiamento que se torna indispensável verificar de que maneira a jurisprudência, em especial a do Superior Tribunal de Justiça, tem interpretado o artigo 54-A da Lei do Inquilinato e reagido às especificidades do contrato *Built to Suit*.

Somente a partir dessa leitura jurisprudencial, que confirma ou tensiona a centralidade da autonomia privada e da equação econômico-financeira pactuada, é que se poderá, em momento posterior, sistematizar as cláusulas essenciais ao modelo, pensadas para assegurar segurança jurídica, equilíbrio econômico e eficiência contratual em um cenário de investimentos complexos e de longa duração.

INTERPRETAÇÃO JURISPRUDENCIAL

Antes de avançar para a análise das cláusulas essenciais ao modelo, é importante lembrar que a introdução do artigo 54-A da Lei do Inquilinato inaugurou, no plano legislativo, o regime jurídico do *Built to Suit* no Brasil, positivando elementos estruturantes já consolidados pela prática empresarial.

O referido dispositivo estabelece que, na locação não residencial em que o locador procede à prévia construção ou reforma substancial do imóvel, “prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo”, incorporando à lei a lógica da tipicidade social que precedeu sua formalização normativa.

A liberdade contratual emerge, assim, como eixo fundamental do modelo, reforçada pela

¹⁸ Em linhas gerais, a bancabilidade se refere à capacidade de um projeto, empresa, ou modelo de negócio ser considerado financeiramente viável, confiável e, consequentemente, elegível para receber financiamento de instituições financeiras e investidores.

possibilidade de renúncia expressa à revisão judicial do valor das parcelas durante a vigência contratual, o que traduz o reconhecimento legislativo de que a equação econômico-financeira constitui elemento fundamental da avença e não pode ser desconstituída por mera comparação com preços de mercado.

Esse ponto foi objeto de intenso debate até a emblemática decisão sobre o tema dar início ao entendimento jurisprudencial mais claro e firme no Superior Tribunal de Justiça.

O marco decisivo dessa evolução interpretativa foi o julgamento do Recurso Especial nº 1.521.448/SP, em 2015, no qual a Corte Superior delineou o conceito jurídico do *Built to Suit* e fixou parâmetros essenciais de sua interpretação¹⁹.

Na oportunidade, a Corte Superior reconheceu que as prestações financeiras pactuadas não representam aluguel em sentido estrito, mas englobam parcela expressiva de amortização do investimento realizado pelo empreendedor.

Por essa razão, esclareceu que a imposição de revisão judicial com base em critérios típicos do mercado locatício comprometeria a equação econômica ajustada entre as partes, desnaturando o contrato e esvaziando sua causa, que reside justamente na efetiva remuneração e recuperação do capital investido ao longo do prazo contratual.

Esse entendimento levou o Superior Tribunal de Justiça a concluir acertadamente que o *Built to Suit* não se submete preferencial ou exclusivamente à Lei do Inquilinato, afastando-se, portanto, a aplicação automática de seus dispositivos, especialmente aqueles referentes ao procedimento revisional.

Tais premissas foram reiteradas em outros julgados, consolidando a diretriz segundo a

¹⁹ RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535, I E II, DO CPC. OMISSÃO, OBSCURIDADE E CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. BUILT TO SUIT. DESCARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. VERIFICAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO. DECISÃO [...] 2 – As operações imobiliárias denominadas “built to suit” podem ser traduzidas como uma construção sob medida. Consistem em um negócio jurídico similar, em alguns pontos, ao contrato de locação, no qual, todavia, uma parte se encarrega de construir um imóvel customizado para as necessidades do contratante e este se obriga a locar o bem por prazo determinado, por um valor mensal correspondente não somente à contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, mas também para remunerar os custos de aquisição do terreno e da construção do imóvel pelo locatário, bem como o capital investido.

3 – Tipo de negócio jurídico que não se submete preferencial ou exclusivamente à Lei do Inquilinato.

4 – Contrato paritário, ou seja, as partes se encontram em situação de igualdade e as cláusulas foram livremente pactuadas, não havendo falar na imposição unilateral de condição, típica dos contratos de massa (por adesão), os quais se submetem a regramento específico e admitem certa relativização, razão pela qual descabe discussão acerca da validade ou eficácia do negócio jurídico entabulado entre as partes.

5 – Não se pode admitir a pretensão da autora de promover revisão do contrato firmado entre as partes com escopo de adequar o aluguel mensal pactuado à realidade de mercado, como se de contrato típico de locação se tratasse”. (STJ, Relator Ministro MOURA RIBEIRO – RECURSO ESPECIAL Nº 1.521.448/SP (2015/0058620-4).

qual a função econômica desse tipo de contrato impede a adoção mecânica de parâmetros típicos das locações ordinárias.

Em consequência, a jurisprudência tem reiteradamente protegido a estabilidade do investimento, a previsibilidade do fluxo financeiro e, sobretudo, a autonomia privada qualificada que caracteriza esse modelo negocial, celebrado entre agentes econômicos em posição de equilíbrio e com plena capacidade de alocação de riscos.

