

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE**  
**BACHARELADO EM DIREITO**

**LUCCA DE SOUSA BRAGA MIGLIAVACCA**

**CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICOS SOB A ÉGIDE ARTIGO 54-A DA LEI N°  
8.245/91**

São Paulo

2023

LUCCA DE SOUSA BRAGA MIGLIAVACCA

CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICOS SOB A ÉGIDE ARTIGO 54-A DA LEI Nº  
8.245/91

Trabalho de Graduação Interdisciplinar apresentado  
como requisito para obtenção do título de Bacharel  
no Curso de Direito da Universidade Presbiteriana  
Mackenzie.

Orientador: Prof. RUBENS CARMO ELIAS FILHO

São Paulo  
2023

**LUCCA DE SOUSA BRAGA MIGLIAVACCA**

**CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICOS SOB A ÉGIDE ARTIGO 54-A DA LEI N°  
8.245/91**

Relatório final, apresentado a Universidade  
Presbiteriana Mackenzie, como exigência  
para obtenção do título de Bacharel no  
Curso de Direito

Aprovado em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Examinador(a):

---

Examinador(a):

---

Examinador(a):

## **AGRADECIMENTOS:**

Agradeço primeiramente ao meu pai, Ludgero, o maior orientador que poderia ter, quem me ensinou os valores da Vida. Aquele que possibilitou o meu estudo, patrocinou minha formação não só como acadêmico e profissional, mas como homem, e pôde repassar todos os valores que hoje norteiam as minhas ações. Durante todos esses anos de estudos, esforços e dificuldades, ofereceu o maior apoio, amor e carinho que um filho poderia ter. Dedico todas as minhas conquistas a você, por ser o grande homem que admiro.

Ainda, tive minha mãe, Ester, que sempre lutou por mim na mesma medida, quem me deu todo o apoio para persistir todos os dias. Obrigado por estar ao meu lado nas maiores decisões e dilemas que tive nos últimos anos, me orientando com amor e carinho.

Agradeço em mesma medida à minha amada irmã, Caroline, quem me acompanhou durante a minha evolução e pude me espelhar academicamente e profissionalmente. Não poderia ter uma irmã e amiga tão valiosa como você.

Agradeço profundamente à minha companheira, Cíntia, quem mesmo à distância, me acompanhou de perto todos os dias da minha vida, compartilhando alegrias e dissabores sempre ao meu lado. Aquele que sempre acreditou em mim, e admiro como profissional, acadêmica, e acima de tudo, como mulher. Também dedico as minhas conquistas a nós.

Ainda, este trabalho não seria possível sem a ajuda e apoio de todos aqueles que me cercaram durante esses anos, meus numerosos amigos e colegas, que me acompanharam em todos os momentos difíceis, e arrancaram numerosas risadas mesmo nos dias mais sombrios. Desejo o melhor a todos e que nossas conquistas sejam compartilhadas por muitos anos à frente. Meus agradecimentos são a vocês.

Por fim, tenho profunda gratidão pelos professores da Faculdade de Direito, por toda a orientação, aprendizado acadêmico e profissional, principalmente ao meu orientador Prof. Rubens, que me incentivou em todas as pesquisas que realizei, inclusive este trabalho, acreditando e contribuindo de forma salutar à produção científica. Obrigado por tudo, e espero encontrá-lo na academia em breve.

*“O único valor sagrado no mundo, John,  
é a mente humana, a inviolável mente humana”*

**Ayn Rand**

# CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICOS SOB A ÉGIDE ARTIGO 54-A DA LEI Nº 8.245/91

## RESUMO

Este trabalho tem por objetivo esmiuçar a aplicabilidade das locações atípicas, regidas pelo art. 54-A da Lei nº 8.245/91, tratando da sua qualificação como negócio jurídico, os tipos de locações, quais tipos de direitos que o locatário poderá renunciar quando contratar essa modalidade e eventuais questões registrarias envolvendo as locações atípicas. O regime jurídico aplicável às locações atípicas é complexo e sofisticado de compreender, a partir da revisão bibliográfica e normativa das disciplinas legais aplicáveis, além da pesquisa jurisprudencial do tratamento que vêm sendo dado à determinados aspectos das normas cogentes da Lei nº 8.245/91 em conflito ao art. 54-A. O trabalho não tem por objetivo esgotar o tema, mas abordar aspectos gerais das locações atípicas de forma a atentar o leitor aos cuidados que espreitam na contratação dessa modalidade de negócio jurídico, de forma a compilar a doutrina, jurisprudência e a prática jurídica em um corpo sólido esclarecedor.

**Palavras chaves:** locações atípicas, contratos atípicos, direito imobiliário, direitos das locações, locação sob encomenda.

## ABSTRACT

The purpose of this work is to detail the applicability of atypical leases, governed by Article 54-A of Law No. 8.245/91, dealing with their qualification as a juristic act, the types of leases, what types of rights the tenant may waive when contracting this type of lease and any registration issues involving atypical leases. The regime applicable to atypical leases is complex and sophisticated to understand, based on a bibliographical and normative review of the applicable legal disciplines, as well as case law research into the treatment that has been given to certain aspects of the cogent rules of Law No. 8.245/91 in conflict with art. 54-A. The aim of this work is not to exhaust the subject, but rather to address general aspects of atypical leases in order to alert the reader to the precautions that lurk when contracting this type of juristic act, so as to compile doctrine, precedents and legal practice into a solid, enlightening body.

**Key words:** *atypical leasing, atypical contracts, real state law, leasing law, built-to-suit.*

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
<b>2. CONTEXTUALIZAÇÃO DOS CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICOS E ENQUADRAMENTO DO ART. 54-A DA LEI Nº 8.245/91.....</b>	<b>2</b>
<b>3. MODALIDADES DE LOCAÇÕES ATÍPICAS .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1. “BUILT-TO-SUIT” OU CONSTRUÍDO PARA SERVIR.....</b>	<b>8</b>
<b>3.2. “BUY-TO-LEASE” OU COMPRAR PARA ALUGAR .....</b>	<b>10</b>
<b>3.3. “SALE-AND-LEASEBACK” OU “LEASING” DE RETORNO .....</b>	<b>11</b>
<b>3.4. CONTRATOS MISTOS .....</b>	<b>12</b>
<b>4. RENÚNCIA DE DIREITOS DO LOCATÁRIO .....</b>	<b>14</b>
<b>4.1. AÇÃO REVISIONAL (art. 19) .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2. GARANTIAS LOCATÍCIAS (ART. 37).....</b>	<b>18</b>
<b>4.3. CLÁUSULA PENAL (ART. 4º) .....</b>	<b>20</b>
<b>4.4. NORMAS PROCEDIMENTAIS (ART. 58 E SEGUINTE) .....</b>	<b>22</b>
<b>5. QUESTÕES REGISTRÁRIAS .....</b>	<b>24</b>
<b>6. CONCLUSÃO .....</b>	<b>27</b>
<b>7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>28</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O aquecimento do mercado imobiliário, incentivado pelo crescimento e desenvolvimento econômico nas últimas décadas percebido pela economia brasileira, trouxeram diversas inovações jurídicas ao nosso ordenamento, de forma adequar a norma às inovações adotadas pelos agentes econômicos, pautados no princípio da autonomia contratual, e concedendo maior segurança jurídica e fomentando a efetividade nos negócios. Esses agentes, buscando se capitalizarem de forma eficiente e buscando desmobilizar seus ativos, estruturaram negócios cada vez mais complexos e com uma pluralidade de partes, buscando desmobilizar seus ativos principalmente no âmbito imobiliário, aliando-se ao mercado financeiro e de capitais e adotando tipos contratuais de longa duração com particularidades específicas de contratos típicos diversos no nosso ordenamento como uma forma de operação estruturada, assentados principalmente no princípio da autonomia contratual, dando espaço à novas formas contratuais atípicas de locações trazidas do exterior, especialmente aqueles conhecidos genericamente como *buit-to-suit*.

Entretanto, essas modalidades de contratos atípicos, caracterizados pelos pesados investimentos despendidos em operações estruturadas imobiliárias, eram incompatíveis em termos às disposições da Lei nº 8.245/91, havendo uma necessidade de maior regulamentação. A necessidade fomentou a inovação jurídica, buscando conceder maior segurança nos investimentos realizados nessa seara, principalmente, objetivando multiplicar ainda mais os investimentos no setor imobiliário, ensejando a alteração da Lei nº 8.245/91 por meio da Lei nº 12.744 /2012, a qual alterou a redação do seu art. 4º e introduziu o art. 54-A como uma forma de flexibilização das normas cogentes das locações.

A configuração contratual conhecida como *buit-to-suit* compreende a entrega de um imóvel “encomendado”, de forma a atender as necessidades e particularidades do locatário, havendo muitas vezes a necessidade de adquirir um imóvel sob indicação, realizar reformas nas construções existentes, ou ainda, edificar novas construções, buscando satisfazer as atividades do locatário, o qual busca um investidor<sup>1</sup>, na qualidade de locador, muitas vezes especializado nesse tipo de negócio estruturado, para adquirir, construir ou reformar o imóvel.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built-to-suit**. Coimbra: Grupo Almedina, 2013, pág 30.

<sup>2</sup> ARAUJO, Paula Miralles de. **Contratos buit to suit: qualificação e regime jurídico**, 2015. Dissertação de mestrado. Direito Civil. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015, p. 15-19.



## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO DOS CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICOS E ENQUADRAMENTO DO ART. 54-A DA LEI Nº 8.245/91

A contextualização das locações atípicas no âmbito das locações urbanas regidas pela Lei nº 8.245/91 é necessária para compreendermos a finalidade do instituto, como forma de fomento dos negócios jurídicos imobiliários e como uma forma de viabilizar que determinados investimentos sejam realizados no setor.

A Lei nº 8.245/91 nasceu a partir de um contexto de crise habitacional decorrente da voluptuosa e desordenada urbanização dos anos 70 e 80, experimentada no Brasil durante as décadas anteriores a promulgação da norma.

*A situação difícil do mercado imobiliário na época da edição deste diploma legal, a difícil relação então entre locatários e locadores, a problemática da moradia em geral, estavam a reclamar profunda reestruturação na legislação locacional. De um lado se mostrava grande o desestímulo à construção de novos imóveis destinados à locação, tantas as mordças impostas aos proprietários, enaltecendo aparentes direitos dos inquilinos. De outro lado era aflitiva a situação de quem necessitava de imóvel para alugar, principalmente para moradia, tendo em vista o desequilíbrio de preços de locação ocasionados principalmente pela revogada legislação, pois de há muito já era anacrônica, dando uma proteção ao inquilino mais aparente do que real”<sup>3</sup>.*

Portanto, a Lei nº 8.245/91 disciplinou as locações urbanas como uma forma de oferecer maior segurança jurídica e maior previsibilidade no mercado de locações, apaziguando as relações contratuais e revestindo os negócios jurídicos com normas de ordem pública. É flagrante a intervenção do Estado nas relações particulares locatícias, com o objetivo de conceder maior proteção ao elo mais vulnerável da relação locatícia, o locatário.

