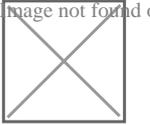


## Direito Comparado: Análise comparativista dos contratos built to suit

O “breve século XX”, como o denominou Eric Hobsbawm, foi responsável por grandes transformações sociais, que se refletiram profundamente no Direito. A 1ª Guerra Mundial, a Revolução Russa de 1917 e a Quebra da Bolsa de 1929 ocupam uma posição de centralidade nesse processo, especialmente na abertura para os chamados direitos sociais, ao tempo em que a 2ª Guerra, o Holocausto e a Contracultura dos anos 1960 tiveram maior influência na redefinição do constitucionalismo, dos costumes e da moralidade social.



É necessário, porém, não incorrer no pecado da vulgarização, que tem sido muito comum na dogmática nacional, especialmente a civilista, quando trata de correlacionar esses acontecimentos históricos com suas consequências jurídicas. Um desses problemas está na transposição do debate sobre o “liberalismo” para a realidade brasileira, quando se sabe que, em diversos momentos, o Estado deteve a primazia no processo econômico, ante a debilidade dos agentes privados. Outro ponto que também mereceria ser melhor examinado é o efetivo papel dos ideais do liberalismo na formação do Código Civil de 1916, o que vem sendo estudado de modo pioneiro na tradicional Escola de Direito do Recife pelo professor titular de Direito Civil Torquato Castro Júnior e seus discípulos.

Um dos pontos privilegiados para se estudar essa transformação do Direito Civil no século XX e relacioná-la com esses acontecimentos históricos está no chamado “regime das locações”. Mantendo a velha tradição romana, o Código de 1916 colocou debaixo da rubrica “Da locação” (Capítulo IV do Título V — Das Várias Espécies de Contratos) as seções “Da locação de coisas”, “Da locação de serviços” e “Da Empreitada”. Eram os correspondentes históricos à *locatio-conductio rerum* (locação de coisas), *locatio-conductio operarum* (locação de mão de obra) e *locatio-conductio operis* (locação de obra). A empreitada foi a única que perdeu essa referência onomástica com a locação, embora o codificador não a tenha retirado do capítulo das locações.<sup>[1]</sup> As duas primeiras locações, de coisas e de serviços, foram as mais afetadas pelos câmbios econômico-sociais do século XX.

A locação de prédios, subespécie da locação de coisas, foi a primeira a ser decalcada do regime codificado, com a edição do Decreto 4.403, de 1922, do presidente Arthur Bernardes, que suspendeu as ações de despejo, em meio a uma grave crise habitacional do primeiro pós-guerra. O Código Civil recuperou plena vigência nessa seção quando a norma de 1922 foi revogada pelo Decreto nº 5.617, de 1924. Em 20 de abril de 1934, o Decreto 24.150, do presidente Getúlio Vargas, passou a regular “as condições e processo de renovamento dos contratos de locação de imóveis destinados a fins comerciais ou industriais”, tendo por mote, em seus *consideranda*, a necessidade de se impor “restrições à maneira de usar esse direito [*de propriedade*] em benefício de interesses ou conveniências gerais”, bem assim a “necessidade de regular as relações entre proprietários e inquilinos, por princípios uniformes e de equidade, se fez sentir universalmente, impondo como impôs aos povos da mais elevada educação jurídica a instituição de leis especializadas”.<sup>[2]</sup> Seguiram-se, desde então, a Lei 1.300/50, a Lei 4.494/64, a Lei 5.444/67, a Lei 6.649/79, que foi revogada pela atual Lei 8.245/91, com sucessivas alterações supervenientes. A dogmática atribui a cada uma dessas leis um perfil de natureza pendular, ora intervencionista, ora liberalizante.<sup>[3]</sup> Não é de se desconsiderar os momentos histórico-econômicos de cada uma dessas normas. A questão do inquilinato é extremamente sensível às oscilações do cenário econômico. Basta observar o que ocorre hoje na Europa e as medidas tomadas por alguns governos para

---

suspender as ações de despejo.