Os tribunais estaduais, inspirados na diretriz firmada pela Corte Superior, também passaram a reconhecer que o *Built to Suit* deve ser interpretado segundo sua natureza atípica e finalidade econômica específica.

Em Minas Gerais, o Tribunal de Justiça asseverou que o *Built to Suit* envolve relação contratual muito mais complexa que a mera locação, por abranger obrigações relacionadas à escolha do terreno, desenvolvimento do projeto, construção e amortização do investimento, razão pela qual não se lhe aplica o procedimento revisional previsto na Lei do Inquilinato²⁰.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, em decisão mais recente, reforçou que a impossibilidade de revisão judicial do valor da prestação é inerente ao próprio modelo, uma vez que qualquer alteração unilateral da equação remuneratória pactuada violaria a boa-fé objetiva e comprometeria a estrutura econômica da transação²¹.

A partir desse panorama jurisprudencial, verifica-se que a intervenção judicial em contratos *Built to Suit* deve ser excepcional e limitada a hipóteses de abuso manifesto ou desequilíbrio imprevisível, não servindo como pretexto para readequar o contrato a preços de mercado ou alterar a lógica financeira livremente definida pelas partes.

Ainda que a revisão seja juridicamente possível, ela somente pode ser apreciada à luz do Código Civil em situações extraordinárias que afetem a base objetiva da avença, e não pelo rito revisional ordinário da Lei do Inquilinato.

Dessa forma, a jurisprudência tem desempenhado papel decisivo ao reafirmar a autonomia privada, a confiança legítima e a estabilidade dos investimentos como pilares estruturantes do *Built to Suit*. Esse conjunto de precedentes demonstra que a adequada formulação das cláusulas contratuais é condição essencial para garantir a coerência interna do modelo, reduzir incertezas e preservar o equilíbrio econômico-financeiro originalmente pactuado.

²⁰ TJMG Apelação Cível 1.0702.11.051869-4/007, Relator(a): Des.(a) Vicente de Oliveira Silva, 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/03/2016, publicação da súmula em 18/03/2016

²¹ TJSP Apelação Cível 1010336-32.2017.8.26.0008; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII – Tatuapé – 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2022; Data de Registro: 12/07/2022

É justamente à luz desse cenário que se examinará, a seguir, as cláusulas essenciais do contrato *Built to Suit*, cuja correta elaboração constitui instrumento fundamental de segurança jurídica e eficiência negocial.

AS CLÁUSULAS ESSENCIAIS DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*

Passa-se, agora, ao exame das cláusulas essenciais do contrato *Built to Suit*, cuja adequada estruturação é responsável tanto por sua identificação como espécie contratual quanto pela almejada segurança jurídica e viabilidade econômica desse instrumento atípico e de natureza mista. Tais cláusulas desempenham função nuclear: não apenas moldam a arquitetura interna do ajuste, como também condicionam a própria existência e operacionalidade do modelo *Built to Suit*.

A doutrina especializada, como se verá adiante, tem conferido relevo crescente à regulação minuciosa dessas disposições, reconhecendo que delas depende o equilíbrio entre as expectativas das partes, a alocação eficiente de riscos e, em última análise, o êxito econômico do empreendimento.

Cláusula de renúncia à ação revisional

A cláusula de renúncia à revisão judicial das parcelas, admitida expressamente pelo §1º do artigo 54-A da Lei do Inquilinato, constitui um dos elementos estruturantes do contrato *Built to Suit*.

A razão dessa possibilidade não reside em qualquer assimetria entre as partes, mas na própria natureza do modelo, que pressupõe um investimento significativo realizado previamente pelo empreendedor e cuja recuperação depende de absoluta previsibilidade quanto ao fluxo remuneratório ajustado. Em operações desse tipo, a estabilidade da equação econômico-financeira não é um atributo acidental, mas o núcleo funcional que confere racionalidade ao negócio.

Alexandre Junqueira Gomide observa que a renúncia à ação revisional não apenas é compatível com o *Built to Suit*, como se revela indispensável para assegurar sua viabilidade econômica, pois sem essa estabilidade não há previsibilidade suficiente para o retorno do

investimento que, como visto, é elemento indispensável para a própria existência do modelo²².

Como a prestação paga pelo ocupante não se limita ao uso do imóvel, mas abrange, de forma relevante, a amortização do capital empregado na construção ou adaptação, qualquer intervenção judicial destinada a readequar valores segundo parâmetros de mercado comprometeria demasiadamente a lógica do arranjo contratual.

A jurisprudência tem acolhido essa compreensão, antes mesmo da promulgação da Lei 12.744/2012.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, de maneira reiterada, tem reconhecido a validade da renúncia e afirmado que a revisão judicial das parcelas, quando fundada exclusivamente em critérios típicos das locações ordinárias, mostra-se incompatível com a operação *Built to Suit*, por violar a boa-fé e desestabilizar a equação que sustenta o investimento. O entendimento tem sido de que, por se tratar de contratação empresarial celebrada entre partes que negociam em paridade, com plena ciência dos riscos e da complexidade econômica envolvida, não cabe ao Judiciário substituir a vontade expressa das partes sem fundamento jurídico excepcional²³.