Assim, os contratos de locação urbanos são considerados doutrinariamente como contratos dirigidos, ou regulamentados, na medida em que a autonomia contratual é limitada por determinadas normas cogentes, as quais orientam por meio da norma positivada e princípios normativos a relação contratual, especialmente a função social do contrato, dignidade da pessoa humana e outros princípios de ordem difusa. Essas restrições têm por objetivo mitigar eventuais excessos nas normas de locação, numa tentativa de garantir o mínimo substancial ao locatário, considerando a característica habitacional da locação.

Como define Caio Mário da Silva Pereira a respeito das normas cogentes: “*tendo em vista a natureza especial da tutela jurídica e a finalidade social do interesse em jogo, compõem*

---

<sup>3</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. 13. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014, pág. 23-24.

*uma categoria de princípios que regem relações entre particulares, a que o Estado dá maior relevo em razão do interesse público em jogo”.*<sup>4</sup>

Podemos observar exemplos dessa tentativa de intervenção estatal e restrição da autonomia da vontade das partes, pela leitura do art. 45 da Lei nº 8.245/91:

*“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 proíbam 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.”*<sup>5</sup>

Essa limitação tem uma natureza principiológica, na medida em que serve de orientação hermenêutica na formação do contrato, devendo a norma pública ser interpretada e orientada de forma sistemática, considerando que o contrato não poderá subverter a própria natureza da lei a que está submetida, com a impossibilidade de renúncia de determinados direitos e garantias pelo locatário, e a inflexibilidade que o locador está submetido por força da norma. Entretanto, também devemos observar essas normas limitadoras de forma sistemática. As inflexões da Lei atendem a uma finalidade específica, o equilíbrio contratual entre as partes, que, no caso de locações convencionais, comumente está atribuída a uma vulnerabilidade e assimetria até certo grau por lado do locatário.<sup>6</sup>

Entretanto, nos casos em que não haja essa assimetria contratual e observada determinadas situações, poderemos inverter essa lógica. O art. 54-A da Lei nº 8.245/91 traz possibilidade dessas normas limitadoras serem flexibilizadas em prol da proteção jurídica ao investimento. O artigo disciplina as locações atípicas, sendo caracterizada pela situação atípica quando o locador faz pesados investimentos no imóvel, seja para a sua aquisição, construção ou substancial reforma por encomenda do locatário, atendendo suas particularidades e necessidades. Portanto, o locador, buscando reaver os seus investimentos, exigirá determinadas renúncias do locatário com o objetivo de garantir que esse investimento tenha seja retornado.

*“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 convencionalmente a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.*

---

4 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**, 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, vol. I, p. 13.

<sup>5</sup> Cf. BRASIL, **Lei nº 8.245/91**, conforme art. 45. Brasília, DF, 1991.

<sup>6</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Contratos inominados ou atípicos**. São Paulo: Bushatsky, 1975, pág. 178.

§ 2º. *Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencional, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação*<sup>7</sup>.” (Grifo nosso).

Portanto, o art. 54-A traz a possibilidade de caso observadas as condições estabelecidas, as normas da Lei nº 8.24/91 sejam flexibilizadas, fortalecendo o princípio do *pacta sunt servanda* em resguardo ao investimento. Exatamente pela aplicação de vultuosos investimentos no imóvel locado, com o fomento ao setor de infraestrutura e construção civil, o art. 54-A foi trazido pela Lei nº 12.744/2012, possibilitando essa maior flexibilização<sup>8</sup>. Anteriormente ao art. 54-A os negócios jurídicos tidos como atípicos estavam submetidos apenas ao art. 425 do Código Civil: “*É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código*<sup>9</sup>”, trazendo uma grande fragilidade ao instituto, que não estaria contemplado pela Lei nº 8.245/91, principal norma inquilinária.

Oras, o fato do locador realizar pesados investimentos no imóvel, e ainda, temerário frente ao inadimplemento do locatário não só no tocante ao aluguel em si, mas em reaver o seu capital investido; inverte completamente a lógica da locação ortodoxa, na medida em que o lado mais vulnerável passa ser o locador.

Relembremos que essa modalidade de locação é aplicável apenas em casos de locação não residencial, não havendo o fator da vulnerabilidade habitacional em relação ao locatário perante o locador, muito pelo contrário, o locador sim estaria vulnerável perante o risco de crédito caso o locatário não pague o aluguel, que nesse caso estaria acrescido às parcelas do patrimônio investido, ou ainda decida por desocupar o imóvel, causando enorme prejuízo ao investidor.

Importante destacar quanto a aplicabilidade do art. 54-A, considerando que há uma concessão para o locador empoderar-se e uma flexibilização das normas das locações ortodoxas, não será admissível a sua aplicabilidade para qualquer tipo de locação. Esses requisitos estão destacados no próprio art. 54-A: (i) apenas para locações urbanas, ora, requisito necessário para a regência da própria Lei nº 8.245/91, portanto, impossível falarmos de locação atípica para imóveis rurais; (ii) locação não residencial, ou seja, aplicável apenas para locações estritamente comerciais; (iii) locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, portanto, deverá haver grandes investimentos aplicados no imóvel, sendo a atipicidade

---

<sup>7</sup> Cf. BRASIL, **Lei nº 8.245/91**, conforme art. 54-A. Brasília, DF, 1991.

<sup>8</sup> FILHO, Rubens Carmo Elias. *Contratos de locação built to suit*. In: MESSA, A. F. (Coord.); MAC CRACKEN, R. N. (Coord.). **Tendências jurídicas contemporâneas**: estudos em homenagem a Nuncio Theophilo Neto. São Paulo: Editora Saraiva, 2011. p. 101-123.

<sup>9</sup> BRASIL, **Lei nº 10.406/02**. Conforme at. 425. Brasília, DF, 2002.

vigente apenas até o locador reaver seu capital. Essas características trarão diversas consequências ao contrato, que serão abordadas no detalhe mais adiante, como o caso da multa, vigência do contrato e as normas procedimentais.

Portanto, buscando conceder maior segurança jurídica e fomento ao setor imobiliário, o art. 54-A possibilitou o nascimento da locação atípica que conhecemos hoje. Sem essa possibilidade de flexibilização das normas da locação urbana, impossibilitaria o nascimento de diversos empreendimentos dos mais diversos tipos, residenciais, infraestrutura, comerciais, pelo alto grau de risco que o negócio típico estaria submetido em decorrência de todas as garantias em benefício do locatário.

As locações atípicas têm por objetivo exatamente possibilitar que esses investimentos sejam feitos, protegendo a aplicação de capital realizado pelo locador, revestindo-se de características de contrato misto, possuindo fatores de contrato financeiro, com cronogramas de pagamento rígidos, taxas de juros e a possibilidade de securitização; ou ainda, contrato de construção, com cronograma de obras, plantas construtivas e a disciplina de diversas características da engenharia do empreendimento.

Válido ressaltar a respeito da securitização<sup>10</sup>, comumente estruturada conjuntamente às locações atípicas. Regulamentado pela Lei nº 9.514/97, mesma norma que instituiu o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e as companhias securitizadoras, é o procedimento jurídico e financeiro que historicamente simplificou a capitalização de empresas no mercado de capitais, mediante a oferta de crédito estruturado e ofertado para uma ampla gama de investidores, inclusive, podendo eventualmente ser negociado em bolsa. É um dos investimentos e mais baixo risco no mercado, considerando que os créditos lastreados servirão como a própria garantia do título, consistindo numa conversão dos ativos que servem de lastro em títulos no mercado de capitais<sup>11</sup>. Assim, a securitização geralmente é utilizada para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários.

Portanto, aliado a uma companhia securitizadora, a captação de recursos realizada junto ao mercado de capitais possibilita que o investimento no imóvel seja concretizado, completando

---

<sup>10</sup> Forma de renegociação de débitos financeiros de uma empresa mediante a colocação de papéis de longo prazo no mercado com garantias operacionais, como a própria alienação fiduciária, geralmente utilizada como instrumento de antecipação de recebimento de recursos, pelo qual o devedor recebe o valor integral pretendido mediante a cessão do crédito para uma securitizadora, que emite títulos negociáveis no mercado de capitais. Cf. PINHEIRO, Juliano Lima. **Mercado de Capitais**. 9ª. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2021, pg. 158.

<sup>11</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: negócio fiduciário**. 7ª. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2021, pg. 686.

o ciclo da locação atípica como uma das maiores modalidades de contrato financeiro para desmobilização de capital e aplicação de investimentos no setor imobiliário<sup>12</sup>.

É interessante observarmos essa característica dos contratos de locação atípicos não só como um contrato de locação, mas também como um contrato financeiro, pois dessa forma, podemos compreender o contexto econômico e jurídico que esse instituto está inserido. Sem a descaracterização típica da locação, o locador-investidor teria que encontrar outros meios de aplicar seu capital, ou ainda, simplesmente optaria por poupar, investindo em títulos no mercado financeiro tradicional, ao invés de aplicar na aquisição, construção e reforma de infraestruturas.

No nosso contexto social e econômico a hiperespecialização é uma realidade incontestável que leva os empresários a delegarem cada vez mais tarefas que não fazem parte do núcleo de suas atividades principal, transferindo e atribuindo responsabilidades a terceiros especializados naquela atividade delegada, como uma forma dele também aplicar recursos de forma mais eficiente na sua atividade.

*“Por razões como esta, a uma rede de farmácias ou de supermercados, por exemplo, via de regra não interessa dispender recursos próprios (capital, tempo, etc.) nem tampouco assumir diretamente os riscos da aquisição e construção dos imóveis onde venham a ser instaladas as suas unidades. Ocorre que, paradoxalmente, o mesmo referido contexto de massificação exige imóveis padronizados e que observem certas características que especificamente atendam às necessidades peculiares do empreendimento, tais como dimensão, layout, acabamentos e localização.*

*Por um lado, o contrato de locação de imóveis resolveria ao menos parcela do problema, uma vez que, na condição de locatário, o comerciante afastaria de si os riscos da construção e da deterioração do bem, deixando de imobilizar seu capital. Por outro, seria extremamente difícil encontrar um imóvel que contemplasse exatamente as características físicas exigidas pelo pretendido inquilino.”<sup>13</sup>*

Por essa razão, o locatário procura um investidor especializado na gestão imobiliária, que irá aplicar recursos na aquisição, construção e reforma de empreendimentos imobiliários, de forma a tornar a sua atividade mais eficiente e economicamente viável.

Portanto, a atipicidade é o núcleo principal dessa relação jurídica-econômica. Dessa forma, podemos observar um ótimo exemplo de como o Direito serve apenas como uma instrumentalização da vida em sociedade, uma forma de fixar regras de acordo com as interações sociais e econômicas entre os indivíduos, e não como um ordenamento prefixado e imutável. A atipicidade tem por função exatamente adaptar o Direito, e possibilitar que

---

<sup>12</sup> SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 2358.

