

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO E PROCESSO CIVIL

Marcio Furtado

O CONTRATO BUILT TO SUIT NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA:
UM EXEMPLO DA TIPIFICAÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS

Porto Alegre
2013

MARCIO FURTADO

**O CONTRATO BUILT TO SUIT NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA:
UM EXEMPLO DA TIPIIFICAÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS**

Trabalho de conclusão de curso
apresentado como requisito
parcial para a obtenção do grau
de bacharel em Direito pela
Faculdade de Direito da
Universidade Federal do Rio
Grande do Sul

Orientador: Prof. Dr. Luís Renato
Ferreira da Silva

Porto Alegre

2013

MARCIO FURTADO

**O CONTRATO BUILT TO SUIT NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA:
UM EXEMPLO DA TIPIIFICAÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS**

Trabalho de conclusão de curso
apresentado como requisito
parcial para a obtenção do grau
de bacharel em Direito pela
Faculdade de Direito da
Universidade Federal do Rio
Grande do Sul

Aprovado em 16 de dezembro de 2013.

BANCA EXAMINADORA

Professor Doutor Luís Renato Ferreira da Silva
Orientador

Professor Doutor Fabiano Menke

Professora Doutora Lisiane Feiten Wingert Ody

À minha família, pelo apoio e por fazer tudo isso possível.

Ao professor Luís Renato Ferreira da Silva, por toda a orientação e ensinamentos.

A todos os meus amigos, pois de cada um levo um pouco do conhecimento e crescimento pessoal.

RESUMO

Os contratos evoluem em conjunto com a sociedade humana, surgindo para atender determinadas demandas do cotidiano e possibilitar que novos tipos de negócios jurídicos e relações entre pessoas possam ocorrer. Em um primeiro momento, essas relações tem origem na própria nova relação ou em outros tipos de negócios jurídicos pré-existentes. Através de seu uso contínuo e reiterado, esses contratos passam a ser padronizados e se tornam úteis ferramentas em determinado nicho do mercado. Assim, aquilo que antes era considerado uma inovação e uma exclusividade entre os contratantes passa a seguir determinadas regras e passa a ser denominado por um termo específico. Esse processo de adoção de contratos não previstos em lei com reiterado uso no mercado e ampla aceitação da sociedade é denominada tipificação social dos contratos. Um bom exemplo de contrato não tipificado legalmente, mas socialmente, é o contrato *Built to Suit*, o qual se tornou um instrumento muito útil principalmente para empresas varejistas. Essa relação que vem crescendo no Brasil possibilita que varejistas possam concentrar seu capital inicialmente em outros setores, transferindo a responsabilidades de construir novos estabelecimentos nos moldes que deseja em troca de se comprometer a alugar o novo prédio por um longo prazo e pagando aluguéis que incluirão a compensação pelo uso e gozo do local bem como a empreitada inicial para construí-lo.

Palavras-chave: Contrato Atípico, Tipificação Social, Contratos Mistos, *Built to Suit*.

ABSTRACT

Contracts evolve together with human society, emerging to meet certain demands of daily life, enabling the occurrence of new types of legal transactions and relationships. At first, these relationships have origin mainly in the new relationship or in other types of preexistent legal business. Through its continued and repeated use, these contracts become standardized and are useful tools in certain markets. Thus, what was once considered an innovation and exclusivity among contractors shall follow certain rules and be called by a specific term . This process of adopting agreements not provided by law with repeated use and wide acceptance in the market society is called social classification. An example of a legally atypical contract legally, but socially typical is the Built to Suit Agreement , which became a very useful tool especially for retailers. This relationship that has been growing in Brazil allows retailers to concentrate initially their capital in other sectors, transferring the responsibility to build their new facilities in exchange for committing to lease the new building for a long term, paying rents that include the compensation for the use as well as the investments for the construction of the building.

Key-words: Atypical Contract, Social Typification, Composite Contracts, Built to Suit Agreement

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 CONTRATOS ATÍPICOS	11
2.1 Classificação dos Contratos Atípicos	14
2.1.1 Contratos Atípicos Puros.....	15
2.1.2 Contratos Atípicos Mistos.....	16
2.2 As normas aplicáveis aos Contratos Atípicos.....	18
2.2.1 Normas aplicáveis aos Contratos Atípicos Mistos.....	20
2.3 Tipificação Social.....	22
3 <i>BUILT TO SUIT</i>	26
3.1 As características do <i>Built to Suit</i>	27
3.1.1 Empreitada.....	30
3.1.2 Locação.....	33
3.1.2.1 As modificações da Lei n. 12.744/2012 na Lei do Inquilinato.....	35
3.2 As fases do <i>Built to Suit</i>	39
3.2.1 Aquisição do terreno	40
3.2.2 Construção da edificação	42
3.2.3 Cessão da edificação	46
4 CONCLUSÕES	53
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	59
ANEXO A – CONTRATO BUILT TO SUIT	61

1 INTRODUÇÃO

Os contratos sempre tiveram uma grande importância na sociedade humana, desde os seus primórdios.

Nas palavras de Álvaro Villaça Azevedo, “os homens mantêm relações jurídicas as mais variadas e, principalmente, através de convenções, sendo o contrato tão antigo quanto o próprio ser humano” (AZEVEDO, 1975, p. 3).

