

# A (IM)POSSIBILIDADE DE NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE BUILT TO SUIT PELOS CARTÓRIOS DE REGISTROS PÚBLICOS

## THE (IM)POSSIBILITY OF DENIAL OF REGISTRATION OF THE BUILT TO SUIT AGREEMENT BY PUBLIC REGISTRY OFFICES

Anelícia Verônica Bombana Consoli<sup>1</sup>

Kenderly Aparecida de Oliveira<sup>2</sup>

Recebido/Received: 18.04.2022/April 18<sup>th</sup>, 2022

Aprovado/Approved: 03.05.2022/May 3<sup>rd</sup>, 2022

**RESUMO:** As diversas movimentações econômicas do país nos últimos anos alavancaram diversos investimentos, dando ao empresário um incentivo e motivação para uma atuação mais efetiva. Neste cenário de evoluções e diante das necessidades dos investidores do mercado imobiliário, vieram novos tipos de contratos de construção, utilização e locação de imóveis. Este trabalho visa analisar a problemática de negativa de averbação de contratos *built to suit* por tratar-se de contrato atípico fazendo uma análise da modalidade contratual, suas características, e através dessa análise avaliar a possibilidade de caracterizá-lo como sendo típico por meio de regulamentação expressa ou até mesmo de adaptação da norma a qual ele está inserido, qual seja a Lei de Inquilinato. A metodologia adotada é de pesquisa bibliográfica e legislativa, alcançando como resultado a possibilidade de nova regulamentação expressa.

**PALAVRAS-CHAVE:** Contratos atípicos; locação; *built to suit*; lei do inquilinato; lei de registros públicos.

**ABSTRACT:** The various economic movements in the country in recent years have leveraged several investments, giving the entrepreneur an incentive and motivation to act more effectively. In this scenario of evolution and in view of the needs of investors in the real estate market, new types of contracts for the construction, use and lease of real estate have emerged. This work aims to analyze the problem of denial of annotation of built to suit contracts because it is an atypical contract by analyzing the contractual modality, its characteristics, and through this analysis to evaluate the possibility of characterizing it as being typical through regulation express

---

<sup>1</sup> Professora do Curso de Graduação em Direito pela UNIDEP. Possui graduação em Bacharelado em Direito. Especialista em Direito e Processo do Trabalho pela Escola da Magistratura do Trabalho – AMATRA 12 Região. Especialista em Docência de Ensino Superior. Especialista em Direito Civil. Mestre em Ciência Jurídica pelo Programa de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí. Advogada. Professora de Graduação e Pós Graduação desde 2009. Coordenadora do Núcleo de Prática Jurídica Fadep/Unidep de 2012 a 2021. Endereço eletrônico: [anelicia.consoli@unidep.edu.br](mailto:anelicia.consoli@unidep.edu.br)

<sup>2</sup> Acadêmica do Curso de Graduação em Direito pela UNIDEP. Endereço eletrônico: [kenderly\\_oliveira@hotmail.com](mailto:kenderly_oliveira@hotmail.com)

or even adaptation of the norm to which it is inserted, which is the Tenancy Law. The methodology adopted is bibliographic and legislative research, resulting in the possibility of new express regulation.

**KEYWORDS:** Atypical contracts; location; built to suit; tenancy act; public records act.

## INTRODUÇÃO

Com a evolução no mundo empresarial, modificações e adequações das necessidades empresariais, criam-se novas demandas jurídicas pertinentes a regulamentações negociais, que por consequência geram arranjos obrigacionais particulares e muitas vezes legislativos por sua vez.

O objetivo deste trabalho é apresentar uma análise sobre os contratos *built to suit* a luz das prerrogativas da Lei do Inquilinato e da Lei de Registros Públicos. Para realizar esta análise, será feito um exame das peculiaridades, obrigações e deveres desse modelo contratual. A partir daí, com base na análise das características contratuais desta modalidade, busca-se demonstrar a aptidão da modalidade contratual em ser caracterizada como típica no ordenamento jurídico, as incompatibilidades da norma a ele aplicada atualmente e a necessidade de adequação da norma ao contrato, como consequência, uma possível regulamentação expressa.

O *built to suit* tem como propósito a entregar um imóvel que é construído conforme especificações do contratante e que irá locá-lo, mas que permanecerá em propriedade de quem o construiu. Deste modo a pactuação se dá da seguinte maneira, uma das partes contrata a construção de imóvel de acordo com a sua necessidade, para que após estar pronto, possa fazer o uso mediante contraprestação que engloba o valor da construção e da cessão de uso. Deste modo é sábio reconhecer que há a necessidade de desqualificá-lo como mera locação.

A modalidade ainda gera muitas divergências de aplicação quanto as suas cláusulas que não concidem com a maioria das cláusulas da Lei de Inquilinato. E é justamente essas divergências que serão colocadas em análise neste trabalho, evidenciando-se principalmente a maior problemática de todas, a negativa de averbação dos contratos *built to suit* pelos cartórios de registros públicos. Essa possibilidade será analisada durante o decorrer deste trabalho a luz das

prerrogativas da Lei de Inquilinato, Lei de Registros Públicos e principalmente sobre o viés das classificações doutrinárias de um contrato típico.

Assim, a problemática deste trabalho é fundada na negativa de averbação de contratos *built to suit* por tratar-se de contrato atípico visando investigar fundamentos jurídicos que afirmem a inaplicabilidade direta da Lei do Inquilinato e de outras regras próprias de outros tipos contratuais ao contrato *built to suit*, que tendem a declinar no mesmo sentido de uma modalidade que pode deve ser regulamentada a fim de não haver possibilidade de negativas de averbação.

Ademais, ver-se-ão as premissas que levam o contrato *built to suit* ser considerado um contrato de caráter empresarial e a problemática da matéria. Analisar-se-á também a origem norte-americana deste tipo contratual afim de explorar sua regulamentação originária, de maneira a salientar a problemática da “importação” direta do *built to suit* a luz da legislação brasileira.

A conexão de contratos com o *built to suit* gerou consequências ligadas à sua interpretação, ocasionando diversas mobilizações empresariais quanto a insegurança jurídica e negocial que a ausência de regras claras aplicáveis ao contrato poderia causar motivando assim a alteração legislativa da Lei do Inquilinato.

Desta forma o trabalho busca analisar as consequências da Lei 12.744/12, sobre o *built to suit*, a prevalência das condições estabelecidas pelas partes, e a possibilidade de aplicação da Lei do Inquilinato de forma subsidiária.