<sup>13</sup> RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Revista Direito & Justiça v. 41 n. 2 (2015): Direito Privado: Direito Empresarial, Direito do Consumidor e Direito Civil**. Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, v. 41, n. 2, p. 174-181, jul.- dez. 2015. Disponível em <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/issue/view/967>.

determinadas relações que não seriam contempladas pelo mundo jurídico, possam ser instrumentalizadas de forma a preservar os princípios normativos e demais normas cogentes.

*“Assim, com base em diferentes critérios, as definições legislativas buscam identificar os elementos essenciais para a diferenciação de cada tipo contratual, definindo os elementos que o individualizam, sem os quais determinado negócio jurídico não existe como um negócio de certa categoria (como, por exemplo, a coisa, o preço e o consenso na compra e venda).*

*Porque as definições legais de tipo se pautam na estrutura do negócio é que KARL LARENZ designou como ‘tipos jurídicos estruturais’ os modelos de contratação absorvidos pelo legislador e que se referem à estrutura particular de cada uma das criações negociais. Assim é que, para o mesmo autor, o ‘tipo’ como forma de pensamento serve para a caracterização mais pormenorizada de certas espécies de relações jurídicas nos casos em que, ‘o conceito geral-abstrato e o sistema lógico destes conceitos não são suficientes por si para apreender um fenômeno da vida ou uma conexão de sentido na multiplicidade das suas manifestações’. Seria dizer, portanto, que diante da insuficiência da disciplina geral dos contratos frente à complexidade negocial, os tipos contratuais possibilitam o tratamento de hipóteses mais específicas desse universo.”<sup>14</sup>*

Portanto, a configuração da atipicidade pende a balança de risco vs. retorno positivamente, suficientemente para o locador-investidor optar pelo investimento, considerando que a atipicidade oferecerá a segurança necessária ao retorno do investimento<sup>15</sup>. Esse rebalanceamento é o que possibilita o nascimento da locação nas modalidades que serão abordadas mais adiante.

No mesmo sentido, como no caso das locações do tipo *sale-and-leaseback*, o locatário não teria opções tão vantajosas para desmobilizar seu capital, pois seus imóveis teriam menos liquidez no mercado. Dessa forma, as locações atípicas são vantajosas financeiramente para ambas as partes, na figura do locador-investidor, considerando que terá a opção de investir diretamente nos ativos imobiliários, e obter um retorno seguro a longo prazo; e na figura do locatário, que poderá desmobilizar seus ativos com muito mais liquidez e obter um imóvel personalizado que atenda especificamente suas demandas.<sup>16</sup>

Na figura do locatário, existe uma equação que é constantemente observada para qualquer corporação: as vantagens ou desvantagens de adquirir o imóvel próprio para operar, ou a possibilidade de alugá-lo de terceiros. Essa equação é o ponto central da relevância das locações atípicas, que orientará as partes pelo interesse ou não de celebrar este negócio

---

<sup>14</sup> ARAUJO, Paula Miralles de. **Contratos built to suit: qualificação e regime jurídico**, 2015. Dissertação de mestrado. Direito Civil. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015, p. 39.

<sup>15</sup> RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Revista Direito & Justiça v. 41 n. 2 (2015): Direito Privado: Direito Empresarial, Direito do Consumidor e Direito Civil**. Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, v. 41, n. 2, p. 174-181, jul.- dez. 2015. Disponível em <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/issue/view/967>.

<sup>16</sup> FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. Built to suit. **Revista de Direito Imobiliário**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), São Paulo, Ano 35, vol. 72 (2012), p; 161-188, jan. – jun. 2012.

jurídico<sup>17</sup>. No final, o resultado dessa equação é o quanto alugar contribuirá para o fluxo de caixa do locatário, e o quão rentável será ao locador, alinhado aos riscos de crédito e outros fatores econômicos, como o apetite de investidores no mercado de capitais em participarem, motivos pelos quais frequentemente as locações atípicas estão inseridas em grandes operações financeiras com um considerável fluxo de investimentos.

Todos esses fatores adicionam graus de complexidade às operações de locações atípicas, principalmente do ponto de vista das garantias que a Lei nº 8.245/91 concederia ao locatário, direitos e garantias que seriam irrenunciáveis e irrevogáveis numa locação típica, mas que nesse contexto, as normas cogentes da lei são subvertidas em favor do locador.

Por fim, cada locação atípica terá suas particularidades e vantagens específicas, em atendimento às necessidades das partes, conforme serão abordadas individualmente mais adiante.

### **3. MODALIDADES DE LOCAÇÕES ATÍPICAS**

Aquilo que se compreende genericamente como locações atípicas comporta diversas modalidades, com características distintas, mas que acabam servindo finalidades similares. Diferenciá-las é relevante para podermos tipificar o contrato e nomeá-lo corretamente, além de podermos identificar suas vantagens e desvantagens.

Essas modalidades, seja o *built-to-suit*, *buy-to-lease* ou *sale-and-leaseback*, contemplam muitas similaridades entre si. Interessante observar que a diferenciação entre as modalidades de locações atípicas se dará, majoritariamente: (i) pela intenção do locatário; e (ii) pela natureza do imóvel.

#### **3.1. “BUILT-TO-SUIT” OU CONSTRUÍDO PARA SERVIR**

O *built-to-suit*, apesar de ser apenas uma das modalidades atípicas, geralmente é tratada simplesmente como o gênero “locação atípica”. Essa generalização é incorreta, porém amplamente utilizada, como se o termo *built-to-suit* e locação atípica fossem sinônimos. Essa confusão se dá pelo fato dessa modalidade de locação atípica ser a mais utilizada no mercado,

---

<sup>17</sup> BARKHAM, Richard; PARK, Abraham U. *Lease versus buy decision for corporate real estate in the UK*. **Journal of Corporate Real Estate** v.13 No. 3, 2011. pp. 158. Emerald Group Publishing Limited.

e a mais relevante do ponto de vista estrutural do negócio jurídico, com uma profundidade técnica e sofisticação maior do que as demais modalidades.

Scavone tratou dessa diferenciação entre as modalidades de locações atípicas, esclarecendo sobre essa confusão, pois o termo *built-to-suit* contemplaria apenas uma parte da natureza do contrato atípico:

“(…) não me parece adequado denominar o contrato ora tipificado pela Lei do Inquilinato de *built-to-suit*, posto que, além da construção, a lei abarcou também a aquisição e a reforma. Assim, o contrato *built-to-suit* seria apenas uma parte da definição, sendo conveniente denominar a modalidade descrita no art. 54 de ‘locação por encomenda’”<sup>18</sup>.

Portanto, a locação *built-to-suit* ou construído para servir, é a modalidade de locação pela qual o locador realiza grandes investimentos no imóvel para construir edificações ou reformá-las, sob medida, para o locatário. Essa edificação de novas construções ou reformas, geralmente se darão em virtude da natureza da atividade a ser desempenhada no imóvel, havendo uma necessidade do locatário em adequar as estruturas ou benfeitorias existentes para melhor atender às suas demandas<sup>19</sup>.

A construção ou reforma é o que tipifica essa modalidade de locação, muitas vezes caracterizando-o como um contrato misto, por adquirir características de empreitada, comumente apresentando cronograma de obras, e possivelmente prevendo a contratação de construtoras.

A edificação de construções nessa modalidade geralmente é realizada sob encomenda, por uma necessidade especial do locatário de alguma infraestrutura específica que atenderá à sua atividade econômica, considerando que as locações atípicas somente serão comerciais, conforme explicitado anteriormente. Portanto, a construção ou reforma será realizada nos parâmetros necessários para o locatário desempenhar suas atividades, sob a prerrogativa do valor da locação compreender o preço do metro quadrado, nos termos da locação convencional, acrescido do valor investido para a realização da obra, ainda acrescido de juros e correção monetária.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 2.364.

<sup>19</sup> SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 2.358.

<sup>20</sup> Podemos citar aqui alguns exemplos de locações *built-to-suit* empreendidas nos últimos 10 anos, como o caso do Edifício do Insuper em São Paulo, com uma operação financeira de aproximadamente R\$ 40.000.000,00, com retorno a longo prazo de um contrato de 18 anos. Outro exemplo é o *retrofit* das antigas instalações da Alpargatas, para instalação da Universidade Anhembi Morumbi, com a reforma das antigas instalações da Alpargatas no bairro do Brás, em São Paulo. Portanto, podemos visualizar a relevância econômica e social dessa modalidade de locação, com a construção e reforma de grandes infraestruturas.



Essa modalidade de locação atípica, assim como a modalidade *buy-to-lease*, que será abordada adiante, é a possibilidade do locatário não seja obrigado a imobilizar seu capital com negócios alheios à sua atividade, possibilitando-o aplicar os recursos, que seriam utilizados para adquirir terrenos e edificar as infraestruturas para a sua atividade, e aplicá-los diretamente na sua atividade.

*“Outra vantagem é que a contratante, em vez de imobilizar capital na compra de um imóvel e construção de sua unidade comercial ou industrial, pode aplicar tal montante em seu próprio negócio, ganhando, assim, capital de giro e não ativo imobilizado, estranho às suas atividades. Nestes casos, os empreendedores que imobilizam seu capital.”<sup>21</sup>*

A mesma lógica de aplicação mais eficiente dos recursos do locatário também será observada no pós operacional da locação, considerando que o locatário não precisará se preocupar com eventuais problemas de manutenção do imóvel, havendo um locador especializado na gestão imobiliária responsável por quaisquer problemas. Dessa forma, o locatário poderá concentrar seus recursos e melhores esforços na sua atividade, e o locador, especializado na gestão imobiliária, contribuirá para a relação locatícia após a construção apenas paliativamente.

### **3.2. “BUY-TO-LEASE” OU COMPRAR PARA ALUGAR**

O *buy-to-lease* é caracterizado pela intenção do locatário em indicar um imóvel para ser adquirido pelo locador, ou seja, ao início da locação o imóvel sequer existe, ou sequer é de propriedade do locador.

Portanto, essa modalidade de locação atípica possui características singulares, uma vez que exige um compromisso mais rigoroso por parte do inquilino do que o encontrado em locações convencionais. Isso é necessário para garantir que o proprietário obtenha um retorno satisfatório sobre o investimento realizado na aquisição da propriedade em questão.

Essa modalidade concede uma grande vantagem ao locatário: oferecê-lo a possibilidade de escolher a localização exata onde será adquirido o imóvel, com as particularidades necessárias. Em contrapartida, os contratos de locação *buy-to-lease* terão condições muito particulares, de que o locador somente adquirirá o imóvel para locá-lo ao locatário. Inclusive, essa condição é imperiosa não só nessa modalidade de locação, além das demais, considerando que o locador jamais iria realizar aquela aquisição imobiliária senão para alugá-lo

---

<sup>21</sup> BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built-to-suit**. Coimbra: Grupo Almedina, 2013, pág 18-19.

concomitantemente para o locatário, inclusive, comumente havendo menções expressas a essa condição nos considerandos de instrumentos preliminares e definitivos de aquisição.