Importa assinalar, contudo, que a renúncia admitida pelo artigo 54-A não exclui por completo a possibilidade de revisão judicial em hipóteses extraordinárias. Otávio Luiz Rodrigues Junior, ao tratar do tema, reconhece a legitimidade da renúncia ao procedimento revisional previsto na Lei do Inquilinato, mas pondera que nada impede que uma das partes formule pedido revisional com base no artigo 479 do Código Civil²⁴, desde que demonstrada alteração objetiva e imprevisível das circunstâncias que torne excessivamente oneroso o cumprimento da obrigação²⁵.

Paula Miralles segue linha semelhante, afirmando que a autorização legal para renunciar à revisão do valor locativo não afasta a incidência da teoria da imprevisão nas situações em que um evento extraordinário e não antecipado altere substancialmente a base econômica do contrato,

²² GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 116.

²³ “cuidando-se de contrato paritário, em que as partes entabularam trocas úteis e justas de acordo com suas vontades e em posição de igualdade (par a par), ou seja, não sendo a renúncia predisposição de direito unilateral imposta por parte dominante em contrato de adesão, a renúncia ao direito de revisar a remuneração é válida e eficaz, por força e homenagem ao princípio da boa-fé objetiva e da função social do contrato” (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação 9156991-70.2008.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Benedito Ribeiro Pinto, j. 4 de maio de 2011).

²⁴ Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

²⁵ RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. Rejeição de reformas e revisão do contrato built to suit. Disponível Em <https://www.conjur.com.br/2013-abr-24/direito-comparado-rejeicao-reformas-revisao-contrato-built-to-suit/>. Acesso em 4 de novembro de 2025.

gerando onerosidade excessiva para uma das partes²⁶.

A posição dos autores é inteiramente compatível com a natureza jurídica do *Built to Suit*. Por se tratar de contrato atípico, cuja disciplina deriva tanto da Lei do Inquilinato quanto do Código Civil, é plenamente possível que as partes renunciem ao procedimento revisional próprio das locações, sem que isso impeça a incidência, em situações excepcionais, das regras gerais de revisão ou resolução por onerosidade excessiva.

A renúncia abrange, portanto, a revisão ordinária fundada na comparação com preços de mercado, mas não afasta a revisão extraordinária destinada a recompor a base objetiva da avença diante de fenômenos imprevisíveis e desproporcionais.

Assim, a revisão ou resolução do contrato por onerosidade excessiva permanece juridicamente possível, desde que observados os requisitos do Código Civil e demonstrado, de forma objetiva, que um evento imprevisível tornou insustentável a manutenção do contrato nos moldes originalmente pactuados.

Nessas hipóteses, entende-se que a intervenção judicial não afronta a autonomia privada, mas a preserva, na medida em que busca restabelecer o equilíbrio que fundamentou a vontade contratual inicial.

Cláusula penal por denúncia antecipada

A cláusula penal por denúncia antecipada, prevista no §2º do artigo 54-A da Lei do Inquilinato, revela-se elemento indispensável para a compreensão da estrutura econômica do contrato *Built to Suit*.

Em caso de rescisão imotivada pelo ocupante, a penalidade não desempenha função sancionatória, mas cumpre finalidade eminentemente compensatória, destinada a recompor a parcela do investimento ainda não amortizada pelo empreendedor. Trata-se, portanto, de mecanismo diretamente vinculado à causa do contrato, cuja essência está na recuperação integral do capital empregado na concepção, construção ou adaptação do imóvel entregue ao usuário.

A limitação legal que impede a multa de exceder o valor correspondente às parcelas vincendas não restringe a liberdade contratual, mas assegura a preservação da equação econômico-financeira originalmente pactuada. A penalidade, longe de representar vantagem

²⁶ ARAUJO, Paula Miralles de. Contratos built to suit: qualificação e regime jurídico. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Direito do Largo de São Francisco. São Paulo, 2014. p. 115.

indevida para o empreendedor, busca restabelecer o equilíbrio rompido pela extinção prematura do vínculo obrigacional.

É nessa linha que Alexandre Junqueira Gomide assinala que a multa, no contexto do *Built to Suit*, possui natureza nitidamente indenizatória, pois visa recompor o investimento cuja amortização restaria frustrada caso o contrato fosse encerrado antes do prazo previsto²⁷.

O próprio texto legal reconhece a legitimidade dessa cláusula ao autorizar expressamente sua estipulação. Ademais, a multa estabelecida no contrato *Built to Suit* não se submete à lógica redutora típica das locações tradicionais, justamente porque o modelo não corresponde a uma locação comum, mas a uma operação estruturada, com riscos financeiros complexos e obrigações que transcendem o simples uso e fruição de um imóvel.

Por essa razão, admite-se a previsão contratual de multas escalonadas ou decrescentes, que refletem o estágio de amortização do investimento ao longo do tempo. Na ausência de pactuação específica, prevalece o valor contratualmente fixado, sempre observado o teto imposto pelo §2º do artigo 54-A, consistente na soma das prestações que seriam devidas até o termo final da avença.