Buscando demonstrar a necessidade e plena aplicabilidade de reconhecimento do contrato como sendo típico no ordenamento jurídico, a construção deste trabalho pautou-se na metodologia de pesquisas bibliográficas e legislativas.

## **1 ASPECTOS GERAIS DO CONTRATO *BUILT TO SUIT***

O significativo crescimento do mercado imobiliário nacional e internacional nas últimas décadas impulsionou a necessidade de o empresário delegar funções, cujas quais não estão no escopo de suas atividades mercantis. Neste contexto, é que se convencionou o contrato de *built to suit*, em livre tradução, “construído para servir” que, embora relativamente novo nacionalmente, trouxe uma larga escala de novidades ao meio empresarial e jurídico.

O *built to suit*, de acordo com Cristiano de Souza Zanettill (2011, p.102), é mais um modelo de origem estrangeira, cujas cláusulas foram paulatinamente incorporadas pela prática nacional.

Através desse contrato, o empreendedor imobiliário compromete-se a construir ou reformar imóvel de sua propriedade ou de outrem de acordo com as especificações determinadas pelo contratante, e ceder a ele o uso do imóvel, por longo prazo, diante de contraprestação pactuada, que irá remunerar a sessão de uso do bem e a sua construção ou reforma. (ARAUJO, 2015, p. 15).

Apesar de uma modalidade contratual relativamente nova, tendo chego no Brasil no final dos anos 1990, a modalidade já era conhecida e aplicada no exterior desde a década de 1950, com principal difusão nos Estados Unidos e depois na Europa e Ásia (CILLI, 2004, p.02.).

Segundo Scavone Junior (2011, p.944), o contrato de *built to suit* trata-se de um “negócio jurídico no qual uma das partes, o locatário, contrata a construção de imóvel de acordo com as suas necessidades, e o recebe por cessão temporária de uso mediante pagamentos mensais dos valores pactuados”. Apesar de o autor nominar as partes como sendo “locador” e “locatário” esta modalidade contratual foge dos padrões de um contrato de locação.

O imóvel, objeto do contrato, é construído de forma padronizada, especialmente quando se trata de um ocupante específico, voltado à locação, observando características específicas e peculiaridades como a localização, a necessidade de locação, *layout*, acabamentos e dimensões do imóvel.

Geralmente destinado à construções cuja finalidade é comercial ou industrial, tal modalidade se originou pelas razões de que, grandes redes de comércio como farmácias, supermercados, shoppings, e restaurantes de *fast food*, entre tantas outras, como por exemplo a própria Walmart, que fez parte dos primeiros relatos da origem da modalidade contratual, despendiam de seu capital e tempo para aquisição de terreno e construção de imóveis para instalação de suas unidades, para aí somente então exercer sua atividade que no caso da Walmart era tão somente a venda de produtos aos seus consumidores, assumindo ainda os riscos da aquisição do imóvel e imobilizando seu capital. (BENEMOND, 2015, p. 17).

No mesmo sentido, “com o *built to suit*, as empresas evitam a imobilização de ativos fixos e o comprometimento de parcelas significativas do fluxo de caixa

operacional em atividades não diretamente vinculadas à atividade finalística da entidade” (NAKAMURA, p.133).

A frequência com que este contrato vem sendo firmada, se dá principalmente, pelos valores elevados dos imóveis ao longo dos anos, o que fez com que as empresas perdessem o interesse de manter em seu patrimônio em imóveis, ou seja, uma capitalização imobiliária, e justamente em razão destes motivos, o contrato de *built to suit* vem sendo cada vez mais utilizado.

Segundo Daniela Rios (2012, n.p.):

A jurisprudência tem demonstrado entender a complexidade desses contratos e afastado a possibilidade de aplicação do contrato de *built to suit*. No contrato *built-to-suit*, o valor da remuneração mensal paga pelo contratante contempla, além do uso do imóvel, o custo de sua construção, da aquisição do terreno e a remuneração do capital da contratada e de terceiros obtido no mercado financeiro e de capitais para a concretização do negócio. Diante disso, é imprescindível que o preço do aluguel não sofra alterações de acordo com o mercado locatício, sob pena de desequilíbrio da relação contratual.

Conforme própria afirmação da autora, o contrato *built to suit* comporta características de um contato de locação, porém é muito mais um contrato de relações de natureza de investimentos imobiliários, vez que, o investidor faz uso do capital monetário que possui ou até mesmo remuneração do capital de terceiros obtido no mercado financeiro de maneira a imobilizá-lo na construção, seja de uma sala comercial ou outro bem imóvel a disposição do contratante.

Os ônus dessas relações refletem necessariamente em tratativas diversas daquelas dispostas pela Lei do Inquilinato, visto a Lei não comportar soluções para possíveis adversidades que podem surgir em decorrência do não cumprimento do que foi acordado no contrato.

Isso pode ocorrer pelo fato de que a Lei de Inquilinato, dispõe em seus incisos regras que contrapõe o que rediz o *built to suit* em sua essência, essas lacunas geram impasses dos quais não se tem entendimento já pacificados pelos Tribunais, deixando assim os contraentes desamparados e com diversas dúvidas quanto à segurança que se tem em realizar estes contratos.

Pois esta situação abre diversas margens para entendimentos analógicos quanto a cada caso, e conseqüentemente, gera limitações no crescimento de relações financeiras e comerciais brasileiras causados pela insegurança e incertezas que a aplicabilidade contratual traz, visto que ainda que haja a disposição do art. 54-

A existem inúmeras normas jurídicas brasileiras que dispõem o contrário, ensejando uma ambiguidade de entendimentos.

## **2 CLASSIFICAÇÕES CONTRATUAIS COMPARADAS AS CARACTERÍSTICAS DO *BUILT TO SUIT***

Dentre as características principais, obrigações e vantagens do contrato de *built to suit*, pode-se destacar as seguintes: a) aquisição de imóvel ou a disponibilização de sua propriedade; b) elaboração de projeto para a obra; c) edificação nos termos das instruções fixadas pelo contratante; d) concessão ao contratante para uso e gozo do imóvel pelo prazo acordado que geralmente se estabelece por longo prazo; e) transferência dos riscos da construção, manutenção e depreciação ao contratante; f) satisfação dos requisitos específicos estabelecidos pelo contratante; g) contabilização do pagamento periódico como despesa operacional; h) não imobilização de capital.<sup>1</sup>

Segundo André Luiz dos Santos Nakamura (2015, p.1333) as empresas privadas possuem mais vantagens além das já apresentadas, veja-se:

Outra vantagem para as empresas privadas é a possibilidade de contabilização dos valores pagos em decorrência dos contratos de *built to suit* como despesas operacionais, com redução da carga tributária, em razão da possibilidade de dedução dos valores pagos a título de aluguel na apuração do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica – IRPJ, tributado com base no lucro real, e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSSL.