Isso significa que a locação se iniciará até mesmo antes, ou concomitante à aquisição do imóvel, durante as negociações preliminares com os vendedores do imóvel que será locado futuramente.

### 3.3. “SALE-AND-LEASEBACK” OU “LEASING” DE RETORNO

Por fim, temos a modalidade de locação conhecida como *sale-and-leaseback*, ou *leasing* de retorno. Consiste na forma de locação pela qual o locatário inicialmente é o proprietário do imóvel a ser locado posteriormente, entretanto, buscando desmobilizar o ativo, de forma a concedê-lo um maior capital de giro para suas operações, vende o imóvel para um terceiro, sob a prerrogativa do adquirente locá-lo de volta para o locatário.

Assim como as demais modalidades de locações atípicas, o *sale-and-leaseback* tem por objetivo desmobilizar, ou impedir que seja imobilizado o capital do locatário, que buscará um investidor especializado na gestão imobiliária para oferecer o imóvel nos moldes que deseja para desempenhar suas atividades:

*“Outra vantagem é que a contratante, em vez de imobilizar capital na compra de um imóvel e construção de sua unidade comercial ou industrial, pode aplicar tal montante em seu próprio negócio, ganhando, assim, capital de giro e não ativo imobilizado, estranho às suas atividades. Nestes casos, os empreendedores que imobilizam seu capital.”<sup>22</sup>*

Assim como no *buy-to-lease*, a obrigatoriedade da locação acontecer é mandatória na locação *sale-and-leaseback*, portanto, as condições precedentes e considerandos dos instrumentos de aquisição irão prever a celebração da locação. Ainda, existe uma celeridade a mais no *sale-and-leaseback* no tocante ao processo de aquisição, considerando que o locatário já está na posse do imóvel, conhece as suas particularidades, características, geralmente já possui todas as licenças e cadastros em seu nome, facilitando e nortando o processo de auditoria que geralmente precede à aquisição, contribuindo também para a instalação do locatário no imóvel, pelo fato de estar instalado desde que era proprietário.

Relevante observar que cada locação atípica possui essas particularidades, que trarão benefícios específicos. Entretanto, as locações atípicas não são exclusivistas entre si, podendo haver uma interação entre elas, visto a natureza de atipicidade que se reveste o instituto.

---

<sup>22</sup> BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built-to-suit**. Coimbra: Grupo Almedina, 2013, pág. 18.

### 3.4. CONTRATOS MISTOS

Conforme abordado anteriormente, as locações atípicas possuem diversas qualidades particulares e vantagens específicas, submetidos ao mesmo regramento da Lei nº 8.245/91. Entretanto, as modalidades de locação não se excluem entre si, podendo haver estruturas muito mais complexas e sofisticadas pelas quais essas modalidades se misturam e complementam.

Talvez essa característica de contratos mistos, pela qual o *built-to-suit*, *buy-to-lease* e *sale-and-leaseback* misturam todas as suas características, contribua para o entendimento geral de que tudo é *built-to-suit*.

A própria natureza atípica das locações atípicas comumente contempla características de outros instrumentos, principalmente instrumentos financeiros, com previsão de remunerações e cronograma de amortização, ou contratos de empreitada, com cronogramas de obra, plantas e aspectos construtivos do empreendimento. Portanto, mais do que natural que as modalidades de locações atípicas também sejam apresentadas em estruturas interdependentes, o que demonstra o alto grau de sofisticação que esses contratos estão subordinados, como um instrumento muitas vezes interdisciplinar.

Inclusive, essa característica de contratos mistos atípicos também é uma das grandes vantagens das locações atípicas, possibilitando uma maior complexidade para prever diferentes tipos de obrigações entre as partes, principalmente na mistura de um contrato que seria tipicamente cível, com instrumentos financeiros e construtivos:

*“Como principais vantagens do built-to-suit, podem-se destacar: (a) não imobilização do ativo; (b) contabilização do pagamento periódico como despesa operacional (a título de despesas de aluguel); (c) atendimento ao padrão construtivo e necessidades específicas pré-estabelecidas pelo contratante; (d) transferência dos riscos da construção, manutenção e depreciação ao locador; (e) estabelecimento do contrato a longo prazo; (f) autorização legal para a emissão de recebíveis.”<sup>23</sup>*

No entanto, não há impedimento para que operações relacionadas às locações atípicas sejam cindidas em instrumentos distintos, com cláusulas distintas, especialmente no tocante às particularidades dos prazos de construção, e ao preço dos aluguéis. Grande parte das incertezas jurídicas poderia ser reduzida se as partes concordassem em celebrar contratos individuais para cada aspecto da locação, ou seja, um contrato de compra e venda de imóvel, em caso de *buy-*

---

<sup>23</sup> RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato built-to-suit e a Lei de Locações. **Revista Direito & Justiça v. 41 n. 2 (2015): Direito Privado: Direito Empresarial, Direito do Consumidor e Direito Civil**. Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, v. 41, n. 2, p. 174-181, jul.- dez. 2015. Disponível em <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/issue/view/967>.

*to-lease* ou *sale-and-leaseback*, um contrato de construção ou reforma significativa de um edifício, no caso de *built-to-suit*, e um contrato de locação de imóvel não residencial não submetido ao art. 54-A. Nessa situação, podemos presumir que os termos e condições dos contratos podem ser estabelecidos em um único documento ou não, mas, especialmente se for um único documento, é fundamental que o valor a ser pago e a forma de pagamento de cada tipo de contrato sejam claramente especificados.<sup>24</sup>

Entretanto, não é o que se observa como prática de mercado. A estruturação de uma operação de locação atípica que contemple todas as suas características em um único instrumento concede benefícios suficientes para que um único contrato prevendo todas e quaisquer obrigações competentes à locação seja celebrado, apesar da maior complexidade envolvida, por um fator muito substancial: o benefício do contrato misto ao invés da cisão dos contratos é o alto valor agregado desse instrumento a longo prazo, com taxas atrativas para que o crédito seja comercializado no mercado de capitais por meio de operações de securitização.

*“Ademais, importante ressaltar que os contratos distintos de aquisição do terreno (ou direito de superfície, conforme o caso), construção e locação, principalmente se regulados pelo mesmo instrumento, poderiam ser considerados contratos coligados, aos quais se deve aplicar o conjunto de regras próprias do tipo a que se ajustam, uma vez que - ao contrário dos contratos atípicos mistos, como os de built to suit - os contratos coligados não perdem sua individualidade, havendo a simples combinação de dois ou mais contratos completos. Desta forma, as normas atinentes à empreitada e locação seriam, neste caso, aplicadas em sua integralidade, sem que fosse considerada a equação econômica que consubstancia o built to suit para afastamento ou limitação de qualquer dispositivo legal.”<sup>25</sup>*

No mesmo sentido, existe uma vantagem operacional da opção por contratos mistos, com uma maior celeridade na celebração de um único instrumento, além das vantagens nos custos para estruturação, considerando que essas despesas serão lançadas pelos estruturadores de mercado como despesas operacionais, podendo reaver esses custos por meio da própria remuneração dos aluguéis, que, conforme será descrito adiante quando falarmos das cláusulas penais, estarão acrescidos das parcelas de remuneração pelo investimento e custos.

Em todas as formas de locações atípicas, ocorrem, fundamentalmente, uma transação na qual um valor é investido em contrapartida à construção ou reforma sob medida, com a subsequente locação do imóvel. Operacionalmente, não é viável dividir esse negócio em duas fases separadas. A construção é realizada com o propósito específico ser posteriormente locada, e a locação acontece porque a construção foi feita. A compensação financeira tem a finalidade de remunerar ambas as partes envolvidas. Portanto, o valor envolvido nesse contexto é

---

<sup>24</sup> BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built-to-suit**. Coimbra: Grupo Almedina, 2013, pág 27.

<sup>25</sup> BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built-to-suit**. Coimbra: Grupo Almedina, 2013, pág 27-28.

consideravelmente superior ao de um aluguel comum, por estar acrescida dessa remuneração do locador, na figura de empreendedor-investidor.<sup>26</sup>

Essa ressalva é uma das particularidades que oneram o locatário nas locações atípicas. Considerando que o locador assume um risco considerável nas operações de locações atípicas, a flexibilização que o art. 54-A da Lei nº 8.245/91 traz ao instituto possibilita que diversos direitos e prerrogativas do locatário sejam renunciáveis, sem incorrer na regra do referido art. 45, conforme será abordado adiante.

#### 4. RENÚNCIA DE DIREITOS DO LOCATÁRIO

Evidentemente que a atipicidade do contrato de locação ensejará determinadas particularidades no tocante aos direitos do locatário. A Lei nº 8.24/91 disciplina diversos direitos e garantias ao locatário, que numa relação ortodoxa de locação compõe o elo mais frágil da relação jurídica, mas que, quando revestido de atipicidade, a relação jurídica pode se flexibilizar o suficiente para que o locador possa proteger seus interesses, equilibrando a relação contratual.

Além da característica de contrato misto, a possibilidade da renúncia desses direitos e garantias do locatário é um dos principais efeitos da atipicidade que permeia as locações regidas pelo art. 54-A, sem violar o disposto no art. 45, portanto, afastando hipóteses de nulidade de cláusulas que poderiam onerar excessivamente o locatário, ou colocá-lo em uma posição vulnerável.

*“Nota-se, inclusive, que pelo fato de o contrato built to suit ser classificado pela sua atipicidade, a autonomia privada ganha relevo ainda maior, permitindo às partes liberdade contratual para disporem de forma diversa das estipulações de direito material da lei do inquilinato, em contrariedade ao que determina o art. 45. Isso porque, reiteramos, as disposições contratuais devem ser consideradas como fontes normativas preponderantes no contrato built to suit.”<sup>27</sup>*

Entretanto, na mesma medida em que a atipicidade permite a flexibilização dessas normas cogentes, a sua cessação também afastará essa hipótese.

A atipicidade do contrato se dá pela pretensão do locador em reaver seu investimento, seja pela aquisição, construção ou reforma do imóvel, portanto, em atendimento ao princípio do equilíbrio contratual, essa atipicidade cessará quando a pretensão do locador for satisfeita.

---

<sup>26</sup> BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos built-to-suit**. Coimbra: Grupo Almedina, 2013, pág 28-29.

<sup>27</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**, 2017. Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo. Faculdade de Direito. São Paulo, 2017, p. 112-113.

Por essa razão, alguns contratos de locação atípicos têm dois momentos contratuais, disciplinados com regras e dispositivos legais distintos: a fase atípica e a fase típica.