O contrato de locação de serviços foi substituído como instrumento jurídico ordenador dos vínculos entre tomadores e prestadores de mão de obra pelo contrato de trabalho. A inaptidão do modelo romano-pandectista da *locatio-conductio operarum* para as exigências de uma nova classe obreira foi das mais eloquentes, de modo especial se comparada com a caducidade de outras figuras jurídicas no período. Os apelos do primeiro-ministro britânico David Lloyd George (posteriormente, conde Lloyd-George of Dwyfor) a uma guerra total contra o Império Alemão em 1917 dirigiram-se precipuamente aos operários, com a promessa de reformas na legislação trabalhista como uma recompensa pelo esforço bélico. No Código Civil de 2002, a locação de serviços é hoje a “prestação de serviços”. Em seu artigo 593, explicita-se o caráter residual da incidência das normas do código: “A prestação de serviço, *que não estiver sujeita às leis trabalhistas* ou a lei especial, rege-se-á pelas disposições deste capítulo”. Em uma dessas ironias da vida, no início do século XXI, assiste-se ao renascimento da velha “locação de mão de obra” como um contrato útil e usual para vínculos profissionais especializados, ao exemplo de atores, jornalistas, analistas de sistemas, além dos clássicos casos de advogados, contadores e consultores técnicos.

Nesses dois campos, nos quais o Código Civil perdeu, de modo ostensivo, seu caráter de norma primária — assiste-se a uma espécie de retomada de espaço dos princípios paritéticos. Na prestação de serviços, da qual se não cuidará nesta coluna, assinalou-se em que consiste esse novo cenário. Mas, na locação predial, é interessante limitar o exame a uma figura jurídica, o contrato na modalidade *built to suit*, introduzido pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro 2012, que alterou o artigo 4º e acresceu o artigo 54-A à Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

A expressão inglesa *built to suit* pode ser traduzida por “construído para servir”, embora no Direito norte-americano ela seja referida por “*build to suit*” (“construir para servir”).<sup>[4]</sup> Mas, o que ela significa juridicamente?

Uma determina empresa do ramo de varejo (um supermercado, por exemplo) deseja instalar-se em uma nova cidade, mas não quer imobilizar seu capital com a aquisição de um prédio. Essa empresa contrata uma construtora (ou incorporadora) para: a) localizar uma área que atenda às necessidades de logística (acesso fácil a rodovias para a entrada dos produtos) e de mercado (adequação às carências dos consumidores de um certo perfil socioeconômico); b) adquirir, se já não for da empresa contratada, esse terreno e nele edificar, conforme as especificações previamente feitas pela contratante, a fim de que ali funcione um supermercado; c) uma vez construído o edifício, o prédio será alugado à empresa contratante, por um prazo mais longo, com hipóteses mais restritas de rescisão.<sup>[5]</sup> Essa configuração do contrato poderia ser mais ou menos complexa.

Um exemplo de contratação mais simples: uma pessoa jurídica (pública ou privada) pode singelamente identificar um edifício, um andar, uma sala ou uma casa e propor ao titular do domínio que faça, diretamente ou por terceiros, adaptações na construção a fim de que o imóvel possa servir à atividade econômica pretendida (uma repartição pública, um escritório de advogados ou uma escola). A “construção” será apenas uma reforma e não a edificação total em um prédio nu. Por outro lado, é possível que se associe a modalidade *built to suit* aos negócios fiduciários da Lei 9.514/1997: o contratante (futuro locatário) encomenda a construção ao contratado (futuro locador), que será por isso remunerada. Os créditos do contratado podem ser transferidos a uma companhia securitizadora, a qual

---

emitirá um Certificado de Recebíveis Imobiliários, como esclarece Luiz Antonio Scavone Junior. Ainda segundo esse autor, “esses créditos poderão assumir o regime fiduciário da Lei 9.514/1997 em benefício dos adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis decorrentes do contrato ‘*built-to-suit*’, permitindo, assim, que a companhia securitizadora coloque os títulos no mercado”.[\[6\]](#)