A autora Fernanda Henneberg Benemond (2015, p.17), entendia que o contrato *built to suit* não se trata de unicamente de uma locação, haja vista, a necessidade de uma construção ou uma reforma do empreendimento, e ainda, que não há a necessidade de aquisição de terreno por parte do contratante, tendo a possibilidade de este ser próprio ou haver a outorga do direito de superfície do terreno ao contratado para a realização da construção ou reforma do empreendimento, sendo posteriormente dado em cessão para uso e fruição da contratante.

O contrato é considerado atípico porque o seu conteúdo absorve critérios de diversos contratos, empreitada, financiamento, incorporação imobiliária e locação, os

---

<sup>1</sup> Lei n. 9.514/97, art. 6º: “O Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro”.

tribunais, assim, têm-no caracterizado, determinando a aplicação do art.425 e das demais disposições gerais do Código Civil.

As características contratuais gerais de um contrato serão exploradas superficialmente visto não ser a matéria deste trabalho e posteriormente comparadas ao contrato *buil to suit*, buscando assim demonstrar, que esta modalidade se encaixa perfeitamente como uma modalidade típica.

Conforme leciona Pablo Stolze (2021, p.59) toda relação contratual pressupõe a existência de duas ou mais manifestações de vontade. Na medida em que um contrato implique direitos e obrigações para ambos os contratantes ou apenas para um deles, será bilateral e como exemplo, tem-se o contrato de compra e venda, ou unilateral como o depósito, e há também os plurilaterais ou multilaterais que nada mais é que a obrigação entre dois indivíduos, como é o caso da constituição de condomínio.

Os contratos onerosos são aqueles em que quando a um benefício recebido corresponde um sacrifício patrimonial. Já o gratuito fica estabelecido que somente uma das partes auferirá benefício, enquanto a outra arcará com toda obrigação, a exemplo desta classificação temos o comodato e a doação sem encargos. (STOLZE, 2021, p.60)

Nos contratos comutativos os contratantes conhecem a natureza de suas prestações e estas se equivalem, a exemplo temos o contrato de compra e venda, onde ambas as partes conhecem suas prestações e elas são equivalentes entre elas. Já o os contratos aleatórios a obrigação de uma das partes somente pode ser exigida em função de coisas ou fatos futuros, cujo risco da não ocorrência for assumido pelo outro contratante como é o caso, dos contratos de seguro, jogo e apostas. (STOLZE, 2021, p.61)

Os contratos paritários ou por adesão são distinguidos da seguinte maneira, paritário é aquele em que as partes encontram-se em igualdade de negociações e estas ocorrem com liberdade, no pleno exercício da ampla autonomia privada, o que por consequência resulta em um contrato que reflete de maneira mais fiel à vontade das partes, o contrato de adesão por sua vez, as cláusulas são definidas por apenas uma das partes, seja ela o fornecedor de um produto ou prestador de serviços, sem que a outra parte ou consumidor possa modificar substancialmente o conteúdo contratual. (STOLZE, 2021, p.62)

A solenidade dos contratos existe para dar validade na estipulação contratual, os contratos solenes são aqueles em que a lei exige como elemento de sua existência que a vontade dos contratantes seja externada através da lei, conforme o que dispões os artigos 421 a 425 do Código Civil Brasileiro, em contrapartida o contrato não solene requer emissão volitiva onde há a possibilidade de ser verbal ou escrito. (STOLZE, 2021, p.63)

Os contratos podem ser consensuais, se concretizados com a simples declaração de vontade, ou reais, na medida em que exijam a entrega da coisa, para que se repute existentes. (GAGLIANO, 2022, p.64).

Quanto a caracterização do sujeito no contato, para a produção de seus efeitos são classificados em contratos pessoais ou contratos impessoais. Os contratos pessoais e também conhecidos como personalíssimos, são os realizados *intuitu personae*, ou seja, celebrados em função da pessoa do contratante, que é o que define o consentimento da outra parte que se dá justamente pelas características particulares do sujeito, seja ela a habilidade, experiência, técnica ou idoneidade. Já os contratos impessoais são aqueles em que somente interessa o resultado da atividade contratada, independentemente de quem seja a pessoa que irá realizá-la. (GAGLIANO, 2022, p.64).

Os contratos são classificados também quanto a sua relação de dependência tratar-se de principais e acessórios também, sendo que os contratos principais existem por si próprios, sem relação de dependência para sua existência, já os contratos acessórios, existem em decorrência de um contrato principal e existem geralmente para garantir o cumprimento do principal, sendo conhecidos também como contratos derivados e que é o caso típico da fiança, caução, penhor, hipoteca e anticrese.

Por fim, há os contratos preliminares e definitivos, os contratos preliminares são aqueles que tem por objeto a celebração de um contrato definitivo como a promessa de compra e venda ou compromisso de compra e venda. O definitivo por sua vez trata-se do contrato pelo qual de fato irá se concretizar o negócio jurídico.

Diante de todo o exposto com relação a classificação das modalidades contratuais vislumbra-se que o contrato *built to suit* é um contrato bilateral, oneroso comutativo, impessoal, paritário, principal, definitivo, atípico misto, de uso e gozo, consensual e de trato sucessivo. Não havia a previsão do *built to suit* no

ordenamento jurídico positivo nacional. Tratava-se de contrato atípico utilizado pelos empresários e incorporadores do mercado imobiliário. (NAKAMURA, 2015, p.135).

### **3 O CONTRATO *BUILT TO SUIT* E A INCOMPATIBILIDADE COM A LEI DE INQUILINATO**

Segundo André Luiz dos Santos Nakamura (2015, p. 136)

o núcleo da relação do *built to suit* é a obrigação da construção sob medida e a consequente contrapartida financeira que tem por finalidade, [...] amortizar o investimento realizado e, [...] retribuir o uso da coisa.

Em regra, a elaboração do projeto e a construção do empreendimento é realizada pelo empreendedor, porém, nem sempre é de tal modo, podendo este subcontratar terceiro para realizá-la. O pagamento da cessão de uso por parte da contratante pode ser feito em periodicidade diversa da mensal, podendo ser anual também, e irá ser aplicado conforme acordado entre as partes em contrato e a construção do empreendimento pode ser financiada pelo próprio contratado, não havendo obrigatoriedade de transferência dos créditos acordados no contrato *built to suit* à companhia securitizadora, para recebimento antecipado do valor necessário à realização do empreendimento. (BENEMOND, 2015, p. 19).