É imperioso pontuar essa característica, considerando que a atipicidade tem por objetivo equilibrar a relação contratual, em decorrência da vontade das partes em proteger o investimento, assim, nada mais equitativo do que essa atipicidade, e todos os benefícios decorrentes dela, sejam levantados ao final do retorno do investimento. Após essa causa suspensiva, o contrato será regido integralmente pela Lei nº 8.245/91, em todos seus dispositivos.

Portanto, podemos pontuar os determinados direitos e garantias que o locador poderá exigir que o locatário renuncie, de forma a equilibrar a relação contratual.

#### **4.1. AÇÃO REVISIONAL (ART. 19)**

Revisitando a natureza da Lei nº 8.245/91, a prerrogativa disposta no art. 19 a mesma norma possibilita ao locatário à revisão do aluguel, sendo uma das formas do Direito dirigir a relação contratual, de maneira a evitar eventuais disparidades e desequilíbrios entre as partes.

O art. 19 não tem forma impositiva no caso das locações atípicas<sup>28</sup>, podendo haver a renúncia expressa desse direito pelo locatário: “*Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado*”<sup>29</sup>. Essa possibilidade se justifica pelo fato do valor do aluguel nas locações atípicas comportar não só o valor correspondente pelo preço do metro-quadrado decorrente da natureza locatícia, mas também comporta todo o montante investido no imóvel pelo locador, como se fossem parcelas de um financiamento, estando o aluguel acrescido desse preço e de todas as despesas operacionais que possibilitaram a operação de locação atípica, inclusive, despesas decorrente de eventual captação de recursos no mercado de capitais.

Evidentemente que o preço desse aluguel não respeitará o valor de mercado, sendo valorado consideravelmente em relação a demais imóveis na mesma região ou com características semelhantes. Caso houvesse a possibilidade de visitar o preço desse aluguel quando convier ao locatário, possibilitaria uma brecha em toda a segurança jurídica que reveste

---

<sup>28</sup> FILHO, Rubens Carmo Elias. Contratos de locação built to suit. In: MESSA, A. F. (Coord.); MAC CRACKEN, R. N. (Coord.). **Tendências jurídicas contemporâneas**: estudos em homenagem a Nuncio Theophilo Neto. São Paulo: Editora Saraiva, 2011. p. 101-123.

<sup>29</sup> BRASIL, **Lei nº 8.245/91**, artigo 19. Brasília, DF, 1991.

as locações atípicas, criando uma incerteza ao locador, visto que o locatário poderia impugnar em juízo o valor do aluguel quando lhe convier.

Esse entendimento é eventualmente tratado pela jurisprudência, conforme decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios em 2014, nos termos do trecho do acórdão, tratando exatamente de modalidade de locação atípica que foi objeto de ação revisional pela disparidade do preço do aluguel:

*“(…) a avença contempla diversos direitos e obrigações impostas às partes que extrapolam os limites da pura locação de imóvel, impondo primazia da vontade privada, em atenção ao princípio da liberdade de contratar, sobre a aplicação automática da legislação prevista para os contratos de locação. (...) a par de todo o exposto, deve prevalecer, até ulterior decisão de cognição exauriente sobre a questão, os valores livremente pactuados pelas partes, em respeito ao princípio do pacta sunt servanda”<sup>30</sup>*

A jurisprudência supracitada, muito adequadamente, compreende que as locações atípicas não podem comportar o mesmo regime jurídico das locações ortodoxas, considerando a inversão das normas cogentes que protegeriam o locatário da onerosidade excessiva em locações urbanas.

*“Da mesma forma, rebatendo aqueles que propugnavam pela inaplicabilidade da Lei do Inquilinato, escrevi nas edições anteriores o seguinte: ‘penso ser injustificada a preocupação. Isto porque os tribunais pacificaram o entendimento segundo o qual o contrato – e no caso, inclusive, de ‘built-to-suit’ – pode estabelecer a renúncia ao direito de pedir revisão sem ferir o art. 45 da Lei de Regência das Locações. Nesse sentido, o Desembargador paulista Clóvis Castelo asseverou que ‘não infringe os objetivos da Lei 8.245/1991, nem malferir princípios assegurados constitucionalmente, cláusula contratual na qual as partes renunciaram à ação revisional durante o prazo contratual’ (Apelação 1.030.632-0/5 – 35ª Câmara de Direito Privado do TJSP – 21.05.2007), posição esta já adotada no STJ (6ª Turma – REsp 243.283/RJ – Rel. Min. Fernando Gonçalves – j. 16.03.2000). Abarcando esta análise, a Lei 12.744/2012 trouxe expressamente a possibilidade de renúncia ao direito de pedir revisão no contrato ‘built-to-suit’.”<sup>31</sup>*

No mesmo sentido, um caso recente tornou-se emblemático por tratar da mesma matéria. Refere-se ao caso da Rede D’or, que recentemente pleiteou a revisão do aluguel de uma locação

---

<sup>30</sup> DISTRITO FEDERAL, Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (1. Turma Cível) Agravo de Instrumento Cível nº 20130020187886. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL. CONTRATO MISTO. ALUGUEL PROVISÓRIO. MANUTENÇÃO DO VALOR LIVREMENTE PACTUADO. AUSÊNCIA DE PERIGO DA DEMORA. 1. Tratando-se de contrato paritário que extrapola os limites da pura locação de imóvel, impõe-se a primazia da autonomia da vontade privada, em atenção ao princípio da liberdade de contratar, sobre a aplicação automática da legislação prevista para os contratos de locação. 2. Deu-se provimento ao agravo de instrumento para manter o aluguel provisório no valor livremente pactuado entre as partes. Agravante: Suecia Veiculos S.A. Agravado: VR Administração e Empreendimentos Comerciais Ltda. Relator: Des. Flavio Rostirola, 10 de janeiro de 2014.

<sup>31</sup> SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 2.361-2.362.

*built-to-suit* no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, decorrente da locação de um hospital no Tatuapé. Em trecho da Apelação Cível nº 1010336-32.2017.8.26.0008, o acórdão proferido pelo Relator Antônio Rigolin expõe como a possibilidade de revisão do aluguel traria uma violação à boa-fé objetiva, considerando que o valor do aluguel “*não consiste tão somente em remuneração pelo uso do imóvel, mas também pagamento do investimento realizado pela contratada*”, sendo certo que as partes estavam cientes dessa particularidade decorrente da atipicidade do contrato ante à contratação, não havendo como se falar em revisão dos valores por estarem acima do preço de mercado.

*“(...) não existe possibilidade de cogitar de adequação do aluguel ao valor de mercado antes do esgotamento do prazo estabelecido pelas partes. Com efeito, a contraprestação não constitui, tão somente, contraprestação pelo uso da coisa; é muito mais do que isso, porque traduz o retorno do investimento realizado pela parte demandada, que por isso faz jus ao recebimento integral durante o prazo respectivo.*

*Somente a partir de 1º de dezembro de 2.025, quando se esgotar o prazo destinado à amortização, é que se tornará viável a incidência da disciplina geral da Lei n.º 8.245/91, pois a partir desse momento já não poderá mais ser invocada a impossibilidade de revisão.”<sup>32</sup>*

Em grau de recurso especial em setembro de 2023, o Superior Tribunal de Justiça compreendeu a complexidade do caso, baseando o acórdão recursal contemplando a natureza da atipicidade do instrumento, portanto, a impossibilidade da revisão do aluguel deveria contemplar apenas a parcela referente ao retorno do investimento, característica que reveste o

---

<sup>32</sup> SÃO PAULO, Tribunal de Justiça de São Paulo (31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo) Apelação Cível nº 1010336-32.2017.8.26.0008. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATAÇÃO “BUILT TO SUIT”. HIPÓTESE EM QUE A PARTE DEMANDADA PROMOVEU A CONSTRUÇÃO DE HOSPITAL NO IMÓVEL, SEGUNDO AS ESPECIFICAÇÕES DA AUTORA. PLEITO DE REDUÇÃO DO ALUGUEL SOB A ASSERTIVA DA ALTERAÇÃO DO VALOR LOCATIVO. INADMISSIBILIDADE. PRAZO CONTRATUAL AINDA NÃO ESGOTADO. HIPÓTESE EM QUE A CONTRAPRESTAÇÃO CONVENCIONADA TRADUZ, SOBRETUDO, O RETORNO DO CAPITAL INVESTIDO, E NÃO APENAS A REMUNERAÇÃO PELO USO DA COISA. CONTRATAÇÃO ANTERIOR À VIGÊNCIA DA DISCIPLINA LEGAL ESPECÍFICA. IRRELEVÂNCIA DA AUSÊNCIA DE RENÚNCIA EXPRESSA AO DIREITO DE REVISÃO. IMPROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO. 1. As partes realizaram a contratação na modalidade “Built to Suit”, que envolveu, por parte da contratada, a construção de hospital em Imóvel mediante indicação e com as especificações da parte contratante, que passou a desfrutá-lo a título de locação. 2. A fixação do aluguel, segundo a livre estipulação das partes, levou em conta não apenas a finalidade de servir de contraprestação pelo uso do bem, mas, sobretudo, de retorno do investimento realizado no local. 3. Assim, diante dessa particularidade, inviável se apresenta cogitar de revisão do valor da contraprestação enquanto não se esgotar o prazo estabelecido no contrato. Tratando-se de negócio jurídico realizado antes da entrada em vigor da lei que disciplinou a matéria, introduzindo o artigo 54-A na Lei 8.245/1991, não tem relevância o fato de o contrato não conter previsão específica de renúncia ao direito de revisão do contrato por quaisquer das partes. A impossibilidade de revisão do aluguel, é da essência da contratação, por envolver equação financeira, de modo que qualquer iniciativa em sentido diverso implicaria ofensa ao princípio da boa-fé objetiva. 4. Inviável se apresenta o acolhimento do pleito de revisão do aluguel enquanto não ocorrer o termo do prazo contractual. Apelante: Floema Participações Ltda. Apelado: Rede D'Or São Luiz S.A. Relator: Des. Antonio Rigolin. 12 de julho de 2022.



contrato de atipicidade, devendo haver uma compatibilidade do preço do aluguel com o valor de mercado. Conforme trecho da própria ementa:

*“(…) É possível a revisão do valor da contraprestação devida pelo locatário nos contratos de locação com construção ajustada (built to suit) desde que (I) não haja renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis; (II) seja possível pormenorizar a parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel – sobre a qual recairá a pretensão revisional –, desagregando-a da amortização dos investimentos sobre o bem; e (III) esteja comprovada a desproporção entre o valor do locativo e o preço de mercado para empreendimentos semelhantes.”<sup>33</sup>*

Por essa razão, geralmente os contratos de locação atípicos são redigidos com cláusulas prevendo a renúncia expressa do direito à revisão do aluguel, com declarações do locatário que compreende as razões pelas quais o valor do aluguel não corresponder ao valor de mercado, sendo consideravelmente mais elevado, em decorrência do capital investido e eventual captação de recursos para eventual obra, reforma ou aquisição.