Compreendida a contratação e a que ela se destina, antes de ingressar no exame das novas regras legais, é importante referir que sua introdução na Lei do Inquilinato, ainda que de maneira imperfeita, não mais permite qualificar os contratos de locação na modalidade *built to suit* como espécies atípicas, o que era (acertadamente) defendido pela doutrina anterior à Lei 12.744/2012. A lei qualificou esse contrato como uma espécie do gênero locação predial urbana não residencial, ainda que se identifiquem elementos da locação e de empreitada, como também aludiam os autores para realçar sua atipicidade.[\[7\]](#)

Concluída a exposição dessas questões prévias, surge uma pergunta: qual a relação do estudo dessa nova espécie contratual com a introdução da coluna?

A locação predial urbana, desde a década de 1920, é um exemplo da subtração de partes expressivas da incidência do Código Civil sobre relações jurídicas privadas, sob o color de que nelas inexistiria o elemento nuclear do paritetismo. A desigualdade entre os sujeitos implica a submissão de seus conflitos a regras diferentes. Ao invés de se seguir o modelo alemão de resolução dessas assimetrias por meio da introdução no Código Civil de regimes duais, especialmente após a Lei de Modernização do Direito das Obrigações de 2002, o Brasil tomou o rumo de criar microssistemas (conceito extremamente difícil, por não haver uniformidade doutrinária a respeito) ou, para ser menos plurívoco, de se criar regimes normativos diferenciados. É o caso do Direito do Consumidor, do Direito do Idoso, do Direito da Infância e da Adolescência ou do Direito do Trabalho, sendo que, em alguns desses exemplos, é até mesmo difícil reconhecer-lhes um estatuto epistemológico autônomo.

A natureza protetiva de diversas normas da locação predial urbana é saliente na Lei do Inquilinato, em suas diferentes versões históricas. São exemplos disso as regras específicas sobre termos contratuais, com hipóteses restritivas da resilição pura e simples, bem assim o complexo sistema de revisão dos aluguéis. Por se reconhecer essa nítida função de equilibrar posições jurídicas desiguais, a própria lei excluiu de sua incidência as locações de imóveis públicos, de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos, de espaços destinados à publicidade, de apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, bem como o arrendamento mercantil (artigo 1º, parágrafo único, Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991).

Ocorre que os contratos na modalidade *built to suit*, por sua destinação para agentes econômicos privilegiados, não deveriam ter sido incluídos em uma norma com as características da Lei do Inquilinato. Problemas relativos à interpretação desse novo tipo contratual, nomeadamente os conectados com a conciliação dos princípios de proteção ao inquilino, evidenciar-se-ão nos pontos mais sensíveis para os interessados nessa forma de contratar.

Na próxima coluna, far-se-á o exame analítico dos novos dispositivos legais e sua comparação com o modelo norte-americano.

[\[1\]](#) A doutrina é praticamente unânime em reconhecer essa recondução das velhas formas romanas para a legislação positiva do século XX. Nesse sentido, por todos: SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato comentada:**

---

Artigo por artigo. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 9.

[2] BRASIL. Decreto n. 24.150, de 20.4.1934. Disponível em:

<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-24150-20-abril-1934-500231-republicacaoatualizada-35452-pe.html>. Acesso em 8.4.2013.

[3] SLAIBI FILHO, Nagib; SÁ, Romar Navarro de. **Comentários à Lei do Inquilinato**. 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 21-22.

[4] Há quem traduza *buit to suit* por “construir para usar” (NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Contratos**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. v. 3. P. 252).

[5] GASPARETTO, Rodrigo Ruede. **Contratos *built to suit***: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro. São Paulo: Scortecci, 2009. p. 31.

[6] SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: Teoria e prática. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p.970.

[7] FIGUEIREDO, Luiz Gustavo Haddad. ***Built to suit***. **Revista de Direito Imobiliário** (São Paulo), v. 35, n. 72, p. 161-188, jan./jun. 2012. Itens 3.2.1. e 3.2.2.

#### **Date Created**

10/04/2013