Para a realização da construção do imóvel pelo contratado, muitas vezes faz-se um aporte inicial, haja vista a remuneração contratual se dar apenas após a entrega do imóvel para uso, de maneira mensal ou de outras formas conforme o acordado contratualmente, de toda forma, é lenta e gradativa, a médio e longo prazo.

Geralmente a captação de recursos necessários para uma construção ocorre no mercado de capitais, permitindo assim, contratos conexos ser celebrados no âmbito da relação contratual do *built to suit*, o contratante adquire um imóvel, edifica e contrata uma companhia securitizadora para a qual transfere os créditos decorrentes do contrato para receber antecipadamente o valor do investimento, mediante a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, conforme disciplina da Lei 9.514/97.<sup>1</sup> (NAKAMURA, 2015, p.134).

---

<sup>1</sup> Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos: I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro

Conforme já mencionado, o *built to suit* tem natureza de contrato misto, que segundo Orlando Gomes (2000, p.104, apud, NAKAMURA, 2015, p.135), “é o que resulta da combinação de elementos de diferentes contratos, formando nova espécie contratual não esquematizada em lei”, possuindo elementos do contrato de locação e do contrato de empreitada.

Em virtude das prestações de serviços que o contrato possui, surgiu os questionamentos sobre o fato de o *built to suit* ser um contrato de empreitada ou de locação, em razão dessas indagações, no ano de 2009, foi remetido ao Senado um Projeto de Lei da Câmara dos Deputados, PL 6.562/2009.

Neste projeto o legislador tentou direcionar a ideia de que, esta modalidade de contrato era diferente dos demais locações, em razão das prestações e particularidades da operação, e por trazer algumas obrigações que decorrem de um contrato de locação, estavam sendo entendidas inadvertidamente, por alguns, como hipótese de contrato locatício, e apesar de aproximar-se do contrato de locação, este, possui elementos específicos que o tornam muito mais complexo que uma mera relação locatícia, possuindo obrigações completamente alheias a um contrato de locação (NAKAMURA, 2015, p.136).

A ideia original do legislador, seria consagrar no texto da Lei do Inquilinato que este contrato não seria abrigado pela mesma, ou seja, tornando-o, portanto, atípico. Ocorre que, este Projeto de Lei sofreu algumas emendas, haja vista os debates doutrinários sobre a natureza do contrato, o legislador passou a declarar que a segurança jurídica seria alcançada na realidade não tornando este contrato como atípico, mas sim abrigando-o no texto legal.

Ainda, segundo o projeto, as particularidades do contrato *built to suit* são incompatíveis com algumas disposições da Lei de Inquilinato, principalmente no que se refere ao prazo máximo de vigência, à denúncia, à ação revisional e à multa compensatória.

Visando então a solução do impasse, o legislador incluiu, por meio da Lei nº 12.744/12, a previsão da espécie de contrato de *built to suit* na Lei de Locações nº 8.245/91, modificando a redação do art. 4º e inserindo o artigo 54-A.

---

de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004). II - a identificação dos títulos emitidos; III - a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso. Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

No artigo 4º estava claro de que em caso de denúncia antecipada do contrato pelo locatário, a multa proporcional não seria aplicada ao contrato *built to suit*, devido o valor de execução da obra, portanto o legislador optou por não se aplicar a redução proporcional, e mais do que isso, ressalta que a multa a ser paga deve ser integral. (BENEMOND, 2015, p. 90).

Segundo Fernanda Henneberg Benemond (2015, p.90), “o artigo 54-A da Lei de Locação, o qual foi acrescido pela Lei nº 12.744/2012, estabelece que nos contratos *built to suit* prevalecerão as condições livremente pactuadas pelas partes.”

O parágrafo primeiro do artigo 54-A da Lei de Locações estabelece que “há a possibilidade de convenção à renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação”.

O parágrafo segundo do mesmo artigo versa sobre a multa contratual, prevendo a possibilidade de aplicação em caso de denúncia antecipada ao termo final deste, onde o contratante se compromete ao pagamento da multa convencionada, não podendo esta exceder o valor da soma de todos os aluguéis que o contratado receberia ao final do contrato.

Seguindo os termos do artigo acima, o contrato de *built to suit*, teria as condições livremente pactuadas em contrato e as disposições procedimentais prevista em Lei, mas há o questionamento jurisprudencial a respeito de quais disposições procedimentais da Lei de Locações devem prevalecer, e a respeito da situação, Fernanda Hennerberg Benemond (2015, p. 147) faz alguns questionamentos:

Há a necessidade de anuência prévia do empreendedor em caso de cessão contratual ou sublocação uma disposição procedimental? Podem as partes acordar mais de uma modalidade de garantia contratual? Pode-se registrar/averbar o contrato *built to suit* na matrícula do imóvel para assegurar o direito de preferência da contratante na aquisição do imóvel e para garantir a permanência no imóvel em caso de venda a terceiros? Seriam os artigos 8º e 33 disposições procedimentais da Lei?

No viés da autora, seria mais adequado que fosse estabelecido em lei o que será aplicado à modalidade contratual, sendo as obrigações contratuais e normas gerais estabelecidas no Código Civil, às normas relativas ao contrato de empreitada, sempre levando em consideração a natureza e finalidade do negócio *built to suit*.

Ainda, aplicado também o disposto na primeira parte do artigo 4º da Lei de Locação<sup>1</sup>, com exceção às hipóteses elencadas taxativamente, a aplicação do Art. 54-A e parágrafos no que diz respeito à revisão contratual, a possibilidade de contratação de mais de uma modalidade de garantia contratual e por fim demais artigos da Lei de Locação que não regulem de forma contrária ou incompatível o disposto nos artigos 4º, e 54-A da mesma lei. (BENNEMOND, 2015, p. 147).

O texto legal do art. 54-A definiu a modalidade como “a locação não residencial de imóvel urbano precedida de aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel “especificado pelo pretendente à locação”. Dito isto é possível dizer que o que distingue o contrato *built to suit* do contrato de locação é o alto investimentos do empreendedor para a consecução da locação pretendida e específica do contratante.

