

CONTRATOS BUILT TO SUIT

ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE

ASPECTOS CONTROVERTIDOS DECORRENTES
DE UMA NOVA MODALIDADE CONTRATUAL

Apresentação | DES. MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO

Prefácio | JOSÉ FERNANDO SIMÃO

2ª edição revista, atualizada e ampliada

THOMSON REUTERS

REVISTA DOS
TRIBUNAIS™

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Camilla Sampaio, Karolina de Albuquerque Araújo Martino e Quenia Becker

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Conteúdo Editorial Júnior: Bárbara Baraldi

Estagiários: Aline Pavanelli, Ana Carolina Francisco e Francisco Prado

Produção Editorial e Equipe de Conteúdo Digital

Gerente de Conteúdo

MILISA CRISTINE ROMERA

Especialistas Editoriais: Emanuel Silva, Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Thyara Pina da Silva

Analistas de Operações Editoriais: Damares Regina Felício, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patricia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial e ProView: Ana Paula Cavalcanti, Gabriel George Martins, Gabriela Cavalcante Lino, Maria Cristina Lopes Araujo, Rodrigo Araujo e Victória Menezes Pereira

Estagiárias: Michelle Kwan e Thabata Flausino de Almeida

Capa: Maria Stela M. Junqueira Gomide – Nome da obra: São Paulo In Back I

Adaptação de Capa: Ariel Villalba e Cinthia Riveros

Líder de Inovações de Conteúdo para Print

CAMILIA FUREGATO DA SILVA

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analista de Produção Gráfica: Jéssica Maria Ferreira Bueno

Assistente de Produção Gráfica: Ana Paula de Araújo Evangelista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira de Livro, SP, Brasil)

Gomide, Alexandre Junqueira

Contratos Built to Suit : aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual / Alexandre Junqueira Gomide. -- 2. ed. rev., atual. e ampl. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2023.

Bibliografia.

ISBN 978-65-260-0319-0

1. Contratos *built to suit* - Leis e legislação 2. Direito civil 3. Locação de imóveis I. Título.

23-143717

CDU-347.453(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Contratos *built to suit* : Locação : Direito civil 347.453(81)
Aline Grazielle Benitez - Bibliotecária - CRB-1/3129

SUMÁRIO

.....

Agradecimentos.....	9
Apresentação	11
Prefácio	13
Nota do Autor à 2ª Edição	15
Introdução.....	19
Parte I – Nomenclatura, conceito e projetos de lei antecedentes à Lei 12.744/2012....	27
1. Nomenclatura	27
2. Conceito.....	28
3. Projetos de Lei antecedentes à Lei 12.744/2012.....	29
Parte II – Contratos <i>built to suit</i> : dificuldades de qualificação da natureza jurídica e possíveis classificações.....	35
1. Natureza jurídica do contrato <i>built to suit</i>	35
2. Classificação dos contratos <i>built to suit</i> pela sua atipicidade.....	45
2.1. Contratos atípicos e sua classificação	45
2.2. Critérios de qualificação de tipicidade ou atipicidade contratual.....	51
2.3. Da atipicidade do contrato <i>built to suit</i>	56
2.4. Em defesa da atipicidade do contrato <i>built to suit</i> : contratos de utilização de espaço em <i>shopping center</i>	65
3. Contratos <i>built to suit</i> e ausência de coligação contratual	75
4. Contratos <i>built to suit</i> e sua classificação como contrato de longa duração	79
Parte III – Disciplina jurídica aplicável aos contratos <i>built to suit</i> e aspectos controvertidos.....	83
1. Disciplina jurídica aplicável aos contratos atípicos.....	83
2. Disciplina jurídica aplicável aos contratos <i>built to suit</i>	88

3. Da primazia das disposições contratuais nos contratos <i>built to suit</i> : o prestígio da autonomia privada	101
4. Autonomia privada e renúncia de direitos materiais da Lei do Inquilinato nos contratos <i>built to suit</i>	107
5. Aspectos controvertidos dos procedimentos da Lei do Inquilinato aplicados aos contratos <i>built to suit</i> e a renúncia de outros direitos.....	110
5.1. Contrato <i>built to suit</i> e a ação revisional da remuneração mensal.....	111
5.2. Contrato <i>built to suit</i> e a ação renovatória.....	114
5.3. Contrato <i>built to suit</i> e a ação de despejo.....	124
Parte IV – Questões relevantes e outras modalidades de contratação do <i>built to suit</i>...	127
1. <i>Built to suit</i> e o registro imobiliário.....	127
2. Securitização do contrato <i>built to suit</i>	133
3. Contratos <i>built to suit</i> e a administração pública.....	137
4. <i>Built to suit</i> residencial.....	141
Parte V – Formas de extinção do contrato <i>built to suit</i> e consequências jurídicas	145
1. Extinção unilateral do vínculo contratual e aspectos controvertidos.....	145
1.1. Cláusula penal e implicações aos contratos <i>built to suit</i> : aplicação analógica dos artigos 413 e 416 do Código Civil?.....	152
1.2. Prorrogação consensual e compulsória do contrato <i>built to suit</i> : aplicação do artigo 473, parágrafo único, do Código Civil?	163
2. Distrato do contrato <i>built to suit</i>	175
3. Resolução por descumprimento contratual.....	176
4. Revisão contratual	185
4.1. Revisão contratual no Código Civil.....	185
4.1.1. Dos requisitos para a resolução (ou revisão) do contrato nos termos do artigo 478, do Código Civil.....	190
4.1.2. Dos requisitos autorizadores da revisão contratual nos termos do artigo 317, do Código Civil.....	197
4.2. A revisão do contrato <i>built to suit</i>	201
Notas Conclusivas	209
Bibliografia	211