Dessa forma, é possível aduzir que todas as formas de acordos, convenções e negócios jurídicos que se conhece atualmente tem evoluído juntamente com a civilização humana através dos séculos. E quanto mais a humanidade expandiu seu domínio, diminuiu distâncias, criou meios de contato, introduziu novas formas de produção, comércio, tecnologias e mais variadas relações, cada vez mais surgiram e se fixaram dentro dos costumes e das regulamentações que foram adotadas os contratos.

Por conta disto, para cada novo tipo de acordo, uma nova forma de negócio jurídico era criada. Para os que já existiam, bastava repetir sua forma e aperfeiçoá-la, até o momento em que todos aqueles que dele se utilizavam o ritualizaram, padronizando suas práticas. Os “usos e costumes foram sedimentando formas contratuais, que a sociedade preferiu e as tornou tradicionais” (AZEVEDO, 1975, p. 5).

Essas formas contratuais se colocaram em dois planos, o legal e o social (VASCONCELOS, 2009, p. 1) e, tendo o contrato sido previsto em lei ou amplamente utilizado em determinada sociedade, considera-se esse contrato típico ou, para alguns autores, nominado.

Contudo, isso não quer dizer que antes de se tornar típico o costume não era um contrato, apenas era considerado legalmente e/ou socialmente atípico.

Portanto, infere-se que, conjuntamente com a humanidade, inúmeros contratos atípicos surgiram e ainda surgem, de forma a possibilitar

que novas formas de negócios jurídicos, celebrações e acordos possam ser firmados entre partes interessadas no que a outra tem a oferecer.

Com o tempo, diversas formalidades foram desaparecendo, permitindo que um maior número de pessoas pudesse se utilizar dessa valiosa ferramenta econômica.

E essa liberdade de contratar atingiu seu apogeu na história da humanidade no século XIX (AZEVEDO, 1975, p. 6), ultrapassando o século XX e chegando com crescente força ao século XXI, insculpida no princípio da autonomia privada.

No direito brasileiro ele está insculpido nos artigos 5º, inciso II, da CRFB¹ e, mais especificamente, no artigo 425 do Código Civil². É importante ressaltar que, mesmo não havendo correspondente direto do segundo texto legal citado no *Codex* de 1916, isso não significa que antes da entrada em vigência do atual Código Civil os contratos atípicos não eram permitidos no direito pátrio³, visto que dezesseis eram os contratos típicos no Código de 1916, enquanto vinte e dois encontram-se no atual (além dos contratos previstos em legislações específicas, como o contrato de edição, previsto na Lei Federal 9.610/1998). Foram adicionados os contratos (i) estimatório, (ii) comissão, (iii) agência, (iv) distribuição, (v) corretagem e (vi) transporte, que socialmente já eram considerados típicos, pois já estavam incrustados em nosso comércio jurídico (AZEVEDO, 1975, p. 117).

Denota-se que essa liberdade não é absoluta, visto que o Código Civil de 2002 determina que todos os contratos, sejam típicos ou atípicos,

¹ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
(...)

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

² Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

³ Ressalta-se neste ponto que o Código Civil de 2002 demorou tanto tempo para ser aprovado pelo legislativo que a redação do artigo 425 é exatamente a mesma citada por Álvaro Villaça de Azevedo à página 116 de sua obra de 1975.

respeitem os limites da função social dos contratos (artigo 421⁴), a probidade e a boa-fé (artigo 422⁵).

Assim, ao mesmo tempo em que dá a liberdade para os contratantes de elaborarem seus próprios acordos, fora daqueles já padronizados, determina que os princípios⁶ da função social dos contratos, probidade e boa-fé sejam seguidos em todas as relações contratuais, sob pena de nulidade.

E conforme a história já nos ensinou, os contratos que futuramente se tornarem típicos socialmente, tem forte tendência de serem transportados também ao plano legal, tornando-se tipicamente legais.

Este trabalho tem como objetivo descrever, em um primeiro momento, o que são os contratos atípicos no sistema brasileiro atual, passando-se, posteriormente, a uma análise da tipicidade social contratual.

Utilizar-se-á como exemplo o contrato *Built to Suit*⁷, analisando-se, ainda, a modificação legislativa realizada pela Lei n. 12.744, criada, principalmente, para manter o caráter legalmente atípico de tal contrato.

⁴ Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

⁵ Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

⁶ Princípio aqui utilizado como uma avaliação de correlação entre os efeitos da conduta a ser adotada e a realização gradual do estado de coisas exigido, os deveres imediatos e mediatos (ÁVILA, 2011, pp. 74/75).

⁷ O Anexo A é um modelo de contrato *Built to Suit* que está sendo desenvolvido por um grupo de alunos em atividade paralela de um grupo de estudos sob a supervisão do Professor Dr. Luís Renato Ferreira da Silva. Os acadêmicos que desenvolvem a atividade em conjunto com o autor e permitiram que o contrato fosse utilizado neste trabalho são: Bruno Benetti, Elis Barbieri, Erika Dutra, Fernando Rios, Gerson Astolfi, Giacomo Grezzana, Marcelo Tosin, Maurício Licks, Pedro Deos e Rafaela Beck.

2 CONTRATOS ATÍPICOS

Contrato atípico é o que não se ajusta em qualquer dos tipos, dos moldes, dos modelos, contratuais estabelecidos em lei (AZEVEDO, 1975, p. 136).

“Atípicos são os contratos que a lei não disciplina expressamente, mas são permitidos, se lícitos, em virtude do princípio da autonomia privada” (RODRIGUES, 1981, p. 37).