Vejam os que dispõe o art. 54-A da Lei de Inquilinato:

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação

Considerando uma análise do tipo, a solução legislativa vai no sentido de levar o contrato *built to suit* à tipicidade por meio de nova normativa expressa, sem negar a necessidade de reconhecimento da relação locatícia este tipo contratual. Mais que isso, podendo ser aplicada as normas que dispõe a Lei de Inquilinato.

Quando o legislador releva condições estabelecidas pelas partes que prevalecerá sobre a Lei do Inquilinato, este privilegia a atuação da iniciativa privada nos contratos *built to suit*. Diante disto, é notório e se faz necessário reconhecer que o legislador quer e tem o desejo de que a modalidade contratual seja de maneira contínua aplicada, portanto, não há razões claras e objetivas a uma escusa de não haver uma previsão legal expressa para a modalidade, uma vez que tal ação traria inúmeros objetivos, e uma consequente segurança e eliminação de

---

<sup>1</sup> 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.

questionamentos referente a entendimentos diversos sobre sua aplicação e até mesmo a averbação que é a problemática *in casu*.

Conforme alude a autora Paula Miralles de Araújo (2015, p. 109):

Não se trata da supressão da aplicação da Lei do Inquilinato, mas tão-somente do afastamento parcial de sua força cogente a esses casos específicos, autorizando às partes a formulação de disposições contratuais nesse sentido. Ao criar ressalva quanto à possibilidade de prevalência das disposições das partes, o artigo 54-A nada mais faz do que afastar, excepcionalmente, a aplicação do artigo 45 da própria Lei do Inquilinato que prevê a nulidade das cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da lei<sup>1</sup>.

Neste sentido quando as partes não especificam de maneira expressa a disciplina contratual aplicável a determinado aspecto da relação jurídica, estará autorizado ao intérprete e ao juiz a aplicação das disposições da Lei do Inquilinato. No entanto, isso não afasta a necessidade de criação de uma nova normativa expressa regulamentadora ou até mesmo a própria adequação da Lei do Inquilinato para atender às especificidades do contrato *built to suit*.

Ainda que, o artigo 54-A venha a definir e de maneira superficial regulamentar o *built to suit*, qualificando-o como contrato de locação, não se afasta a possibilidade de as partes estabelecerem a disciplina contratual. Pode-se dizer que o contrato *built to suit* ainda carrega uma carga de questionamentos e inseguranças, pois ainda que pese haja a previsão de livre de pactuação entre as partes conforme dispõe o art. 108 do Código Civil, as margens de interpretações extensivas acerca das possíveis litigâncias suscetíveis afastam o investidor da sua zona de conforto.

#### **4 LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E A AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE *BUILT TO SUIT* EM CARTÓRIOS DE REGISTROS PÚBLICOS**

A Lei de Registros Públicos é uma lei que atesta a veracidade, a fé e a aplicabilidade dos atos jurídicos relativos às questões dos Registros Públicos, quais sejam: registro civil de pessoas naturais, registro civil de pessoas jurídicas, registro de títulos e documentos, registro de imóveis e registro de propriedade literária, científica e artística.

---

<sup>1</sup> Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que 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 tento.

A Lei de Registros Públicos tem por finalidade assegurar e afirmar de maneira oficial e jurídica o direito de propriedade previsto pelo art. 5º, XXII, da Constituição Federal, que dá a o proprietário a faculdade de usá-lo e de tirar dele todo o proveito que ele possa oferecer, empregando-o em seu próprio proveito ou de terceiros pelo proprietário autorizado, podendo para tanto aliená-lo por renda ou doação e, até mesmo, gravá-lo de ônus.

O sistema de Registro de Imóveis tal qual possui natureza mista poderá ser, constitutivo ou declarativo, sendo que o constitutivo estabelece/cria um direito reconhecido nacionalmente e internacionalmente, e o constitutivo em relação aos atos de oneração é às transmissões *inter vivos*, na medida que o declarativo é a declaração da existência de um direito, atuando nas aquisições originárias e causa *mortis*, bem como nos títulos de divisão, judiciais ou extrajudiciais.

O Ofício de Registro trata-se de local público que presta um serviço público, onde o possuidor ou proprietário faz o registro de seus bens imóveis (terrenos, casas, apartamentos, vagas de garagens, lojas etc.).

Em casos de negativas de registros e averbações por entender que o título não poderá ser registrado ou averbado, o oficial do registro deverá indicar, por escrito e de modo fundamentado, as razões pelas quais não procedeu com o registro ou a averbação, embasando-se em sólidos fundamentos legais para a recusa do registro, devendo redigir e emitir a nota devolutiva, que onde enunciará as razões que o levaram a não realizar o registro ou a averbação.

A Lei nº 6.015/73 em seu artigo 167, inciso I possui um rol taxativo, do qual não pode ser ampliado por analogia. Já o inciso II da mesma Lei possui um rol meramente exemplificativo, haja vista haver a possibilidade de ser ampliado por analogia, sendo possível averbações que são estabelecidas em outras Leis.

Vale ressaltar, alguns atos e direitos não são registráveis e averbáveis, a exemplo, as multipropriedades ou *Time Sharing*, tendo o ingresso no registro como condomínio edilício ou como condomínio comum, dependendo do caso.

Há fatos que não modificam registro, pois, o registro faz nascer o direito real e a averbação faz-se alterar/modificar ou extinguir este direito real, portanto existem atos que não são averbáveis ou registráveis. Para registro da coisa deve haver real necessidade, não podendo registrar qualquer coisa na matrícula.

Para tais atos deve-se ponderar o princípio da concentração da matrícula, que está consagrado na Lei de Registros Públicos e teve alteração no artigo 54 da Lei nº

13.097/15, ou seja, tudo o que não estiver na matrícula não poderá ser oponível a terceiros, devendo tudo o que realmente interessar ao registro, constar neste.

Nos casos do contrato de *built to suit* a problemática se dá justamente por conta da impossibilidade de ampliação por analogia do artigo 167, inciso I, da Lei nº 6.015/73. Na prática, alguns cartórios de registros de imóveis têm se negado registrar os contratos *built to suit* por não o considerarem um contrato típico.

Segundo Rios,

o fundamento para tal negativa está embasado fato de a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) listar de forma taxativa os instrumentos jurídicos objetos de registro, conforme já mencionado, dentre os quais não se inclui o contrato *built to suit*. (RIOS, 2012, n.p.).