Ainda que o regime jurídico do *Built to Suit* priorize a estabilidade dos ajustes celebrados entre partes em posição de paridade e a força obrigatória das disposições pactuadas, a doutrina admite, em caráter excepcionalíssimo, a possibilidade de mitigação judicial da penalidade. Tal intervenção decorre da compreensão de que o art. 413 do Código Civil²⁸ não teria sido totalmente afastado pelo artigo 54-A, permitindo a redução da multa quando, no caso concreto, demonstrar-se que ela se revela manifestamente excessiva, mesmo dentro dos limites legais²⁹.

Trata-se, entretanto, de hipótese restrita, cuja incidência deve ser analisada com prudência, considerando-se a natureza híbrida do contrato, sua função financeira específica e a necessidade de evitar abalos à estrutura de investimentos que sustenta o modelo.

De modo oposto, se a penalidade contratual for insuficiente para recompor a integralidade dos prejuízos sofridos pelo empreendedor em razão da denúncia antecipada e desde que haja

²⁷ GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 164.

²⁸ Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

²⁹ GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 174.

estipulação expressa, é possível pleitear a complementação indenizatória com fundamento no artigo 416, parágrafo único, do Código Civil³⁰. Tal indenização suplementar, contudo, deve respeitar o limite máximo fixado pelo próprio §2º do artigo 54-A, que atua como teto absoluto da responsabilidade do ocupante.

Em síntese, a cláusula penal por denúncia antecipada não apenas integra a racionalidade econômica do *Built to Suit*, como constitui instrumento fundamental de preservação do equilíbrio contratual e da confiança necessária para que o empreendedor realize investimentos expressivos previamente à fruição do imóvel pelo ocupante. A redução judicial impertinente ou inadequada dessa penalidade comprometeria não apenas o contrato específico, mas desestabilizaria a credibilidade do próprio modelo perante agentes financeiros e investidores, fragilizando a continuidade de operações essenciais ao mercado imobiliário empresarial.

Cláusulas de renovação e término contratual

A Lei do Inquilinato, ao tratar expressamente dos contratos *Built to Suit*, reconheceu sua singularidade e conferiu às partes maior liberdade para estruturar as cláusulas contratuais. Essa especificidade produz impactos diretos sobre a possibilidade de renovação compulsória prevista nos artigos 51³¹ e seguintes da Lei 8.245/91.

Nos contratos de locação empresarial tradicional, o locatário que preenche os requisitos legais – contrato escrito com prazo determinado, exploração ininterrupta do mesmo ramo por período mínimo e adimplemento das obrigações contratuais e fiscais – possui direito potestativo à renovação judicial do vínculo. Trata-se de mecanismo clássico de proteção do fundo de comércio, que assegura a continuidade da atividade empresarial.

Entretanto, essa lógica não se aplica automaticamente para o *Built to Suit*. Aqui reside o ponto central: quando o prazo contratual se encerra, a prestação de fazer – construção ou

³⁰ Art. 416. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo.

Parágrafo único. Ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente.

³¹ Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

adaptação do imóvel – já estará integralmente cumprida. Assim, a eventual renovação não abarcará o elemento da empreitada, mas restringir-se-á à cessão do uso do imóvel, reconfigurando a relação subsequente como mera locação convencional.

Isso descaracteriza a natureza híbrida e excepcional do *Built to Suit*, cujo equilíbrio econômico-financeiro depende precisamente da relação entre investimento inicial e amortização ao longo do prazo.

Para Alexandre Junqueira Gomide, “não caberia ao legislador ter obrigado os contratantes dessa modalidade contratual à ação renovatória da Lei do Inquilinato. Pela autonomia privada, deveria ser possível aos contratantes estabelecer se, ao final do contrato, seria possível ou não a renovação do contrato, e em quais bases, desde que preenchidos determinados requisitos estabelecidos pelos contratantes”³².

Nesse contexto, impor a renovação compulsória segundo os parâmetros da Lei do Inquilinato pode gerar um desequilíbrio relevante: o ocupante continuaria a usufruir de um imóvel construído sob medida sem que o empreendedor tivesse novo investimento a recuperar. Por isso, a renovação judicial deve, necessariamente, refletir as bases próprias de um contrato de locação comum, e não a lógica financeira do contrato original, sob pena de produzir enriquecimento sem causa e distorcer a função econômica da avença.

Esse cenário evidencia a importância de uma disciplina contratual clara e preventiva. É recomendável que o contrato *Built to Suit* preveja, desde sua celebração, os efeitos econômicos e jurídicos do término da vigência, especificando se haverá possibilidade de renovação, em que termos, e de que modo será tratada a ocupação posterior do imóvel.

Essas disposições são essenciais não apenas para assegurar segurança jurídica às partes, mas também para orientar o Poder Judiciário em eventual ação renovatória, contribuindo para que o contrato seja interpretado com fidelidade à vontade manifestada pelas partes e à racionalidade econômica que lhe é inerente.

Dessa forma, embora a renovação compulsória não seja compatível com a estrutura do *Built to Suit*, nada impede que as partes estipulem contratualmente mecanismos de renovação voluntária ou ajustem livremente as condições de continuidade da ocupação. A autonomia privada, que permeia todo o modelo, deve prevalecer para evitar distorções e garantir a efetividade econômica da avença.

³² GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 127.