A distinção entre os contratos típicos e atípicos deve ser reservada para os casos em que o contrato tenha, ou não tenha, na lei ou na prática, um modelo típico de disciplina própria (VASCONCELOS, 2009, p. 212).

Com a evolução da economia e a eterna busca e surgimento de novas formas de conectarem as pessoas, os contratos sempre tiveram um papel importante, evoluindo cada vez mais com o intuito de oficializar determinadas relações e, por fim, tornar exigíveis perante a sociedade as obrigações que da vontade dos contratantes surgem. Tendo uma nova forma de acordo emergido, pode esta vir a servir de base para futuros negócios jurídicos similares, inclusive podendo servir de modelo para determinados nichos de mercado⁸, dando maior segurança e confiabilidade para que outras partes possam formular determinados negócios jurídicos.

Por conta dessa demanda, o direito dos contratos se rege pelo princípio geral da atipicidade. Concluir um contrato, estruturando-lhe livremente o conteúdo independe de uma prévia e semelhante modelagem na legislação ou uma função econômico-social prevista (COMIRAN, 2007, p. 29), ou seja, não há necessidade de regulação típica, seja pela lei ou pela prática⁹. Há uma liberdade para que as partes negociem.

Contudo, nem sempre essa foi a principal base para o direito contratual.

Em Roma, toda a sistemática contratual tinha o fundamento oposto, o da tipicidade. A existência dos tipos contratuais impedia o surgimento de qualquer pacto que não fosse admitido pelo costume e consolidado segundo o Direito dos Quirites. Para cada contrato tipificado havia um ritual, uma ação civil que

⁸ “A prudência impõe que se não inove onde é possível obter o resultado pretendido com a utilização de fórmulas experimentadas e seguras” (VASCONCELOS, 2009, p. 23).

⁹ Nas palavras de Pedro Pais Vasconcelos: “No primeiro caso, são atípicos os contratos que não contêm na lei um modelo regulativo típico; no segundo são atípicos aqueles que não têm um modelo regulativo típico, nem na lei, nem na prática” (VASCONCELOS, 2009, p. 211).

levava o mesmo nome do contrato que assegurava (AZEVEDO, 1975, pp. 27/28). Isso não quer dizer que novas formas de acordo não surgiram, mas não havia proteção jurídica da sociedade romana em relação aos contratos atípicos.

Sobre o assunto, leciona o professor Luís Renato Ferreira da Silva:

(...) tinham os romanos, bem como outros povos da época, a noção de que a palavra dada deveria ser mantida (o que hoje se tem como decorrência da autonomia contratual), mas tal dever derivava de fatores religiosos ou de ordem sócio-política, falando-se em autonomia da vontade no restrito sentido da liberdade de contratar. (LUÍS RENATO FERREIRA DA SILVA, 1999, p. 8).

Essa rigidez se estendeu no tempo até a época de Justiniano, quando, por conta de uma necessidade de expansão, iniciou-se um verdadeiro processo de abrandamento no direito contratual¹⁰.

Passou-se, então, à fase em que a base contratual não estava mais na ação civil, mas no fato de que quando duas partes se obrigam mutuamente, o cumprimento de uma das obrigações gera o dever à contraprestação pela outra. Surgiram as qualificações dadas por Ulpiano (*contractus incerti*) e Gaio (*negotia nova*), bem como as quatro classificações romanas para contratos inominados nos dadas por Paulo: (i) *do ut des* – dupla transferência de propriedade, com equivalência de prestações; (ii) *do ut facias* – uma das partes transfere uma propriedade contra a prestação de um fato pela outra; (iii) *facio ut des* – nada mais é que a inversão da segunda classificação, uma prestação de fato por uma transferência de propriedade; (iv) *facio ut facias* – dupla prestação de fatos, havendo, novamente, equivalência (AZEVEDO, 1975, pp. 29/31). Com essa nova fundamentação, as obrigações contratuais passaram a ser exigíveis até mesmo quando não havia uma nomenclatura e uma ação contratual específica, admitindo-se, portanto, a figura do contrato atípico no direito romano.

¹⁰ A necessidade de evitar déficits patrimoniais ante a ocorrência de inadimplemento por uma das partes fez surgir um meio jurídico que pudesse evitar tal acréscimo patrimonial desleal por apenas uma das partes – a ação *condictio ob rem dati* ou *causa data, causa non secuta*. O surgimento dessa ação é tido como o primeiro abrandamento das formalidades contratuais romanas, sendo também a primeira possibilidade de a parte que cumpre sua obrigação buscar daquela que não o faz a própria obrigação, não apenas indenização pelos danos sofridos (AZEVEDO, 1975, pp. 36/37).

Após a queda do Império Romano, o direito contratual foi mantido por conta do direito canônico, o qual tinha como uma de suas bases que o descumprimento de uma obrigação assumida era tido como pecado. Havia espaço para o desenvolvimento de contratos atípicos, visto que a “força vinculante que revestia as contratações tinha como base fatores externos à vontade dos envolvidos, fatores esses divinos, ainda ligados à religiosidade (LUÍS RENATO FERREIRA DA SILVA, 1999, 9). Portanto, nesta época, o contratante estava obrigado a cumprir o que prometia, sob pena de trair a sua própria fé.

