

# Contratos *Built to Suit*

2ª edição – 2015

Fernanda Henneberg Benemond

**CONTRATOS BUILT TO SUIT**

2.<sup>a</sup> Edição

© Almedina, 2015

AUTOR: Fernanda Henneberg Benemond

DIAGRAMAÇÃO: Almedina

DESIGN DE CAPA: FBA

ISBN: 978-858-49-3018-0

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

---

Benemond, Fernanda Henneberg  
Contratos built to suit / Fernanda Henneberg  
Benemond. -- 2. ed. -- São Paulo : Almedina, 2015.

Bibliografia.

ISBN 978-85-8493-018-0

1. Contratos built to suit - Leis e legislação
2. Locação - Brasil 3. Locação - Leis e legislação - Brasil I. Título.

15-01830

CDU-347.453(81)(094.56)

---

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Leis comentadas : Contratos built to suit : Locação atípica : Direito civil  
347.453(81)(094.56)

Este livro segue as regras do novo Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa (1990).

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste livro, protegido por copyright, pode ser reproduzida, armazenada ou transmitida de alguma forma ou por algum meio, seja eletrônico ou mecânico, inclusive fotocópia, gravação ou qualquer sistema de armazenagem de informações, sem a permissão expressa e por escrito da editora.

Março, 2015

EDITORA: Almedina Brasil

Rua José Maria Lisboa, 860, Conj.131 e 132 | Jardim Paulista | 01423-001 São Paulo - Brasil

editora@almedina.com.br

www.almedina.com.br

# Índice

INTRODUÇÃO	11
1. O NEGÓCIO JURÍDICO <i>BUILT TO SUIT</i>	15
1.1 Origem e conceito	20
1.2 Características do <i>built to suit</i>	20
1.2.1 Vantagens	20
1.2.2 Aspectos tributários	24
1.2.3 Locação <i>vs. built to suit</i>	27
1.2.4 Empreitada/locação <i>vs. built to suit</i>	30
1.3 Partes envolvidas	33
1.3.1 Contratante (usuária ou locatária)	33
1.3.2 Empreendedor (locador ou investidor)	34
1.3.3 Construtora	34
1.3.4 Financiador	35
1.3.5 Consultor imobiliário	36
1.3.6 Consultor jurídico	37
1.4 Fases do <i>built to suit</i>	37
1.5 Contratos <i>built to suit</i>	38
1.5.1 Exemplos de <i>built to suit</i>	41
1.6 Negócios relacionados ao <i>built to suit</i>	43
2. FINANCIAMENTO DAS OPERAÇÕES <i>BUILT TO SUIT</i>	47
2.1 Securitização dos créditos decorrentes do <i>built to suit</i>	47
3. O <i>BUILT TO SUIT</i> E OUTROS INSTITUTOS	55
3.1 O <i>built to suit</i> e o direito de superfície	55

3.1.1	Breves considerações sobre a origem do direito de superfície no Brasil	595
3.1.2	Conceito do direito de superfície	56
3.1.3	Natureza jurídica do direito de superfície	57
3.1.4	Regulamentação do direito de superfície	58
3.1.5	Características do direito de superfície e questões envolvendo o <i>built to suit</i>	60
3.2	O <i>built to suit</i> e o <i>leasing</i> imobiliário	71
3.2.1	O <i>built to suit</i> e o <i>sale lease back</i>	76
<b>4.</b>	<b>REGIME JURÍDICO DAS OPERAÇÕES <i>BUILT TO SUIT</i></b>	<b>79</b>
4.1	<i>Built to suit</i> : contrato típico ou atípico?	79
4.1.1	Conceito: contrato típico e contrato atípico	79
4.1.2	Divisão dos contratos atípicos	81
4.1.3	Diferenças entre os contratos atípicos mistos e os contratos coligados	84
4.1.4	Os critérios para a qualificação dos contratos típicos e atípicos	87
4.1.5	A qualificação dos contratos <i>built to suit</i>	90
4.1.5.1	A causa (função econômico-social) e finalidade do <i>built to suit</i>	91
4.1.5.2	A denominação e objeto do contrato	93
4.1.5.3	O sistema de contrapartidas	94
4.2	Disciplina jurídica aplicável aos contratos atípicos e ao <i>built to suit</i>	96
4.2.1	Princípio da autonomia privada	97
4.2.2	Princípio da força obrigatória – <i>pacta sunt servanda</i>	98
4.2.3	Princípio da relatividade dos efeitos dos contratos	99
4.2.5	Princípio da boa-fé objetiva	101
4.2.6	Princípio da função social do contrato	104
4.3	Aplicação do Código Civil e Lei de Locação ao <i>built to suit</i>	105
4.4	Análise de dispositivos legais específicos	108
4.4.1	Responsabilidade pela construção ou reforma do empreendimento	108
4.4.2	Denúncia imotivada do contrato pela contratante	110
4.4.3	Direito à ação revisional	118
4.4.3.1	Análise de julgado	124
4.4.4	Direito à ação renovatória	127
4.4.5	Direito à ação de despejo	130
4.4.6	Vigência do contrato por prazo indeterminado e possibilidade de denúncia	132

4.4.7	Deveres do empreendedor e da contratante	133
4.4.8	Possibilidade de outorga de mais de uma modalidade de garantia contratual	136
4.4.9	Direito de preferência da contratante na aquisição do imóvel	138
4.4.10	Vigência do contrato <i>built to suit</i> em caso de alienação do imóvel	140
4.4.11	Cessão do contrato, sublocação e comodato do imóvel objeto do <i>built to suit</i>	142
4.4.12	Cláusula arbitral no <i>built to suit</i>	144
<b>5.</b>	<b>COMENTÁRIOS À LEI Nº 12.744/2012</b>	<b>145</b>
	<b>CONCLUSÃO</b>	<b>153</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>159</b>
	<b>ANEXO</b>	<b>165</b>