Cláusulas operacionais: entrega, aceitação, manutenção e garantias técnicas

A adequada operacionalização do contrato *Built to Suit* exige disciplina minuciosa acerca da entrega do imóvel e das obrigações correlatas.

Por envolver edificação ou adaptação realizada sob especificações previamente definidas, o contrato deve estabelecer, com rigor, os padrões técnicos da obra, o cronograma de execução, os marcos de entrega, as responsabilidades profissionais envolvidas e os procedimentos de verificação, com distinção entre aceitação provisória e aceitação definitiva.

A formalização de laudos, vistorias e certificados de conformidade é indispensável, pois a aderência do resultado construído às especificações pactuadas não constitui aspecto secundário, mas integra o núcleo causal da avença. Divergências sobre a entrega têm potencial para desestabilizar toda a relação contratual, comprometendo a lógica econômica que pressupõe a fruição adequada do imóvel pelo ocupante ao longo do prazo ajustado.

A disciplina da manutenção também desempenha papel estruturante. Em regra, imputa-se ao ocupante a responsabilidade pelas despesas ordinárias, operacionais e de conservação decorrentes do uso cotidiano do imóvel, ao passo que o empreendedor permanece responsável por vícios estruturais e defeitos vinculados à execução da obra. Essa repartição de encargos, quando expressamente prevista, preserva a coerência econômica da avença e delimita os riscos de cada parte, evitando controvérsias futuras e reforçando a estabilidade do contrato.

Quanto às garantias técnicas, o instrumento contratual deve contemplar regras específicas sobre vícios aparentes e ocultos, prazos de garantia, procedimentos de comunicação e obrigações de reparo. Tais previsões dialogam com normas de engenharia, padrões de qualidade próprios do setor imobiliário e com o regime geral da responsabilidade civil, permitindo compatibilizar o *Built to Suit* com o arcabouço normativo que assegura a segurança, solidez e durabilidade das edificações.

Em situações excepcionais, pode haver incidência subsidiária de normas de proteção do consumidor, especialmente quando o ocupante se enquadra como destinatário final, o que reforça a necessidade de previsões claras e tecnicamente adequadas.

Nesse contexto, observa-se que a operação *Built to Suit* exige, para sua qualificação jurídica, a presença simultânea de elementos essenciais.

Conforme sistematizado por Rodrigo Xavier Leonardo, são indispensáveis: (i) a obrigação de fazer (construir, reformar ou adaptar imóvel) destinada à posterior cessão onerosa de uso; (ii)

a estipulação de uma remuneração que englobe tanto o uso quanto a amortização do investimento; e (iii) a fixação de prazo certo para a fruição³³.

Alexandre Junqueira Gomide acrescenta que a autonomia privada e a criatividade negocial permitem que outros institutos jurídicos se integrem ao modelo, contribuindo para a concretização da operação e para sua adaptação às necessidades específicas das partes³⁴.

Por isso, a conjugação das cláusulas operacionais relativas à entrega, aceitação, manutenção e garantias técnicas é fundamental para assegurar a funcionalidade da operação e reduzir o grau de incerteza inerente a contratos de longa duração, mantendo a execução do empreendimento alinhada às premissas econômicas que justificam o modelo *Built to Suit*.

Cláusulas financeiras e de securitização

A dimensão financeira do contrato *Built to Suit* ocupa papel central em sua arquitetura econômica. Não raramente, a avença serve de lastro para operações estruturadas no mercado de capitais, como emissões de CRIs, debêntures com destinação imobiliária, cessões fiduciárias de créditos e financiamentos de longo prazo.

Para que tais operações sejam viabilizadas, o contrato deve conter cláusulas que assegurem previsibilidade, estabilidade e autonomia do fluxo de pagamentos, elementos indispensáveis à análise de risco realizada por securitizadoras, financiadores e investidores institucionais.

Nesse sentido, Rodrigo Ruete Gasparetto demonstra que o *Built to Suit* pode funcionar como verdadeiro lastro imobiliário para operações de securitização³⁵. O autor explica que o empreendedor, titular do crédito decorrente das prestações futuras, pode ceder tais créditos a uma companhia securitizadora, por meio de instrumento próprio, transferindo-lhe a expectativa de recebimento das parcelas vincendas. A securitizadora, por sua vez, antecipa ao empreendedor o valor presente desse fluxo e, simultaneamente, estrutura a operação de securitização, emitindo CRIs lastreados nos direitos creditórios derivados do contrato *Built to Suit*. Esses títulos são então

³³ LEONARDO, Rodrigo Xavier. “O contrato Built to Suit”. In: CARVALHOSA, Modesto (coord.). *Tratado de Direito Empresarial*. Vol. IV. São Paulo: Thomson Reuters, 2016.

³⁴ GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 174.

³⁵ GASPARETTO, Rodrigo Ruete. *Contratos Built to Suit – Um Estudo da Natureza, Conceito e Aplicabilidade dos Contratos de Locação Atípicos no Direito Brasileiro*. São Paulo: Scortecci, 2009. p. 64.

ofertados no mercado de capitais, permitindo a captação de recursos para financiar o empreendimento e proporcionando liquidez à operação.