Atualmente, a liberdade contratual tem como base a autonomia privada. Ela está exposta no direito brasileiro desde a promulgação do Código de Civil, sendo “a norma dada pelo sujeito mesmo, que se obrigará a observar os efeitos vinculantes da regra por si criada” (COMIRAN, 2007, p. 20). Através da autodeterminação, e, conquanto sejam observadas as normas gerais, podem as partes formular contratos diferentes daqueles já previstos em lei, visto que “os tipos contratuais são *numerus apertus*”, ou seja, são meramente exemplificativos (COMIRAN, 2007, p. 36).

Mesmo que se entenda que o ponto central da obrigação é ser adimplida (LUÍS RENATO FERREIRA DA SILVA, 1999, 1), não se pode afastar a ocorrência da hipótese contrária, o inadimplemento. Diferentemente da República e do Império Romano, bem como do Direito Canônico, quem pode impor meios para que isso seja respeitado hoje em dia é o Estado.

Partindo-se da ideia de que “se ao credor são impostos deveres para que se alcance o fim, reconhece-se ao devedor o direito de ver a obrigação finda, pois escorreito desenrolar do relacionamento assume caráter bilateral” (LUÍS RENATO FERREIRA DA SILVA, 1999, 2), o Estado assume a responsabilidade de manter, através de seus meios, uma ordem para manter a sociedade. Então “a garantia da relação jurídica tem por garante principal o Estado, sendo garantido o titular de qualquer direito, através de meios coercitivos, entre os quais avulta a acção judicial”¹¹ (ALMEIDA, 1992, p. 548).

¹¹ Pode até mesmo requer o credor a resolução contratual através do judiciário se “presentes os requisitos da ação (contrato bilateral válido, incumprimento definitivo do devedor ou

Portanto, os contratos atípicos são uma forma autodeterminativa dos sujeitos que realizam o negócio jurídico criarem normas válidas apenas entre si, com a possibilidade de buscar o Estado para que, através de seus meios coercitivos, garanta que as obrigações assumidas entre os particulares sejam cumpridas, como uma forma de manter não apenas a ordem social, mas garantir que a fidúcia continue sendo a base dos negócios jurídicos.

De forma a analisar mais detalhadamente os contratos atípicos, primeiramente será visto como se classificam os contratos atípicos, quais são as normas aplicáveis a esses acordos e, por fim, como um contrato deixa de ser totalmente atípico para se tornar típico, sem, contudo, ensejar modificação legislativa, um processo conhecido como tipificação social dos contratos.

2.1 Classificação dos Contratos Atípicos

A classificação dos contratos atípicos está ligada à origem e às bases do novo acordo.

Atualmente, a maioria das relações contratuais, de certa maneira, são muito similares a outras pré-existentes, o que faz com que as partes que desenvolvem a nova relação busquem se utilizar, na forma que couber e naquilo que for possível, tudo o que já foi de certa forma testado e parece funcionar naquilo que se propõe.

Seria inútil às partes inventarem novas formas de acordo quando aquilo que buscam já possui soluções práticas e amplamente testadas com sucesso na sociedade em que vivem. “As partes, em princípio, só celebram contratos atípicos quando os tipos contratuais disponíveis não satisfazem os seus interesses ou as suas necessidades” (VASCONCELOS, 2009, p. 230). Além de ser uma atividade extremamente dispendiosa e contraproducente, provavelmente seria visto com maus olhos pelo Estado, representado pelo Poder Judiciário, e até mesmo por terceiros, visto que poderia criar uma insegurança jurídica a relações que possuem requisitos e tratamento jurídico

modificação das circunstâncias, e não-inadimplência do credor)”, cumulando o pedido com indenização se houver dano derivado do inadimplemento (AGUIAR JÚNIOR, 2004, p. 56).

pacificado, seja porque essas soluções advenham de uma forma legal, seja porque é capaz de gerar uma espécie de direito consuetudinário¹²¹³.

Esses contratos que se utilizam de institutos de outros acordos conhecidos são considerados mistos.

Porém, não há nenhum óbice ao surgimento de formas totalmente novas no ordenamento, desde que estas estejam de acordo com as normas gerais contratuais, conforme será analisado mais adiante.

Desta forma, possuímos duas classificações de contratos atípicos: puros e mistos.

2.1.1 Contratos Atípicos Puros

Em um primeiro momento histórico, os contratos surgiram como atipicamente puros. Eles são aqueles que se distinguem completamente dos tipos contratuais existentes em dito sistema e são definidos na Alemanha como “sui juris”, “sui generis” ou “eigener Art” (VASCONCELOS, 2009, p. 216).

Pedro Pais Vasconcelos (VASCONCELOS, 2009, p. 216) e outros autores, como Giovana Cunha Comiran (COMIRAN, 2007, p. 57) questionam se ainda pode-se verificar, seja no direito português, seja no direito brasileiro, a existência de um contrato que possa ser considerado puramente atípico, visto o alto grau de desenvolvimento das relações econômicas e humanas, atingindo o nível global, tornando-se difícil imaginar que uma nova forma de negócio jurídico não utilize outra pré-existente como base.

O autor português aponta como exemplo de contratos atípicos puros aqueles que são importados de outros sistemas legais, principalmente contratos típicos do sistema anglo-americano¹⁴:

¹² Isso está insculpido no Código Civil de 2002, principalmente quando refere no seu artigo 113 que os negócios jurídicos devem ser interpretados de acordo com os usos do local de sua celebração:

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

¹³ “Tipos contratuais sociais são direito consuetudinário” (VASCONCELOS, 2009, p. 63).