#### **4.2. GARANTIAS LOCATÍCIAS (ART. 37)**

---

<sup>33</sup> BRASIL, Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma) RECURSO ESPECIAL Nº 2.042.594 - SP (2022/0384346-0). DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COM CONSTRUÇÃO AJUSTADA (BUILT TO SUIT). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. NEGÓCIO JURÍDICO COMPLEXO. REVISÃO QUE DEVE OBSERVAR AS PECULIARIDADES DA MODALIDADE CONTRATUAL. REQUISITOS ESPECÍFICOS. HIPÓTESE DOS AUTOS. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a ação revisional, prevista no art. 19 da Lei nº 8.245/1991, nos contratos de locação com construção ajustada (built to suit). 2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/15. 3. A possibilidade de revisão do valor da contraprestação nos contratos built to suit deve observar as peculiaridades dessa modalidade contratual, que congrega uma pluralidade de propósitos, isto é, englobando tanto a remuneração do uso do bem quanto a restituição do investimento previamente realizado. 4. É possível a revisão do valor da contraprestação devida pelo locatário nos contratos de locação com construção ajustada (built to suit) desde que (I) não haja renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis; (II) seja possível pormenorizar a parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel – sobre a qual recairá a pretensão revisional desagregando-a da amortização dos investimentos sobre o bem; e (III) esteja comprovada a desproporção entre o valor do locativo e o preço de mercado para empreendimentos semelhantes. 5. Na hipótese dos autos, as instâncias ordinárias consignaram que (I) a recorrida/locadora não prestou as informações solicitadas pelo perito, necessárias para identificar as taxas estipuladas nos empréstimos tomados para aquisição e construção do imóvel; (II) o laudo pericial apresentou solução para a omissão e concluiu que a restituição do valor investido no imóvel se deu em maio de 2018 e que, portanto, o valor das prestações a partir de junho de 2018 deve corresponder apenas ao valor do aluguel; (III) há desproporção entre o valor de mercado para empreendimentos semelhantes e aquele atualmente pago pelo recorrente/locatário; e (IV) inexistente cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis no contrato estabelecido entre as partes. 6. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão recorrido e reestabelecer a sentença prolatada pelo Juízo de primeiro grau. Recorrente: Rede D’or São Luiz S.A. Recorrido: Floema Participações Ltda. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 12 de setembro de 2023.

O art. 37 da Lei nº 8.245/91 elenca as possíveis garantias locatícias que poderão ser exigidas pelo locador, portanto: I – caução; II – fiança; III – seguro fiança locatícia; e IV – cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Essas garantias prezam garantir o cumprimento do contrato de locação, dirimindo eventuais inadimplências do locatário nas prestações pecuniárias, encargos, conservação do imóvel e toda e qualquer outra obrigação disposta no instrumento.

A norma traz algumas limitações ao locador na exigência dessas garantias, disciplinando que são taxativas nos termos dos incisos do referido art. 37, tampouco aceita a acumulação de mais de uma garantia, tornando a garantia cumulada como nula, nos termos mesmo art. 37, parágrafo único e art. 45 da mesma norma. Conforme entendimento doutrinário de Scavone:

*“Sendo norma de ordem pública, não pode ser derogada pelas partes, de sorte que é nula a segunda garantia prestada no mesmo contrato, podendo ser declarada ex officio pelo Juiz (art. 168, parágrafo único, do Código Civil), sem prejuízo da sanção penal em face da contravenção estipulada no inciso II do artigo 43, da Lei 8.245/1991”<sup>34</sup>.*

Entretanto, em linha com os entendimentos anteriores, a norma geral não se aplicará às locações atípicas em decorrência do art. 54-A, flexibilizando o art. 37 e o art. 45, havendo uma valoração na autonomia das partes no tocante ao rol de garantias locatícias e à nulidade na prestação de dupla garantia, de forma a proteger o investimento e o empreendedor locador da inadimplência, e conseqüentemente, os investidores no mercado financeiro.

*“(…) com fundamento na autonomia privada, os contratos built to suit autorizam que as partes estabeleçam a cumulação de garantias para o mesmo instrumento.*

*A cumulação de garantias no contrato built to suit faz todo o sentido. Os riscos do proprietário no contrato built to suit certamente são maiores do que aqueles da locação comercial. Não há um imóvel pronto para ser cedido ao uso do ocupante. Na realidade, o proprietário deverá realizar substancial investimento para que o imóvel seja construído ou reformado sob medida ao futuro ocupante”<sup>35</sup>.*

Dessa forma, é compreensível que o proprietário ou investidor, ao celebrar um contrato atípico, procure obter garantias robustas no caso o locatário não cumpra o contrato, especialmente se o descumprimento ocorrer antes da amortização dos investimentos. Nessas situações, parece sensato que as partes concordem em modalidades mais adequadas de

---

<sup>34</sup> SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 2.450.

<sup>35</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual**, 2017. Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo. Faculdade de Direito. São Paulo, 2017, p. 112-113.

garantias, ou ainda a sua cumulação, para assegurar o cumprimento do contrato. Portanto, o contrato pode incluir não apenas a garantia de uma instituição financeira, mas também a fiança do próprio ocupante, a caução de bens imóveis e outras medidas similares.<sup>36</sup>

Haveria até a possibilidade de prestar-se garantias não usuais às locações urbanas, como a prestação de garantias fiduciárias, havendo uma compatibilidade entre o art. 54-A da Lei nº 8.245/91, com o art. 38 da Lei nº 9.514/97, lei que regulamenta a alienação fiduciária de bens imóveis e a cessão fiduciária de direitos creditórios, e ainda, com a Lei nº 10.931/04, que também disciplina essas formas de garantia de forma subsidiária.

*“Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis (...) e por alienação fiduciária de coisa imóvel.”<sup>37</sup>*

Importante ressaltar que essa flexibilização, seja pela prestação de garantia diversa, ou pela dupla garantia, somente persistirá enquanto o contrato for atípico, isto é, durante o período de amortização do capital investido. Cessado este, a garantia que for diferente daquelas listadas no art. 37, deverá ser levantada, ocorrendo o mesmo com a segunda garantia, caso houver.

Essa obrigatoriedade é evidente, considerando que cessou a característica do contrato que permitiu a flexibilização das normas cogentes do art. 37 da norma, devendo a partir do início da fase típica do contrato, ser submetido integralmente à Lei nº 8.245/91.

#### **4.3. CLÁUSULA PENAL (ART. 4º)**

Na mesma linha principiológica dos demais direitos renunciáveis, a atipicidade afasta a proporcionalidade da multa locatícia disposta no art. 4º da lei nº 8.245/91. Em locações ortodoxas, a multa por descumprimento do contrato, inclusive em caso de desocupação antecipada com a consequente rescisão do instrumento, deverá ser calculada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, seguindo a lógica da fórmula:

$$Multa = \frac{(Quantidade\ de\ Meses\ Vincendos\ x\ R\$ \text{ Aluguel})}{(Prazo\ da\ Locação\ / \text{ Quantidade de Meses Vincendos})}$$

Entretanto, esse benefício poderia violar o equilíbrio contratual entre as partes numa locação atípica, evidentemente, pelo fato do valor do aluguel comportar não somente o valor de

<sup>36</sup> MARZAGÃO, José Paulo. **Regime jurídico do built-to-suit**. In: Operações Imobiliárias: Estruturação e tributação. Coord: Renato Vilela Faria e Leonardo Freitas de Moraes e Castro- São Paulo: Saraiva, 2016, p.126.

<sup>37</sup> BRASIL, **Lei nº 10.931/04**, artigo 51. Brasília, DF, 2004.

mercado, mas acrescido da remuneração e custas pelo investimento feito pelo locado. Eventual entrega do imóvel e rescisão antecipada do contrato poderia causar grandes prejuízos ao investidor.

Dessa forma, a Lei nº 8.245/91 não oferece ao locatário o benefício da proporcionalidade da multa no caso de locações regidas pelo art. 54-A:

*“Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.” (Grifo nosso).<sup>38</sup>*

Comumente, as multas contratuais em caso de rescisão antecipada, por qualquer motivo, serão calculadas pela soma de todos os aluguéis vincendos, a serem pagos em um montante ao final da relação locatícia rescindida. A multa contratual nesse caso é tão vultuosa, que incentiva o locatário a suportar a locação a todo custo, pelo menos, porquanto perdurar a atipicidade do contrato. Nesse sentido:

*“Um dos riscos enfrentados pelo locador é a possibilidade do locatário deixar o imóvel dentro de um curto período de tempo. Para mitigar este risco o contrato prevê um prazo mínimo de permanência do locatário, baseado no custo do desenvolvimento do projeto e realização da construção, de forma que o locador obtenha os recursos investidos, por meio das parcelas de aluguel obtidas no prazo de permanência estabelecido.*

*Para assegurar o cumprimento do prazo mínimo de permanência por parte do locatário, caso este rescinda o contrato, são previstas multas, que geralmente correspondem ao total do valor devido referente às parcelas de aluguel a vencer. Esta é a característica que difere tal multa em relação a multas aplicadas em caso de infrações a contratos típicos de locação.”<sup>39</sup>*

A impossibilidade de aplicar a regra de proporcionalidade do art. 4º está em linha com as mesmas razões do porquê o direito à revisão do aluguel também é limitado, conforme tratado anteriormente. Tanto a revisão do aluguel quanto a desocupação do imóvel com o pagamento da multa apenas proporcional, gerariam um desequilíbrio contratual no retorno do investimento despendido pelo locador.

No caso da desocupação do imóvel é ainda mais grave, considerando que o imóvel foi adquirido e construído sob medida, atendendo condições e caprichos particulares do locatário, que o fez especificamente para suas atividades. Tal característica poderia gerar desinteresse de

<sup>38</sup> BRASIL, Lei nº 8.245/91, artigo 4º. Brasília, DF, 1991.

<sup>39</sup> CAMARGO, Cristiane Bueno de; SISTI, Carlos Eduardo Poli; FERREIRA, Rogéria Cristina. Built to suit, direito real de superfície e sale and leaseback, uma análise comparativa. **10ª Conferência Internacional da Lares**. São Paulo, Brasil, Setembro, 2010, pág. 02.

outros locatários em virem a ocupar o imóvel, caso o locatário original venha a desistir da locação. Esse ponto foi trazido, inclusive, pelo locador na Apelação Cível nº 1010336-32.2017.8.26.0008, supracitada:

*“A sentença deixou de considerar as características do contrato built to suit, que prevê a construção do imóvel com características únicas adaptadas às necessidades daquele locatário em particular, sendo que, na hipótese, foram utilizados materiais de primeiríssima qualidade para garantir acabamentos luxuosos, a pedido da autora. Caso o imóvel retorne ao mercado, certamente haverá dificuldade em encontrar outro ocupante que tenha exatamente os mesmos interesses e disponibilidade financeira.”*

Exatamente como forma de resguardar pelo menos o retorno do investimento, que a Lei nº 12.744/2012 tratou de editar o art. 4º da Lei nº 8.245/91, flexibilizando o pagamento da multa proporcionalmente, podendo haver a cobrança da multa integral.