A inclusão do artigo 54-A é medida benéfica para as partes contratantes apenas em algumas previsões da lei, em que as disposições do contrato não são conflitantes com a norma, na medida em que se tem a liberdade para livremente negociar o tempo de duração contratual, ao contratante e contratado é assegurado direitos protegidos pela Lei de Locações naquilo em que a lei não se dispuser o contrário, ou seja, aos artigos que o contrato *buil to suit* não se fizer contrário ao disposto na Lei do Inquilinato, aplicar-se-ão as normativas nele previstas, porém naquilo em que fora contraditório a Lei do Inquilinato, ainda que haja a afirmação de que prevalecerá o disposto no próprio art. 54-A, a amplitude de entendimentos acarreta em interpretação extensiva da norma, vez que a modalidade não é apenas regida pela Lei do Inquilinato, mas também pelo Código Civil, abrangendo ainda um possível entendimentos de relações de consumo entre as partes.

Neste sentido a doutrinadora Fernanda Henneberg Benemond (2015, p.139) discorre:

Caso o locatário seja preterido no seu direito de preferência e o contrato de locação esteja registrado/averbado<sup>1</sup> na matrícula do imóvel pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação do imóvel a terceiro, poderá o locatário reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses a contar do registro do ato de alienação do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente. Assim, o contrato de locação registrado/averbado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, na matrícula do imóvel respectivo, permite que o locatário oponha o seu direito de preferência *erga omnes*.

Desta forma, nota-se que não há razões, assim, para se afastar a proteção dada pela lei à contratante e contratado em um contrato *built to suit*. Ainda na

<sup>1</sup> Embora a redação do artigo 33 da Lei de Locação fale em “registro” do contrato de locação na matrícula do imóvel, o artigo 167, inciso II, item 16 da Lei no 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) trata de “averbação” do contrato, para fins do exercício do direito de preferência.

concepção da autora ao que diz respeito ao registro e averbação do contrato *built to suit* perante o Cartório de Registro de Imóveis competente,

poderia, o legislador, a fim de dar maior segurança jurídica às operações *built to suit*, prever expressamente esta possibilidade, alterando a redação da Lei de Locação e da Lei de Registros Públicos. (HENNEBERG, 2015, p.140).

Ainda que muito próximo das características de contrato de locação, e limitação das condições contratuais que se mostrem excessivas, os efeitos dessa equiparação acabam por gerar alguns impasses decorrentes de interpretação sistemática, o contrato *built to suit*, que se difere em cláusulas base de um contrato de locação, conforme já visto, a exemplo, tem-se a ambiguidade de entendimento com a validação de renúncia antecipada ao direito de revisão e obrigatoriedade do pagamento da multa pactuada, limitada ao valor dos alugueis vincendos.

A ampla liberdade contratual e assunção de riscos pelas partes é incompatível ao sistema da Lei de Locações, ainda que se amolde a alguns princípios e artigos dispostos na Lei, se difere na maior parte e no teor de um contrato de locação.

Ainda que o legislador tenha, indevidamente, procurado regulamentar os contratos *built to suit* na Lei do Inquilinato, traçando, até certo ponto, alguns limites contratuais, bem como nomeando essa modalidade contratual de “locação”, tais fatores não tornam o *built to suit* um contrato típico de locação. O nome conferido pelo legislador ao contrato não é fator preponderante para a sua natureza jurídica.

Não estando presente a prestação da locação, a renovação (seja compulsória ou consensual) impõe às partes a sujeição às determinações de um contrato de locação comercial regido pela Lei do Inquilinato. Assim, no caso do contrato renovado, não caberia, por exemplo, o pagamento da multa integral em caso de denúncia vazia pelo ocupante. As partes também ficariam sujeitas à ação revisional de alugueis.

Alguns direitos pessoais adquirem oponibilidade *erga omnes* e, por consequência, eficácia real, quando submetidos a registro. A exemplo tem-se, o direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel locado<sup>1</sup>ou, ainda, a possibilidade de o locatário se opor à denúncia vazia ao adquirente do imóvel

<sup>1</sup> Art. 33, da Lei nº 8.245/91: O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

locado, na ocorrência de cláusula de vigência<sup>1</sup>. Para ambos os casos, expressamente, a Lei de Registros Públicos (6.015/73) autoriza o registro do contrato de locação (contrato de locação no qual tenha sido consignada cláusula de vigência - art. 167, inciso I, 3 e contrato de locação, para fins de exercício de direito de preferência – art. 167, inciso II, 16).

Ainda que o *built to suit* seja um contrato atípico, nada obsta que o ocupante tenha interesse em resguardar seus direitos perante terceiros. Nada proíbe que ocupante e proprietário estabeleçam, no contrato, o direito de preferência em favor do ocupante, numa aplicação analógica do artigo 33, da Lei do Inquilinato (ou, ainda, do art. 513, do Código Civil).

Considerando a necessidade de medida excepcionalíssima, a considerar que seria possível uma interpretação de que o artigo 413 do Código Civil<sup>2</sup> não pode ser derogado, na hipótese de o caso concreto demonstrar que a multa, mesmo diante da limitação do art. 54-A, § 2º, continua elevada, o juiz poderá realizar a redução da multa, com aplicação análoga daquele dispositivo, observando-se, com cautela, as peculiaridades do *built to suit*.

Caso o valor da multa seja insuficiente para ressarcir os prejuízos da parte lesada e havendo previsão contratual nesse sentido, as partes poderão valer-se do art. 416, parágrafo único, do Código Civil que dispõe:

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

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

Dessa forma, a parte lesada poderá pleitear indenização suplementar, desde que a indenização não ultrapasse a limitação imposta no art. 54-A, §2º (soma da remuneração a vencer até o termo do contrato).

Pelo fato da contratação onerosa nos contratos *built to suit* se faz necessário a adequada aplicação de regras criadas única e exclusivamente a este tipo contratual, visto as possibilidades que a Lei de Inquilinato prevê não serem

<sup>1</sup> Art. 8º, da Lei 8.245/91: Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

<sup>2</sup> Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

adequadas o suficiente a esta modalidade, uma vez que não se amoldando as necessidades e características do tipo contratual, e não supre a necessidade de regulamentação, principalmente quando falamos de casos complexos nos quais há litigância entre as partes

No que tange a prorrogação compulsória e a prorrogação consensual dispõe o artigo 473, parágrafo único, do Código Civil:

Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.  
Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

Conforme se vê, a modalidade contratual, atualmente ainda muito nova em território nacional, deixa diversas lacunas de interpretações diversas, o que em determinados casos, torna-se contraditório, pois tem regras muito claras e específicas, mas que de maneira ainda “adaptada” ao ordenamento jurídico brasileiro, gera muitas contradições, demonstrando assim, e mais uma vez que, existe uma necessidade básica e clara de uma regulamentação expressa e adequada às suas necessidades.