Tem acontecido com alguma frequência a importação de tipos contratuais originários de outros sistemas e que são muito diferentes daqueles que já são previstos em lei ou na prática. (VASCONCELOS, 2009, p. 216).

Contudo, deve-se ter em mente que a classificação de atípicos puros não necessariamente será vinculada a um contrato importado, visto que partes desses contratos podem ser similares a outros já existentes na legislação vigente, o que afastará, portanto, sua classificação como pura.

Desta forma, os contratos atípicos puros são aqueles totalmente novos no ordenamento, sem nenhuma base em contratos típicos.

2.1.2 Contratos Atípicos Mistos

Tendo em vista que se denotou a dificuldade em se identificar contratos atípicos puros, por eliminação, verifica-se que a maioria esmagadora dos contratos atípicos são considerados mistos, os “construídos a partir de um ou mais tipos que são combinados ou modificados de modo a satisfazerem os interesses contratuais das partes” (VASCONCELOS, 2009, p. 217).

As partes que necessitam formular um novo tipo de acordo ante as peculiaridades de seu negócio jurídico buscam, em primeiro lugar, auxílio nas formas tipificadas. Tendo em vista não encontrarem uma forma que se encaixe perfeitamente com a sua situação, preenchem os requisitos utilizando-se de partes de vários contratos, adaptando e criando o que for preciso para preencher as lacunas que forem surgindo.

Dentro dos contratos mistos existem subclassificações¹⁴, na denominação do jurista português Adriano Paes da Silva Vaz Serra: (i) contratos combinados; (ii) contratos de tipo duplo e; (iii) contratos mistos *stricto sensu* (VASCONCELOS, 2009, p. 219).

¹⁴ Nesse caso o autor aponta como exemplos os contratos de “leasing”, “factoring” e “franchising”, tendo, posteriormente, sido tipificados legalmente em Portugal.

¹⁵ Alguns autores sugerem outras classificações, como, por exemplo, Menezes Cordeiro, o qual identifica quatro divisões: “contratos múltiplos ou combinados”, “contratos de tipo duplo”, “contratos mistos ‘stricto sensu’” e “contratos complementares” (VASCONCELOS, 2009, pp. 219/220).

Os contratos combinados são aqueles em que “um dos contraentes se obriga a várias prestações principais, correspondentes a diferentes tipos de contrato, e o outro contraente se obriga a uma prestação unitária” (VASCONCELOS, 2009, p. 219). Esses negócios jurídicos “são integrados de várias prestações pertencentes a diferentes tipos de contratos, mas unidas entre si ou combinadas de maneira que nenhuma configura como prestação principal” (COMIRAN, 2007, p. 60). Não são dois contratos que se unem, mas uma mescla de ambos. Um exemplo seria contrato de hotelaria, visto que mistura hospedagem, alimentação, serviços de arrumadeira etc. em troca do preço, uma única prestação. Como é importante verificar, existem várias obrigações para o hotel, enquanto apenas uma para o hóspede. Pode, o último, exigir um abatimento proporcional no preço se uma das prestações não for cumprida por parte do primeiro, mas em nenhum momento tem-se um preço separado para cada um dos serviços. Se este fosse o caso, haveria conexão contratual, não um contrato combinado (COMIRAN, 2007, p. 61).

Os contratos de tipo duplo, por sua vez, são aqueles “em que o conteúdo total do contrato se enquadra em dois tipos diferentes de contrato” (VASCONCELOS, 2009, p. 219). “Neles se interconectam prestações que pertencem a tipos contratuais distintos, mas que se pretende sigam em cada parte o tipo a que se referem”. Nesse tipo de “junção”, as regras de cada um dos tipos pode ser aplicada de acordo com a “identidade das prestações”. Um bom exemplo é a compra e venda em troca de uma prestação de serviço. Enquanto aquele que transfere a propriedade tem que seguir as disposições da compra e venda, o prestador de serviços está sob égide das normas referentes a esse tipo contratual (COMIRAN, 2007, p. 64).

Por fim, os contratos mistos *stricto sensu* são os que “têm um elemento que representa, ao mesmo tempo, um contrato de outro tipo” (VASCONCELOS, 2009, p. 219). Quando o contrato de um tipo contém elementos de outro, também podendo ser denominado como modificado, visto que altera essencialmente seu tipo fundamental. A prestação de um dos contratantes se dá de forma unitária, mas abrangendo dois ou mais tipos de contratos. Não obstante, essa prática não é totalmente livre, visto que há na legislação delimitação sobre a possibilidade de mistura de alguns contratos,

como, por exemplo, o artigo 6º do Decreto n. 59.666/1966¹⁶, que proíbe expressamente uma mistura de arrendamento e parceria rural (COMIRAN, 2007, pp. 62/63).

Independente das subclassificações adotadas, é importante que não se confunda contratos mistos com união de contratos: no primeiro caso, há uma unidade contratual, enquanto no segundo, há uma pluralidade (VASCONCELOS, 2009, p. 220).

Analisando a origem dos contratos atípicos mistos, encontram-se duas possibilidades: (i) a construção a partir de um tipo, modificando-o; (ii) conjunção de mais de um tipo contratual.