*“Todavia, esta multa (cláusula penal) deverá ser elevada, tendo em vista a natureza do negócio, posto que o seu limite é valor do contrato (Código Civil, art. 412) e, na sua falta, será judicialmente arbitrada, não havendo, assim, qualquer incompatibilidade com o art. 473 parágrafo único, do Código Civil. Como se verá, a ideia foi completamente contemplada pelo art. 4º e pelo art. 54-A da Lei 8.245/1991, nos termos da redação dada”<sup>40</sup>*

Evidentemente, o valor da multa deve ser tratado no contrato, portanto, o montante comportará aquilo que as partes convierem, sem observar à limitação da proporcionalidade trazida pela norma para locações ortodoxas.

#### **4.4. NORMAS PROCEDIMENTAIS (ART. 58 E SEGUINTE)**

O art. 54-A tratou de disciplinar uma ressalva à autonomia contratual no caso das locações atípicas, ao atinente às “*disposições procedimentais previstas nesta Lei*”.

Essa ressalva disciplina que as regras aplicáveis aos procedimentos elencados pelos arts. 58 e seguintes da Lei nº 8.245/91 não estariam contemplados pela autonomia contratual do art. 54-A, valendo-se aquilo que está descrito na própria norma.

Portanto, todos os requisitos, procedimentos e particularidades aplicáveis às partes no momento de pleitearem as ações locatícias, prevalecerão conforme a norma.

Salutarmente, Alexandre Junqueira Gomide traz pontualmente a respeito das ações locatícias, aplicadas às particularidades das locações atípicas:

---

<sup>40</sup> SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 2.361.

*“(...) é inafastável o direito do locatário (que dispõe dos requisitos necessários) de promover, nos termos dos arts. 51 e 71 da Lei 8.245/1991, a ação renovatória da locação celebrada. (...) ainda que se considere a renovação do contrato, a especialidade do contrato em tela não mais se justifica tendo em vista que se presume que o prazo original tenha sido suficiente para garantir o retorno do investimento do locador.*

*(...) a ação de despejo é igualmente aplicável ao contrato de locação por encomenda, tanto em decorrência de infração contratual quanto ao final do prazo estabelecido, neste caso se não for a hipótese de ação renovatória, o que se afirmar nos termos do art. 5º da Lei 8.245/1991, que está assim redigido: “seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.”<sup>41</sup>*

A exceção busca trazer para o locatário a segurança ao direito de acessar a tutela jurisdicional adequada quando necessário, contribuindo para uma maior segurança jurídica na relação contratual, considerando que a possibilidade das partes limitarem o direito às ações locatícias, ou alterar o negócio processual ao gosto das partes, poderia criar uma complexidade desnecessária. Essa limitação está plenamente de acordo com o objetivo do art. 54-A, considerando que a flexibilização da norma material tem por objetivo resguardar o investimento realizado pelo locador, sendo mais que o suficiente para tanto.

*“(...) se aplicam expressamente as regras procedimentais da Lei 8.245/1991, é inafastável o direito do locatário (que dispõe dos requisitos necessários) de promover, nos termos dos arts. 51 e 71 da Lei 8.245/1991, a ação renovatória da locação celebrada, ainda que tenha dado ao contrato a denominação estrangeira, ou qualquer outra que se queira atribuir.”<sup>42</sup>*

#### **4.5. OUTROS (ARTS. 27 E 35)**

Pontualmente, algumas particularidades específicas que também são tratadas nas locações ortodoxas e poderão ser contempladas pelo art. 54-A.

O direito de preferência poderá ser renunciado expressamente no próprio contrato de locação. Essa possibilidade geralmente é trazida nos contratos considerando a natureza do contexto que as operações de locações atípicas estão inseridas, geralmente havendo operações de securitização, a presença de fundos de investimentos e grandes investidores.

O contrato de locação atípico é considerado um ativo financeiro valioso, com um alto valor agregado, não sendo incomum haver a compra e venda desses imóveis com interesses em perceber os aluguéis. Por essa razão, seria um risco economicamente desinteressante se o locatário viesse por optar por exercer o direito de preferência trazido pelo art. 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91:

---

<sup>41</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual, 2017. Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo. Faculdade de Direito. São Paulo, 2017, p. 235-236.

<sup>42</sup> SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 2.368.

*“Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.”<sup>43</sup>*

Por essa razão os contratos de locação geralmente abordam a renúncia expressa ao direito de preferência, resguardando o possível adquirente de que o locatário venha a exercê-lo. Inclusive, com essa renúncia expressa, o locador sequer teria a obrigação de ofertá-lo ao locatário.

*“Também pensamos, com fundamento na autonomia privada, ser possível que as partes estabeleçam no contrato a renúncia do ocupante ao direito de preferência do imóvel. Para nós, não se trata de norma de ordem pública e, portanto, pode ser afastado tal direito, nessa modalidade de contrato. Além disso, não há qualquer violação ao princípio da boa-fé objetiva, muito menos da função social dos contratos.”<sup>44</sup>*

Por fim, a possibilidade do locatário renunciar à retenção do imóvel por benfeitorias já é trazido pelo art. 35 da Lei nº 8.245/91, entretanto, o contexto das locações atípicas potencializa a segurança jurídica dessa renúncia, considerando que as edificações e benfeitorias presentes no imóvel foram erigidas pelo próprio locador, pela natureza do contrato:

*“Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.”<sup>45</sup> (Grifo Nosso)*

Assim, existe uma dupla segurança jurídica na renúncia da retenção por benfeitorias, tanto pelo art. 35 quanto pelo art. 54-A da Lei nº 8.245/91.

## 5. QUESTÕES REGISTRÁRIAS

Quando falamos em inovações jurídicas que trazem uma exceção à normas, principalmente àquelas consideradas cogentes, sempre virá à tona o questionamento da forma como essas inovações serão recebidas por aqueles dotados de fé pública para a fiscalização da segurança jurídica no ordenamento. É a situação do registrador, delegado por força do art. 236

---

<sup>43</sup> BRASIL, **Lei nº 8.245/91**, artigo 27. Brasília, DF, 1991.

<sup>44</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual, 2017. Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo. Faculdade de Direito. São Paulo, 2017, p. 112-113.

<sup>45</sup> BRASIL, **Lei nº 8.245/91**, artigo 35. Brasília, DF, 1991.

da Constituição Federal<sup>46</sup>, para, dentre diversas outras funções, resguardar o princípio da legalidade de todos os atos a serem registrados em sua delegação.

*“Qualquer sistema de registro, seja imobiliário, de empresas, ou de qualquer outra natureza, tem, como fim último, conferir segurança jurídica ao setor que tutela. No caso do registro de imóveis brasileiro, a segurança que se busca é a estática, ou seja, a do titular dos direitos referentes a determinado imóvel, sendo atribuição do tabelião a tutela da segurança jurídica dinâmica (do adquirente).*

*Para atingir tal finalidade remota, vale -se da publicidade, a qual é a finalidade próxima do registro. Inscrevendo fatos juridicamente relevantes e publicando direitos, presumidamente conhecidos de todos, é que se busca conferir segurança jurídica ao sistema registral imobiliário.”<sup>47</sup>*

Por essa razão, o registrador observa as inovações jurídicas com atenção redobrada, buscando de forma pormenorizada cada um dos requisitos legais para os negócios jurídicos registrados. As locações atípicas são um grande amálgama de inovações, chamando atenção do registrador no momento da sua análise.

Ao primeiro olhar, a leitura de uma locação atípica parece um grande pandemônio de ilegalidades revestidas de negócio jurídico, em decorrência da sua atipicidade, que reveste o instrumento pela característica de contrato misto, além dos direitos e garantias do locatário que podem ser renunciadas. Ainda, geralmente as locações atípicas estão inseridas em operações financeiras estruturadas, com um entroncado conglomerado de instrumentos diferentes, que regulam momentos distintos do fluxo do capital, partes que muitas vezes se confundem e obrigações que são tratadas de forma cruzada entre contratos. Todas essas características chamam aos olhos do registrador, que inevitavelmente pode compreender a operação como uma forma de violar o ordenamento, e conseqüentemente o princípio da legalidade<sup>48</sup>.

Entretanto, os motivos e razões pelos quais as locações atípicas estão revestidas de legalidade foram abordadas de forma pormenorizada anteriormente, devendo a natureza do art. 54-A da Lei nº 8.245/91 ser evidenciada pelo interessado ao registrado no momento da prenotação, portanto, esclarecer referente a flexibilização que é trazida pelo art. 54-A, como o interesse do legislador foi de defender os interesses do locador, na qualidade de investidor em um empreendimento.

---

<sup>46</sup> “Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.” Cf. BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República.

<sup>47</sup> CASSETARI, Christiano (Org.); SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis**: vol. 1. parte geral. 5. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2021, p. 10.

<sup>48</sup> “O princípio da legalidade envolve uma reserva formal, que exige que o registrador desqualifique o ingresso de todos os títulos não concebidos expressamente como aptos a promover a transferência imobiliária”. Cf. SALLES, Venicio. **Direito registral imobiliário**. 2ª. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2007, p. 8.



A redação do art. 54-A causa muitas dúvidas ao registrador, quanto ao nível de flexibilização que pode ser oferecido às partes nas locações atípicas. Assim, a questão registraria acaba evidenciando um distanciamento da teoria com a prática. A atividade registral geralmente está submetida a diversas resistências de adequação às inovações tecnológicas e jurídicas, eventualmente criando algumas discrepâncias que não estariam previstas no ordenamento jurídico. A própria edição da Lei nº 14.382/2022 que alterou a Lei nº 6.015/73 é uma das tentativas do legislador em adequar o sistema registral à contemporaneidade.

Infelizmente, a alteração da Lei nº 6.015/73 deixou passar a oportunidade de disciplinar as locações atípicas, podendo conceder maior segurança ao sistema registral quanto ao acolhimento desses títulos pela norma. A falta de disciplina legal, inclusive, é uma das razões pela qual os registradores costumam negar acolher as locações atípicas, considerando que não é uma das hipóteses trazidas pelo art. 167 da Lei nº 6.015/73, que numera taxativamente os títulos que podem ser objeto de registros ou averbações.

*“A Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73) é taxativa quanto aos títulos que podem ter ingresso no registro de imóveis, o que significa dizer que elenca o rol desses títulos de forma fechada, de modo que qualquer outro tipo de documento que não esteja nela previsto não será considerado hábil a produzir efeitos dentro da serventia registral imobiliária.”<sup>49</sup>*

Apesar do art. 167, inciso I, alínea 3) trazer a possibilidade de registro de contratos de locação, alguns oficiais entendem que as locações atípicas, em decorrência da sua atipicidade, não estariam incluídas na disciplina legal.