Para que essa dinâmica seja juridicamente possível, torna-se essencial prever no contrato a possibilidade de cessão dos créditos, a vinculação do fluxo financeiro à estrutura de securitização, a limitação das defesas oponíveis ao cessionário, inclusive para garantir a efetividade da cessão fiduciária, e a vedação à compensação de valores que possam comprometer a integridade dos pagamentos.

Tais mecanismos são usualmente exigidos por agentes financeiros, pois a bancabilidade do contrato depende da impossibilidade de o devedor modificar unilateralmente as prestações pactuadas ou de produzir instabilidade no fluxo remuneratório.

A certeza quanto aos pagamentos, nessa perspectiva, assume relevância equivalente à própria entrega da obra. Qualquer elemento que fragilize o fluxo financeiro, seja pela possibilidade de revisões judiciais imprevisíveis, seja por mecanismos que ampliem defesas do devedor, compromete não apenas o financiamento específico, mas também a atratividade do *Built to Suit* enquanto ativo estruturado no mercado imobiliário.

Por isso, em operações mais complexas, é comum a inclusão das chamadas cláusulas de *step-in rights*, que permitem ao credor, à securitizadora ou ao investidor assumir temporariamente a posição contratual do empreendedor em caso de inadimplemento ou de eventos de risco. Esse mecanismo assegura a continuidade operacional do empreendimento, evita a perda do fluxo de receitas e protege o investimento securitizado.

Assim, as cláusulas financeiras e de securitização não constituem meros acessórios da avença, mas elementos estruturais que conectam o contrato *Built to Suit* ao sistema de crédito imobiliário. Elas conferem estabilidade, reduzem riscos e permitem a integração do modelo a operações financeiras sofisticadas, reforçando sua funcionalidade econômica e sua segurança jurídica no ambiente empresarial contemporâneo.

Cláusulas de *hardship* e mecanismos de recomposição

Por se tratar de contrato de longa duração, não raro com vigência superior a três décadas, o *Built to Suit* está particularmente sujeito a eventos extraordinários capazes de alterar de maneira significativa a base econômica que lhe dá sustentação. Para mitigar tais riscos e evitar a judicialização prematura de controvérsias, tornou-se prática recorrente a inserção de cláusulas de

hardship, destinadas a disciplinar hipóteses de onerosidade excessiva superveniente e a estabelecer procedimentos estruturados de recomposição contratual.

Essas cláusulas têm por finalidade adaptar o contrato às transformações relevantes ocorridas ao longo de sua execução. Partem do pressuposto de que os elementos objetivos que informaram a formação da vontade podem sofrer alterações imprevisíveis, autorizando – e, em certa medida, impondo – às partes a obrigação de renegociar total ou parcialmente as condições originais se e quando sobrevier fato capaz de comprometer o equilíbrio econômico inicial³⁶.

A intenção subjacente é criar um mecanismo interno de reajuste que previna conflitos, evite a ruptura antecipada da relação e permita reconfigurar o contrato de forma coerente com a nova realidade.

Ao permitir que o próprio instrumento contratual discipline a recomposição da equação econômico-financeira, as cláusulas de *hardship* reforçam a autonomia privada e a autorresponsabilidade das partes, preservando a integridade da relação obrigacional sem necessidade imediata de intervenção estatal. Para tanto, é imprescindível que sua redação contemple critérios objetivos para aferição do desequilíbrio, procedimentos claros de comunicação e negociação, e mecanismos escalonados de solução — desde rodadas obrigatórias de renegociação até a utilização de mediação, *expert determination* ou, em último caso, arbitragem.

A utilização de parâmetros econômicos verificáveis (índices de custos de construção, indicadores setoriais, variações abruptas em insumos essenciais ou eventos macroeconômicos imprevisíveis) amplia a segurança jurídica e fortalece a aplicabilidade prática da cláusula.

Ao final, esses dispositivos funcionam como instrumentos de estabilidade contratual, permitindo que contratos *Built to Suit*, concebidos para durar longos períodos e envolver investimentos robustos, conservem sua funcionalidade mesmo diante de mudanças relevantes no ambiente econômico ou operacional.

Cláusulas de solução de controvérsias

Dada a sofisticada configuração do *Built to Suit*, a escolha do método de solução de controvérsias assume papel determinante para a estabilidade e a continuidade da operação.

³⁶ MARTINS-COSTA, Judith e COSTA E SILVA, Paula. Crise e perturbações no cumprimento da prestação. Estudo de direito comparado luso-brasileiro. São Paulo: Quartier Latin, 2020. p. 81.

Embora a arbitragem seja frequentemente adotada como via preferencial³⁷ – sobretudo em razão da especialização dos árbitros, da flexibilidade procedimental e da confidencialidade – a verdade é que o sistema brasileiro admite múltiplos mecanismos, todos compatíveis com o modelo, desde que contemplados pela vontade das partes.

A arbitragem mostra-se particularmente adequada porque permite a seleção de profissionais com expertise em engenharia, contratos empresariais, finanças estruturadas e direito imobiliário, áreas cuja intersecção é essencial para compreender a lógica econômica do *Built to Suit*.