Quando o novo negócio jurídico advém de apenas um contrato típico, as partes estipulam o que deve ser modificado através de um “pacto de adaptação”, o qual não pode ser similar a outro tipo contratual. Nesse caso, entrar-se-ia na segunda hipótese, quando o contrato advém de uma pluralidade de tipos que se conjugam, sem que um forneça uma base (VASCONCELOS, 2009, pp. 230/231).

2.2 As normas aplicáveis aos Contratos Atípicos

A falta de legislação específica ou até mesmo direito consuetudinário que possa ser aplicado a um contrato atípico, característica principal que o diferencia dos típicos, não significa que a autonomia privada impera absoluta no momento da contratação.

O Código Civil de 2002 apresenta normas gerais de comportamento que devem ser seguidas em todos os contratos para que as obrigações que deles advém possam ser exigidas.

Desta forma, mesmo que um contrato possa não se encaixar em nenhum dos modelos já presentes, não o afasta da teoria geral dos contratos,

¹⁶ Art 6º Ocorrendo entre as mesmas partes e num mesmo imóvel rural avenças de arrendamento e de parceria, serão celebrados contratos distintos, cada qual regendo-se pelas normas específicas estabelecidas no Estatuto da Terra, na Lei nº 4.947-66 e neste Regulamento.

seja pela aplicação dos princípios contratuais, a autonomia privada, a função social dos contratos, *pacta sunt servanda*, a boa-fé objetiva e a relatividade dos efeitos contratuais (TARTUCE, 2013, p. 54), seja pelas regras presentes no Código Civil, principalmente, entre os artigos 421 e 480.

Em primeiro lugar, alguns dos referidos princípios contratuais estão estampados na Seção I – Preliminares, do capítulo que trata das disposições gerais dos contratos no Código Civil atual, nos artigos 421 (função social do contrato), 422 (boa-fé objetiva) e 425 (autonomia privada). Justamente por se tratarem de normas basilares para esse tipo de negócio jurídico, estão entre os primeiros a aparecerem na legislação. Contudo, mesmo que eles constem na legislação, esta apenas refere que os princípios devem ser seguidos, como o exemplo do artigo 421: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

Não é possível, por exemplo, encontrar na legislação brasileira a definição de qual a interpretação deva ser utilizada para o termo “função social do contrato”, mas sabe-se que a inteligência do dispositivo suprarreferido determina que a própria liberdade de contratar só pode ser exercida em sua razão e dentro de seus limites. Por se tratar de um princípio, Humberto Ávila ensina que ele estabelece um fim a ser atingido, impondo condutas necessárias à sua realização ou preservação, determinando a espécie do comportamento (ÁVILA, 2011, pp.72 e 76). Assim, a função social do contrato é uma espécie de comportamento que o contrato deve seguir: de acordo com o meio social em que estão inseridas as partes, deve-se proteger a parte que for considerada vulnerável na relação contratual (TARTUCE, 2013, p. 60).

Em um segundo momento, os dispositivos legais supracitados tratam de disposições gerais (preliminares, formação dos contratos, estipulação em favor de terceiro, promessa de fato de terceiro, vícios redibitórios, evicção, contratos aleatórios, contratos preliminares, contratos com pessoa a declarar) e da extinção (distrato, cláusula resolutiva, exceção de contrato não cumprido e resolução por onerosidade excessiva).

Portanto, um contrato atípico não pode estar diametralmente em oposição às normas básicas de direito contratual, visto que estas atuam como limitadoras da autonomia privada.

2.2.1 Normas aplicáveis aos Contratos Atípicos Mistos

Mas e no caso dos contratos atípicos mistos, ou seja, naqueles em que o novo surge da modificação e/ou combinação de contratos já tipificados? Tendo em vista existirem normativas pré-existentes, visto que pelo menos uma parte da nova relação já é típica, é preciso identificar se é o caso de aplicá-las ou não.

Historicamente os juristas enfrentaram esse problema por diversos vieses.

Uma primeira teoria entendeu que, no caso de duas relações serem misturadas, como nos mistos *stricto sensu*, deveria aplicar-se o regime contratual do “elemento preponderante, principal ou fundamental”, sendo, então, o segundo tipo presente apenas um acessório (COMIRAN, 2007, p. 92). Vasconcelos cita como representante dessa teoria Philip Lotmar, o qual distinguia três situações: cumulação, absorção e combinação.

Na primeira hipótese, cumulação, não haveria um contrato misto, mas uma pluralidade de contratos, visto que não se encontraria na relação um tipo preponderante.

Em não havendo essa pluralidade, deve-se encontrar, através de um critério objetivo de preponderância, qual o tipo que prevalece, mantendo-se a relação contratual una¹⁷. Para tanto, os elementos advindos da parte não dominante são combinados, mas não disciplinados pelas regras da parte dominante e sim pelos princípios gerais contratuais. Dá-se, portanto, uma “característica” de atipicidade pura à parte do contrato que não é dominante. Lotmar integra a combinação à absorção, não sendo a primeira uma orientação independente da segunda¹⁸ (VASCONCELOS, 2009, pp. 234/235).

¹⁷ Essa unidade é defendida pelo professor Álvaro Villaça Azevedo: “o importante do contrato misto é que ele seja autônomo, com relação aos elementos nele empregados, no sentido de formar um todo indivisível, sob pena de desnaturar-se” (AZEVEDO, 1975, p. 143).

¹⁸ Vasconcelos aponta que Lotmar chega, posteriormente a publicação da teoria aqui exposta, a admitir a combinação de normas, sem, contudo, abandonar a teoria da absorção (VASCONCELOS, 2009, p. 235).