A autora Daniela Rios (2012, n.p.), explica a o embate da Lei de Locações e a rol taxativo da Lei de Registros Públicos, vejamos:

A alusão genérica aos procedimentos da Lei de Locações fornece um bom argumento para convencer os cartórios a averbarem os contratos *built to suit*, mas, diante do caráter taxativo da Lei de Registros Públicos, uma referência expressa à questão seria pertinente para evitar interpretações diversas pelos cartórios.

Diante do exposto pela autora uma referência expressa seria um passo adiante, pois apresentaria uma solução para a problemática do registro de imóveis para assegurar o direito de preferência. Pois não se trata de contrato de locação, tampouco se enquadra nas espécies passíveis de registro, a modalidade possui características personificadas as quais se fazem comparar com um contrato de locação, tendo em vista uma das características deste ser o pagamento pela cessão de uso.

Sendo assim, o questionamento que surge é o de que, como poderia a Lei do Inquilinato reger a modalidade contratual do *built to suit*, quando suas características, vão contra a Lei?

Conforme ensina Gabriela Wallau Rodrigues (2015, p.179),

O *built to suit* pressupõe alocação de riscos entre as partes, surgida em contexto de presumida inexistência de assimetria econômica ou informacional, o que exige a liberdade contratual como ferramenta a viabilizar a correta equação dessa contratação.

Segundo a autora Gabriela Wallau Rodrigues (2015, p.17 9), identificadas, algumas das circunstâncias de incompatibilidade sistemática, poderia o legislador ter-se valido da mesma técnica adotada em relação ao contrato de arrendamento mercantil, prevendo sua expressa insubordinação às limitações da Lei nº 8.245/91, conforme rol excludente do seu artigo 1º.

Não tendo assim procedido, importa realizar uma adequada interpretação e aplicação concreta dos dispositivos legais, de modo a reconhecer as diferentes matrizes entre o *built to suit* e as locações em geral. (RODRIGUES, 2015, p. 179).

Neste sentido a autora Paula Miralles de Araújo (2015, p. 15) rediz:

Mostra-se possível e adequada a aplicação das regras próprias desse tipo contratual, por analogia, principalmente daquelas regras atinentes à entrega do imóvel com desconformidades em relação às especificações do locatário, bem como às relacionadas à responsabilidade do locador por eventuais vícios redibitórios.

Vislumbra-se uma perspectiva de que o contrato possa ser visto e analisado como típico, fora dos moldes de uma mera modalidade contratual locatícia. Considerando as possibilidades de inclusão ao rol taxativo da Lei de Registros Públicos, ou ainda a possibilidade de averbação do contrato pelo cartórios, através de legislação regulamentadora que torne obrigatório registro ou a averbação como meio assegurador dos direitos perante terceiros, uma vez que a negativa do cartórios é pautada na ausência de lei regulamentadora para o contrato e falta de previsão em lei de sua tipificação e principalmente por não fazer parte do rol taxativo da Lei de Registros Públicos.

Esta lacuna legislativa, abre margem e diversas brechas jurídicas que levam a possibilidade por exemplo da negativa dos cartórios em reavaliar a averbação dos contratos desta modalidade, conforme já mencionado, com a justificativa de que tal, não faz parte do rol taxativo que dispõe a lei. Certo é que, no direito privado, tudo o que a lei não proíbe, pode ser feito e aplicado, porém, para a Administração Pública a realidade é outra, devendo esta fazer apenas aquilo que a Lei dispõe, não sendo permitido excessos e demais extensões.

Ainda que a Lei 12.744/12 tenha, até determinado ponto afastado a insegurança do investidor com relação a a ausência de regulamentação jurídica do contrato *built to suit*, ainda não houve total saneamento dos aspectos mais

importantes do contrato de maneira expressa. Ademais a doutrina e a jurisprudência raramente tratam de maneira mais abrangente sobre o contrato *built to suit* nos termos da Lei do Inquilinato.

## CONCLUSÕES

A modalidade contratual *built to suit* é uma plena oportunidade de investimentos e negócios, para as empresas do ramo imobiliário, para as empresas que buscam este tipo de prestação de serviços, e também para a administração pública que vem utilizando de maneira reiterada esta modalidade contratual.

De maneira muito clara e objetiva o tipo de negócio proporcionado pela modalidade contratual, traz consequências benéficas. Considerando críticos cenários econômicos, principalmente para a administração pública, a alocação de grande quantidade de dinheiro em uma única e exclusiva construção, tem se demonstrado ao longo de muitos anos um mal investimento, e é justamente neste cenário que a modalidade contratual surge como um meio de possível solução intermediária do investimento de dinheiro público.

O tema em questão até este momento discutido, é a diferenciação do contrato *built to suit* da mera locação, em virtude das necessidades específicas do objeto contratual, as quais já foram abordadas, tendo o objeto que atender todas as especificações físicas, técnicas, geográficas, e operacionais estabelecidas pelo contratante, e a possibilidade de averbação do tipo contratual através da sua inclusão no rol taxativo da Lei de Registros Públicos, ou ainda previsão legal de averbação pelos cartórios, impedindo a negativa.

Pela ausência de regulamentação legislativa de características e regras, havendo a possibilidade de livre disposição das partes, posteriormente houve a edição da Lei 12.744/12, que trouxe certa previsão legislativa, através da inclusão, na Lei do Inquilinato, do artigo 54-A e de alteração na redação de seu artigo 4º.

Deste modo, prevaleceram as disposições das partes sobre a incidência da Lei do Inquilinato. A problemática em questão já mencionada ao longo deste trabalho é cenário decorrente das lacunas legislativas em relação ao *built to suit*. A inclusão da modalidade contratual para o ordenamento brasileiro desconsiderou as especificidades de sua origem, levando em consideração a rara interpretação judicial

e legislativa nessa atuação. Como consequência, acarretaram-se situações relevantes acerca de sua qualificação e regramento legal.

Esse contexto, somado à opção legislativa de se regulamentar o *built to suit* pela Lei do Inquilinato, mostra que o contrato foi qualificado legalmente como uma espécie de locação, opção está equivocada em alguns pontos específicos, visto ir além do que a própria Lei do Inquilinato prevê em determinados limites.

Ainda que haja a inclusão da Lei nº 12.744/12 que atendem diversas necessidades geradas pelas operações imobiliárias do *built to suit*, estas não se mostram suficientes a suprir novas possibilidades de conflitos gerados pela aplicação do contrato. Exemplo prático disto é a própria aplicação de negócios de securitização de créditos, muito utilizada nos contratos *built to suit*, que notadamente mostra-se inadequado a aplicação da Lei do Inquilinato aos contratos *built to suit*.