Ademais, a confidencialidade constitui outro fator relevante, na medida em que muitos empreendimentos envolvem informações estratégicas relativas a processos produtivos, layouts operacionais, desempenho logístico e dados financeiros sensíveis, elementos cuja publicização, em litígios judiciais, pode gerar impactos econômicos adversos.

Nada impede, contudo, que as partes adotem uma arquitetura procedimental plural, combinando diversos meios de solução de disputas. É comum prever mediação como etapa inicial obrigatória, voltada a questões relacionais ou operacionais que possam ser solucionadas de modo cooperativo; *expert determination* para controvérsias estritamente técnicas, como aferição de qualidade da obra, cumprimento de especificações, cronogramas e custos adicionais; e arbitragem para discussões jurídicas ou econômicas de maior densidade.

Ainda assim, o recurso ao Poder Judiciário estatal permanece possível e, em alguns casos, necessário - seja para medidas de urgência, seja para hipóteses em que a lei expressamente veda arbitragem (como controvérsias envolvendo direitos indisponíveis), seja quando as partes assim convencionarem. O ponto central é que a escolha do foro deve refletir a autonomia privada e ser estruturada de modo a preservar a continuidade do empreendimento e a integridade da operação.

Em síntese, a solução de controvérsias no *Built to Suit* não se limita a um único método, mas deve ser desenhada como um sistema coerente, no qual cada mecanismo cumpre função específica. A adoção de cláusulas claras e tecnicamente calibradas reduz assimetrias, previne paralisações indevidas e assegura que eventuais conflitos sejam solucionados com rapidez, precisão e respeito à lógica econômica que sustenta o contrato.

³⁷ GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 174.

Cláusulas de registro, garantias e oponibilidade a terceiros

A eficácia do contrato *Built to Suit*, especialmente no que se refere à continuidade da ocupação e à preservação da equação econômico-financeira pactuada, depende das medidas adotadas para torná-lo oponível a terceiros. Nesse contexto, o registro das cláusulas de vigência, preferência e demais disposições essenciais na matrícula do imóvel assume papel relevante, evitando que eventual alienação do bem prejudique o usuário e garantindo a estabilidade da relação contratual no âmbito imobiliário.

A discussão sobre o registro passa pela distinção entre obrigações pessoais, reais e híbridas. Sem delongas, tendo em vista o foco do presente artigo, as obrigações híbridas, embora de natureza obrigacional, podem adquirir eficácia *erga omnes* quando registradas - como ocorre com a locação prevista no art. 167, I, 3, da Lei nº 6.015/1973³⁸ (Lei de Registros Públicos).

Por essa razão, parte da doutrina sustenta que o *Built to Suit*, apesar de sua atipicidade, pode ser registrado sempre que contenha núcleo locatício identificável, especialmente a cessão onerosa do uso com cláusula de vigência³⁹.

Embora historicamente alguns órgãos registrais tenham recusado o registro do *Built to Suit* sob o argumento de que o rol do art. 167 é taxativo, a interpretação contemporânea evoluiu no sentido de admitir sua inscrição.

O Enunciado nº 29 da 1ª Jornada de Direito Notarial e Registral do Conselho da Justiça Federal reforça essa orientação ao reconhecer a possibilidade de registro ou averbação do *Built to Suit*, justamente porque sua causa envolve prestação locatícia suficiente para inseri-lo nas hipóteses de eficácia real admitidas pela Lei de Registros Públicos⁴⁰.

³⁸ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.

³⁹ O Tabelião Carlos Kennedy da Costa Leite critica a doutrina que não autoriza o registro de contratos atípicos. Segundo o autor, o direito registral está enquadrado no ordenamento jurídico, como direito adjetivo ou formal, tendo em conta que se presta a instrumentar o direito civil. Nesse diapasão, segundo Costa Leite, é possível concluir que a Lei de Registros Públicos é norma de direito adjetivo, cuja função é oferecer subsídios instrumentais aos comandos do Código Civil e da legislação de cunho substantivo civil. Assim, completa o autor, sendo a Lei de Registros Públicos norma de direito instrumental, não pode se arvorar, como querem alguns, a disciplinar ou liminar institutos de direito material (in GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 138-139).

⁴⁰ As justificativas do referido enunciado estão no fato de que “*embora seja intitulado built to suit e, portanto, não expressamente elencado no referido rol [do art. 167, I da Lei de Registros Públicos] não há como negar que possui como principal prestação contratual a própria cessão do uso remunerada (locação) e, portanto, título apto para o registro ou averbação.*”

O registro, quando admitido, confere segurança ao ocupante e estabilidade ao fluxo financeiro da operação, o que é particularmente relevante em contratos que servem de lastro para operações de securitização, emissão de CRIs ou financiamentos imobiliários estruturados. A ele se somam garantias reais, pessoais ou fiduciárias, que reforçam a solvabilidade do contrato e reduzem a exposição ao risco, sendo essenciais para que o instrumento seja considerado viável por instituições financeiras e investidores.

Em síntese, a articulação adequada entre registro, garantias e oponibilidade a terceiros constitui um dos pilares da segurança jurídica do *Built to Suit*, permitindo sua integração ao mercado de crédito e assegurando estabilidade mesmo diante de mudanças na titularidade do imóvel.