Contudo, tendo em vista a primeira hipótese de Lotmar, a combinação, não ser abarcada como um contrato misto, mas uma pluralidade, buscaram-se novos métodos para tentar incluir a cumulação contratual sem a necessidade de relegá-la como pluralidade em todos os casos, visto que não é o que sempre ocorre.

Passou-se, então, a tentar aplicar simultaneamente as disciplinas dos elementos, a teoria da combinação. Não mais se buscava um elemento que se sobressaísse. Cada parte do contrato era identificada e associada com sua função e a ela era aplicada a disciplina de seu tipo original, se existisse (COMIRAN, 2007, p. 92).

Seu principal defensor foi Heinrich Hoeniger, que partia da premissa que nem sempre é possível determinar o elemento principal do contrato e, a combinação das consequências jurídicas seria a solução para os contratos mistos (VASCONCELOS, 2009, pp. 237/238).

Porém, essa teoria também possuía uma grave deficiência. Ao contrário da anterior, que buscava manter o contrato sob uma disciplina legal única, esta o dividia em quantas fossem as disciplinas necessárias, o que seria muito custoso e em alguns casos extremamente contraproducente ou até impossível, nos casos em que as disciplinas dos elementos se tornarem diametralmente opostas.

Surge, então, a teoria que busca uma aplicação analógica. Não se aplicam as normas de cada tipo componente diretamente. Não obstante, trata-se, na realidade, de uma síntese das teorias da absorção e da combinação (COMIRAN, 2007, p. 93).

Otto Schreiber foi seu principal autor, tendo defendido “que os preceitos legais dos tipos contratuais estão integrados num ‘organismo’”, somente aplicando-se a disciplina dos contratos tipificados que possuem algum “parentesco” através de analogia, nunca diretamente. Apenas a teoria geral dos contratos tem aplicação direta (VASCONCELOS, 2009, p. 241).

Desta forma, pode-se notar que mesmo com três teorias quanto à aplicação de normas aos contratos atípicos mistos, não há uma resposta definitiva. Para resolver essa questão, é necessária uma qualificação com base

na estrutura, sentido entre fim e função e existência de funções supracontratuais. Esse é o primeiro passo para concretizar um contrato: buscar nos tipos legais correspondências com o caso concreto, aplicando-se a ele o regramento correspondente, sendo um elemento para alcançar uma maior segurança jurídica (COMIRAN, 2007, pp. 93/95).

Existem vários métodos para qualificar contratos, mas o objetivo é “determinar quais as consequências determinantes no que respeita à vigência da disciplina que constitui o modelo regulativo do tipo” (VASCONCELOS, 2009, p. 166).

2.3 Tipificação Social

Na sua generalidade, os tipos contratuais legais foram construídos sobre os correspondentes tipos extralegais, sobre práticas contratuais que já eram típicas na sociedade. Estes tipos, que são tipos normativos, quando contrapostos aos tipos legais, que são tipos jurídicos estruturais, podem designar-se adequadamente por “tipos sociais” (VASCONCELOS, 2009, p. 61).

Dos contratos atípicos surgem os típicos. A utilização contínua e com os efeitos esperados leva à natural reutilização de fórmulas que dão certo. Surge, assim, o fenômeno conhecido como tipificação dos contratos.

Como aponta Pedro Pais Vasconcelos, “O fenômeno da tipicidade, no direito dos contratos, é também consequência de uma certa inércia na vida jurídica e de algum conservadorismo no modo de ser dos juristas. A tendência para manter fórmulas e sistemas que dão bons resultados, para recorrer a práticas bem conhecidas, para procurar soluções seguras e experimentadas, e até para a imitação, não é de pouco peso no fenômeno da tipificação dos contratos”. A regulação “assegura o respeito do princípio da igualdade de tratamento. Assim, os contratos do mesmo tipo que sejam celebrados têm, em princípio e tendencialmente, uma mesma disciplina jurídica” (VASCONCELOS, 2009, p. 23).

Dessa forma, um contrato inicialmente atípico atinge uma repercussão social, podendo até mesmo ensejar uma mudança legislativa, tornando-se típico legalmente. Por outro lado, em sua ausência, mas havendo recorrência

em sua utilização, forma-se uma espécie de “direito consuetudinário”, o que significa que o contrato atingiu uma tipificação social.

O legislador ao inserir na lei o contrato tipificado socialmente não possui a obrigação de respeitar todas as regras que já vem sendo utilizadas e normalmente não o faz. Ainda sim, deve manter a essência da relação contratual, sob pena de fazer surgir uma relação diferente daquela que pretende tipificar legalmente.

Na verdade, a tipicidade legal não exclui a tipicidade social. A última está ligada a utilização do contrato na sociedade, enquanto a primeira meramente a sua previsão legal. Quando coexistem, o tipo social é uma referência hermenêutica para o tipo legal (VASCONCELOS, 2009, p. 66). Um contrato pode ser típico socialmente e não o ser legalmente, bem como pode o ser legalmente típico, mas socialmente atípico.

A segunda hipótese é muito mais rara que a primeira, mas ocorre “porque caiu em desuso ou porque foi recebido de sistemas estrangeiros sem ter tradição na ordem jurídica em que foi legislado” (VASCONCELOS, 2009, p. 61).