Talvez o questionamento que se faz, seja, mas qual é o real problema disso? E para esta pergunta, a resposta é clara, o inadimplemento perante terceiros. Não havendo adimplemento da remuneração da aquisição, reforma ou construção do imóvel por consequência haveria a ruptura entre o valor cedido e o investido por terceiro. Deste modo, a consequência como já citado fica evidente, pois a ausência de revisão do aluguel e multa compensatória em valor suficiente para pagamento dos valores ocasiona desequilíbrio contratual.

Além de tais problemas, o maior dos problemas aqui abordados e que geram inúmeros impasses ao investidor e que é seu maior empecilho, é a possibilidade de negativa de averbação dos contratos *built to suit* pelo Cartórios de Registros Públicos. Esta negativa, interfere plenamente na formalidade do contratante e contratado, pois, como poderia o investidor aplicar tamanho valor em um negócio, que por falta de formalidade, tipificação e regulamentação contratual adequada não tem validade jurídica diante de impossibilidade de averbação.

Esta lacuna legislativa sobre a regulamentação e firmamento deste procedimento como sendo legal, desampara os contratantes. Apesar de contraditório em vários pontos, o contrato ainda que reconhecido como modalidade de contrato de locação pende de regulamentação jurídica com relação a devida averbação, não permitindo mais a possibilidade de negativa dos Cartórios de Registros Públicos, visto que devido a sua nítida aplicação recorrente no território brasileiro necessitam de amparo jurídico para tornar-se legalmente válidos.

Neste sentido é que se deve colocar em análise a possibilidade de inclusão da modalidade contratual dentro do rol taxativo da Lei de Registros Públicos como meio de acesso a validade jurídica do negócio, e até mesmo a formação de nova normativa expressa a dispor de regulamentações mais apropriadas ao tipo, pois ainda que intimamente ligado ao contrato de locação, é necessário reconhecer que ainda pende da necessidade de uma série de regulações de seus possíveis infortúnios legislativos, os quais não foram totalmente sanados com a inclusão da Lei nº 12.744/12.

Portanto, mostra-se possível e plenamente alcançável uma adequada aplicação de regras próprias desse tipo contratual, através de regulamentação específica, de regras relativas à entrega do imóvel em desconformidades às especificações do contratante, bem como a possibilidade de responsabilização por vícios redibitórios e principalmente da necessidade de regulamentação quanto a necessidade de averbação da modalidade contratual que ainda que reconhecida como atípica pela doutrina como demonstrado, detém todos os requisitos para ser considerado um contrato típico.

## REFERÊNCIAS

ANTONIO, SCAVONE.Jr.,. **L. Lei do Inquilinato - Comentada Artigo por Artigo**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2020. 9788530992040. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992040/>. Acesso em: 18 nov. 2021.

ANTONIO, SCAVONE.Jr.,. L. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 3. ed., revista e atualizada. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 944.

ARAUJO, Paula Miralles de. **Contratos Built To Suit Qualificação e Regime Jurídico**. São Paulo, 2015, p.15. Universidade de São Paulo Faculdade de Direito. Disponível em: [https://direito.usp.br/pca/arquivos/8d2d41d499b8\\_dissertacao-paula-m-araujo-versao-completa.pdf](https://direito.usp.br/pca/arquivos/8d2d41d499b8_dissertacao-paula-m-araujo-versao-completa.pdf). Acesso em: 20 nov. 2021.

BENEMOND, Fernanda. H. **Contratos Built to Suit**. [Digite o Local da Editora]: Grupo Almedina (Portugal), 2015. 9788584930531. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788584930531/>. Acesso em: 18 nov. 2021.

CILLI, Fábio. **Empreendimentos do tipo built to suit: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência**. São Paulo, 2004, p. 2-3. (Monografia em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil com ênfase

em *Real Estate* para obtenção do título de MBA) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Disponível em: <http://www.poli-integra.poli.usp.br/library/pdfs/ed53e45e833281e689283f58914e5c96.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2021.

**Contratos de Built To Suit: Cuidados na Elaboração Minimizam Problemas no Registro.** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/189502/contratos-de-built-to-suit--cuidados-na-elaboracao-minimizam-problemas-no-registro>. Acesso em: 23 nov. 2021

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil 4 - Contratos.** Editora Saraiva, 2021. 9786555593051. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593051/>. Acesso em: 03 abr. 2022.

GASPARETTO, Rodrigo Ruete. **Insegurança nos contratos 'built to suit'**. Artigo publicado em Valor Econômico, 15.09.2011. Disponível em: <http://www.valor.com.br/legislacao/1007296/inseguranca-nos-contratos-built-suit>. Acesso em: 20. nov.2021.

GOMES, Orlando. **Contratos.** Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 102 e 104.

**Lei nº 6.015/73.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 21 nov. 2021.

NAKAMURA, André Luiz dos Santos. **O Built To Suit como nova modalidade de contrato administrativo.** São Paulo, 2016. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/article/download>. Acesso em: 21.nov.2021.

**Lei nº 6.015/73.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 21 nov. 2021.

**PL nº 6.562/2009.** Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=463134>. Acesso em: 20 nov. 2021.

**Lei nº 9.514/97, art. 6º.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm). Acesso em: 20 nov. 2021.

**Lei nº 12.744/12, art. 54-A, §1º e 2º.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm). Acesso em: 21.nov.2021.

RIOS, Daniela. **O reconhecimento dos contratos *built-to-suit*.** Disponível em: [https://www.levysalomao.com.br/files/publicacao/anexo/20120927190056\\_bj-setembro-o-reconhecimento-dos-contratos-built-to-suit.pdf](https://www.levysalomao.com.br/files/publicacao/anexo/20120927190056_bj-setembro-o-reconhecimento-dos-contratos-built-to-suit.pdf). Acesso em: 22 nov. 2021.

RODRIGUES, Gabriela Wallau. **A incompatibilidade sistemática entre o contrato *built to suit* e a Lei de Locações**. Disponível em: <https://revistaseletronicas.pucrs.br/ojs/index.php/fadir/article/view/21430>. Acesso em: 23 de nov. 2021.

ZANETTI, Cristiano de Souza. **Build to suit: qualificação e consequências**. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (organizadores). **Construção civil e direito**. São Paulo: LexMagister, 2011, p. 102.