Cláusula de Extinção do contrato e efeitos patrimoniais

A extinção do contrato *Built to Suit* constitui etapa crítica do ciclo contratual e deve ser disciplinada com especial rigor. O término pode ocorrer por decurso natural do prazo, resolução por inadimplemento, distrato bilateral, resilição unilateral – quando expressamente pactuada – ou por eventos extraordinários, como força maior ou onerosidade excessiva superveniente.

No término natural, as partes devem observar estritamente as disposições acordadas acerca do destino do imóvel. Em alguns modelos, o bem retorna ao empreendedor ao final da vigência; em outros, o ocupante exerce opção de compra previamente estipulada. A ausência de cláusula clara a respeito figura entre as principais fontes de litígio, sobretudo quando o imóvel foi construído sob medida e possui valor econômico fortemente atrelado ao uso específico pelo ocupante⁴¹.

A extinção deve sempre levar em consideração o estágio de amortização do investimento. Se os aportes não tiverem sido integralmente amortizados, mecanismos de compensação financeira podem ser acionados, evitando ruptura da equação econômica. Por outro lado, uma vez esgotada a amortização, pagamentos residuais devem manter aderência à lógica de mera fruição do imóvel, sob pena de onerosidade indevida.

A resolução por inadimplemento exige observância de procedimento escalonado, com

⁴¹ GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 156.

notificação de mora, prazo para cura, penalidades proporcionais e garantias de continuidade operacional. Quando o inadimplemento for grave, a retomada do imóvel pode vir acompanhada da execução de garantias, da cessão compulsória de direitos ou da transferência de determinadas obrigações, especialmente em contratos estruturados para securitização⁴².

O distrato bilateral, por sua vez, deve levar em conta o ponto de amortização, a fim de guiar eventual indenização ou compensação cruzada entre as partes.

O encerramento do contrato, em qualquer de suas modalidades, deve observar os deveres de boa-fé, cooperação e proteção da confiança legítima, especialmente relevantes em contratos empresariais duradouros.

CONCLUSÃO

O contrato *Built to Suit* é expressão contemporânea da autonomia privada e da racionalidade econômica que caracterizam os contratos empresariais modernos. Trata-se de instrumento complexo, no qual os elementos de locação, empreitada e compra e venda se articulam de forma funcional e teleológica. Sua eficácia depende da precisão técnica, da previsibilidade econômica e da segurança jurídica do negócio.

As cláusulas essenciais analisadas – renúncia à ação revisional, multa compensatória, disciplina da extinção, cláusulas operacionais, securitização, *hardship*, solução de controvérsias, registro e extinção – não apenas integram o núcleo jurídico do *Built to Suit*, mas constituem os pilares de sustentação da própria modalidade contratual. Quando adequadamente redigidas, garantem paz contratual às partes envolvidas, proteção dos investimentos, equilíbrio entre as partes e previsibilidade de longo prazo.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao reconhecer a natureza específica do modelo e limitar a intervenção judicial, confere legitimidade ao modelo e prestigia a autonomia privada.

A doutrina especializada, com destaque para Rodrigo Ruete Gasparetto, o pioneiro no assunto, e Alexandre Junqueira Gomide, revela que o sucesso do *Built to Suit* depende da correta compreensão de sua causa econômica e de sua funcionalidade sistêmica, que não se confundem

⁴² GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo. p. 188-189.

com a locação tradicional.

O *Built to Suit* demonstra que a técnica contratual evolui para acompanhar as exigências de um mercado dinâmico, complexo e altamente especializado. A elaboração cuidadosa de suas cláusulas não é mero formalismo, mas a materialização de uma racionalidade jurídico-econômica que visa promover justiça negocial e segurança jurídica em relações marcadas por relevante investimento de capital e longa duração.

REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, Paula Miralles de. *Contratos built to suit: qualificação e regime jurídico*. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Direito do Largo de São Francisco. São Paulo, 2014.
- BENEMOND, Fernanda Hennenberg. *Contratos built to suit*. Coimbra: Almedina, 2013.
- GASPARETTO, Rodrigo Ruete. *Contratos Built to Suit – Um Estudo da Natureza, Conceito e Aplicabilidade dos Contratos de Locação Atípicos no Direito Brasileiro*. São Paulo: Scortecci, 2009.
- GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos Built to Suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual*. 2017. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo.
- LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato built to suit. In: CARVALHOSA, Modesto. *Tratado de Direito Empresarial*. t. IV. São Paulo: Revista dos Tribunais - Thomson Reuters, 2016.
- MARTINS-COSTA, Judith e COSTA E SILVA, Paula. *Crise e perturbações no cumprimento da prestação. Estudo de direito comparado luso-brasileiro*. São Paulo: Quartier Latin, 2020.
- RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. Rejeição de reformas e revisão do contrato built to suit. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2013-abr-24/direito-comparado-rejeicao-reformas-revisao-contrato-built-to-suit/>. Acesso em 4 de novembro de 2025.
- VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos atípicos*. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2009.
- ZANETTI, Cristiano de Sousa. Build to Suit – Qualificação e Consequências. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; e ALMEIDA PRADO, Maurício (org.). *Construção Civil e Direito*. São Paulo: Lex Magister, 2011.