Portanto, apesar de haver uma compatibilidade das normas registrais com o art. 54-A da Lei nº 8.245/91, o sistema registral ainda não absorveu a inovação jurídica, em decorrência do contexto de complexidade e sofisticação a qual está inserido, e um temor do registrador em acolher a renúncia de normas cogentes, aliado à grande liberalidade que o registrador tem em dar exigências ou por não aceitar determinados negócios jurídicos em sua delegação.

Por fim, as locações atípicas não são tratadas na jurisprudência registral, havendo pouquíssimas menções nas varas de registros públicos ou em pesquisas livres junto ao Kollemata, sistema que compila jurisprudências registrais. Essa ausência de menções jurisprudenciais nos traz um sintoma referente a recepção desses títulos pelo registrador: as questões envolvendo locações atípicas não são judicializadas, geralmente encerrando-se na fase de prenotação.

---

<sup>49</sup> CASSETARI, Christiano (Org.); SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2021, p. 240.

## 6. CONCLUSÃO

As locações atípicas são dotadas de grande complexidade. Este trabalho buscou descrever as regras gerais as quais as locações atípicas estão submetidas, quais as suas finalidades e os cuidados principais que um operador deverá se atentar quando se deparar com o instrumento.

Obviamente, por se tratar de uma inovação jurídica, e pela subversão das normas cogentes da norma locatícia, é impossível abordar todos os pormenores, considerando que muitos detalhes decorrem não da revisão doutrinária e interpretação normativa, mas da extensiva prática imobiliária, pelo fato das locações atípicas adequarem-se às particularidades do negócio empreendido pelas partes. Assim, novos arranjos contratuais nascem todos os dias, numa tentativa de proteger o capital investido no setor imobiliário.

O ponto principal do trabalho é demonstrar como as locações atípicas se inserem no seu contexto econômico, possibilitando a aplicação de investimentos no setor imobiliário com maior segurança jurídica, e conseqüentemente, segurança financeira; e ainda, descrever características do negócio que favorecem o primeiro aspecto, como as renúncias do locatário.

Finalmente, as locações atípicas servem uma finalidade muito específica, dado o contexto, e a serve muito bem, havendo uma compatibilidade do art. 54-A com os demais dispositivos da Lei nº 8.245/91, com os princípios normativos das normas locatícias e os demais princípios que regem o nosso ordenamento jurídico. É um negócio jurídico que está submetido a renovações, novos arranjos e uma revisão constante por parte do mercado e da jurisprudência, havendo um dever de vigilância constante por parte do operador do Direito em adequar a sua instrumentalização com a norma e as necessidades de mercado.

## 7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAUJO, Paula Miralles de. **Contratos *built to suit*: qualificação e regime jurídico**, 2015. Dissertação de mestrado. Direito Civil. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Contratos inominados ou atípicos**. São Paulo: Bushatsky, 1975.

BARKHAM, Richard; PARK, Abraham U. Lease versus buy decision for corporate real estate in the UK. **Journal of Corporate Real Estate v.13 No. 3, 2011. pp. 157-168**. Emerald Group Publishing Limited.

BORGES, Marcus Vinícius Motter (Coord.). **Curso de direito imobiliário brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, Thomson Reuters Brasil, 2021.

BRASIL, **Lei nº 8.245/91**. Brasília, DF, 1991.

BRASIL, **Lei nº 9.514/97**. Brasília, DF, 1997.

BRASIL, **Lei nº 10.406/02**. Brasília, DF, 2002.

BRASIL, **Lei nº 10.931/04**. Brasília, DF, 2004.

BRASIL, **Lei nº 12.744/2012**. Brasília, DF, 2012.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República.

CAMARGO, Cristiane Bueno de; SISTI, Carlos Eduardo Poli; FERREIRA, Rogéria Cristina. **Built to suit, direito real de superfície e sale and leaseback, uma análise comparativa**. 10<sup>a</sup> Conferência Internacional da Lares. São Paulo, Brasil, Setembro, 2010.

CASSETARI, Christiano (Org.); SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2021

CASSETARI, Christiano (Org.); SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis**: vol. 1. parte geral. 5. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2021.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

DANTZER, Afrânio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

DISTRITO FEDERAL, Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (1. Turma Cível) Agravo de Instrumento Cível nº 20130020187886. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL. CONTRATO MISTO. ALUGUEL PROVISÓRIO. MANUTENÇÃO DO VALOR LIVREMENTE PACTUADO. AUSÊNCIA DE PERIGO DA DEMORA. 1. Tratando-se de contrato paritário que extrapola os limites da pura locação de imóvel, impõe-se a primazia da autonomia da vontade privada, em atenção ao princípio da liberdade de contratar, sobre a aplicação automática da legislação prevista para os contratos de locação. 2. Deu-se provimento ao agravo de instrumento para manter o aluguel provisório no valor livremente pactuado entre as partes. Agravante: Suecia Veiculos S.A. Agravado: VR Administração e Empreendimentos Comerciais Ltda. Relator: Des. Flavio Rostirola, 10 de janeiro de 2014.

FIGUEIREDO, Luiz Augusto Haddad. Built to suit. **Revista de Direito Imobiliário**. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), São Paulo, Ano 35, vol. 72 (2012), p; 161-188, jan. – jun. 2012.

FILHO, Rubens Carmo Elias. Contratos de locação built to suit. *In*: MESSA, A. F. (Coord.); MAC CRACKEN, R. N. (Coord.). **Tendências jurídicas contemporâneas**: estudos em homenagem a Nuncio Theophilo Neto. São Paulo: Editora Saraiva, 2011. p. 101-123.

GABRIEL, Luís André Garrido; ALENCAR; Cláudio Tavares de. **Estruturas de funding para empreendimentos built-to-suit no Brasil**: vantagens e riscos. 13ª Conferência Internacional da Lares. São Paulo, Brasil, Setembro, 2013.

GOMES, Daniel Cardoso. **Contratos Built to Suit**: novas perspectivas em face da lei nº 12.744/2012. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual, 2017. Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo. Faculdade de Direito. São Paulo, 2017.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à lei de locações**: lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Barueri: Editora Manole, 2017.

MARZAGÃO, José Paulo. **Regime jurídico do built-to-suit**. *In*: Operações Imobiliárias: Estruturação e tributação. Coord: Renato Vilela Faria e Leonardo Freitas de Moraes e Castro- São Paulo: Saraiva, 2016

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Contratos imobiliários**: impactos da pandemia do coronavírus. Indaiatuba: Editora Foco, 2020.

PERES, Tatiana Bonatti (Org.); DIAS, José Guilherme Gregori Siqueira (Org.); TERRA, Marcelo (Org.). **Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Garantias**. 2. ed. Indaiatuba: Editora Foco, 2021.

RODRIGUES, Gabriela Wallau. A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built-to-suit* e a Lei de Locações. **Revista Direito & Justiça v. 41 n. 2 (2015): Direito Privado: Direito Empresarial, Direito do Consumidor e Direito Civil**. Pontifícia Universidade Católica, Rio Grande do Sul, v. 41, n. 2, p. 174 - 181, jul.- dez. 2015. Disponível em <https://revistaseletronica.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/issue/view/967>.

RUBINIAK, Juliana (Coord.). **Operações de Built To Suit: a prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível nº 0039529-51.2009.8.26.0506. AÇÃO MONITÓRIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CUMULAÇÃO DE GARANTIAS NO CONTRATO. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 37, § ÚNICO, DA LEI 8.245/91. DECRETO DE NULIDADE DA SEGUNDA GARANTIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO AVALISTA CONFIGURADA. PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO APENAS EM RELAÇÃO À LOCATÁRIA. RECURSO PROVIDO. Apelante: Sergio Eduardo Soares dos Santos de Azevedo e Souza. Apelado: Anibal Pires Galhardo. Relator: Alfredo Attié. 9 de março de 2017.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça de São Paulo (31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo) Apelação Cível nº 1010336-32.2017.8.26.0008. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATAÇÃO “BUILT TO SUIT”. HIPÓTESE EM QUE A PARTE DEMANDADA PROMOVEU A CONSTRUÇÃO DE HOSPITAL NO IMÓVEL, SEGUNDO AS ESPECIFICAÇÕES DA AUTORA. PLEITO DE REDUÇÃO DO ALUGUEL SOB A ASSERTIVA DA ALTERAÇÃO DO VALOR LOCATIVO. INADMISSIBILIDADE. PRAZO CONTRATUAL AINDA NÃO ESGOTADO. HIPÓTESE EM QUE A CONTRAPRESTAÇÃO CONVENCIONADA TRADUZ, SOBRETUDO, O RETORNO DO CAPITAL INVESTIDO, E NÃO APENAS A REMUNERAÇÃO PELO USO DA COISA. CONTRATAÇÃO ANTERIOR À VIGÊNCIA DA DISCIPLINA LEGAL ESPECÍFICA. IRRELEVÂNCIA DA AUSÊNCIA DE RENÚNCIA EXPRESSA AO DIREITO DE REVISÃO. IMPROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO. 1. As partes realizaram a contratação na modalidade “Built to Suit”, que envolveu, por parte da contratada, a construção de hospital em Imóvel mediante indicação e com as especificações da parte contratante, que passou a desfrutá-lo a título de locação. 2. A fixação do aluguel, segundo a

livre estipulação das partes, levou em conta não apenas a finalidade de servir de contraprestação pelo uso do bem, mas, sobretudo, de retorno do investimento realizado no local. 3. Assim, diante dessa particularidade, inviável se apresenta cogitar de revisão do valor da contraprestação enquanto não se esgotar o prazo estabelecido no contrato. Tratando-se de negócio jurídico realizado antes da entrada em vigor da lei que disciplinou a matéria, introduzindo o artigo 54-A na Lei 8.245/1991, não tem relevância o fato de o contrato não conter previsão específica de renúncia ao direito de revisão do contrato por quaisquer das partes. A impossibilidade de revisão do aluguel, é da essência da contratação, por envolver equação financeira, de modo que qualquer iniciativa em sentido diverso implicaria ofensa ao princípio da boa-fé objetiva. 4. Inviável se apresenta o acolhimento do pleito de revisão do aluguel enquanto não ocorrer o termo do prazo contractual. Apelante: Floema Participações Ltda. Apelado: Rede D'Or São Luiz S.A. Relator: Des. Antonio Rigolin. 12 de julho de 2022.

SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SILVA, Fábio Rocha Pinto e. **Garantia das Obrigações**: uma análise sistemática do direito das garantias e uma proposta abrangente para a sua reforma. 1º. ed. São Paulo: Editoria Instituto dos Advogados de São Paulo, 2017.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**: artigo por artigo. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais, vol. 4. 17ª. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada**: doutrina e prática. 13. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**, 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, vol. I.

PINHEIRO, Juliano Lima. **Mercado de Capitais**. 9ª. Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2021.