A tipificação de um contrato é torná-lo algo a ser seguido futuramente. No caso da tipificação legal, identificar um modelo é fácil, visto que basta seguir os ditames prescritos na legislação. Não obstante, como identificar se o contrato, que não segue uma prescrição legal, está tipificado socialmente?

Pedro Pais Vasconcelos afirma que “não existe, nem podem ser construídos, critérios firmes e exactos para o juízo sobre se uma certa prática contratual constitui já um tipo social, até porque a tipicidade social é graduável” (VASCONCELOS, 2009, p. 62).

Neste caso, é preciso lembrar que tipo é modelo e, portanto, ele deve ser utilizado com uma determinada frequência, em determinado setor do mercado, o qual reconhece sua vinculatividade e quais as obrigações advindas desse negócio jurídico. Contratos que são pouco utilizados não podem ser considerados exemplos, tendendo a permanecer atípicos.

Aduz-se, assim, que os contratos que tendem a ser tipificados socialmente possuem um “sentido”, ou seja, são criados para regular uma

prática daquele setor do mercado com características semelhantes. Não são apenas os contratantes que passam a criar regras para suas relações particulares. O modelo de regramento para que o mercado reconheça a vinculatividade dessa relação jurídica passa a valer para as pessoas que pretenderem alcançar aquele objetivo naquele nicho. Ademais, a sua atipicidade permite uma maior liberdade para alterar e acrescentar novas cláusulas, de forma adaptar o acordo, o que nem sempre é possível para os casos tipificados.

Ressalta-se que, para alguns autores, como o português José Homem Corrêa Telles, “as cláusulas que são de costume subentendem-se estipuladas” (VASCONCELOS, 2009, p. 64). Isso significa que, no momento em que o contrato se torna típico, algumas cláusulas podem ser consideradas vigentes mesmo que não constantes na forma contratual adotada, devendo, pois, ser afastadas expressamente (na possibilidade de isso não afetar a essencialidade do acordo).

Para além da aplicação normativa, já enfrentada, nos casos em que o contrato tipificado socialmente não for um contrato atípico puro, os tipos que o compõem auxiliam na sua interpretação.

Quando as partes utilizam termos próprios de contratos típicos, sem, contudo, se aprofundarem nos significados ou até mesmo determinarem outra definição a ser utilizada dentro de seu acordo, tem-se que estão se valendo dos mesmos sentidos que são possíveis de serem abstraídos dos modelos típicos.

E é na interpretação que se encontra um elemento essencial que guia um modelo à sua tipificação. O tratamento que é dado aos negócios jurídicos quando surgem lacunas ou diferentes interpretações de determinadas cláusulas ou das obrigações delas advindas ajuda a desenvolver o novo modelo, dando cada vez mais segurança jurídica aos contratantes. Saber o que se espera da relação, mesmo que não tipificada legalmente é o que esperam os contratantes ao elaborar seu acordo.

Cria-se, então, um modelo regulativo para o contrato atípico, contendo as disposições e consequências usuais do contrato (VASCONCELOS, 2009, p.

64). Esse modelo funcionará para os contratos socialmente típicos de modo similar a como a lei funciona para os típicos legais.

Portanto, um contrato atípico, seja puro ou misto, se repetidamente utilizado, atingindo reconhecimento no mercado e tendo elaborado um modelo regulativo se torna socialmente típico.

No próximo capítulo, analisar-se-á um exemplo de um contrato tipificado socialmente no Brasil, o contrato *Built to Suit*.

3 BUILT TO SUIT

O *Built to Suit* é um contrato americano que ainda está se difundindo no Brasil. Por se tratar de um contrato diferenciado de todos os previstos na legislação, adentrou no país como um contrato atípico, devendo respeitar, portanto, todas as normas (regras e princípios) relacionadas a esses contratos.

Tendo em vista sua crescente utilização no mercado imobiliário, esse negócio jurídico, ainda timidamente analisado pela doutrina nacional, já atingiu largo reconhecimento dentro do setor em que é utilizado, possuindo determinadas regras suficientes para que se tornar socialmente típico, sendo inclusive denominado de forma diferenciada ao contrato original.

Neste contrato, uma parte, normalmente denominada como locadora, ou, em alguns casos, empreendedora-locadora, “concorda expressamente em adquirir e construir o imóvel nas condições específicas ditadas” (GASPARETTO, 2009, p. 48) pelo outro contratante, o locatário ou usuário-locatário. Passar-se-á a utilizar os termos locador, que deverá construir o prédio e locá-lo ao outro contratante, e locatário, aquele que locará o prédio após sua construção, apenas para facilitar a compreensão do leitor.

Uma tradução literal da expressão inglesa que denomina essa relação resultaria em “construído para atender” ou “construído para servir” (a segunda mais comumente utilizada pela doutrina). Originalmente denominado *Build to Suit*, conforme definido por Jack Friedman, Jack.C. Harris e J. Bruce Lindeman, tal contrato é “um arranjo pelo qual o dono de uma propriedade se oferece pagar para construir em sua terra um edifício especificado por um potencial inquilino e então locar terreno e edifício ao inquilino”¹⁹ (GASPARETTO, 2009, p. 28).

Marcelo José Lomba Valença define que “*Built to Suit* consiste em um modelo de Negócio Imobiliário no qual a parte interessada em ocupar um imóvel para o desenvolvimento de uma atividade empresarial (‘ocupante’)

¹⁹ *Apud.* Tradução livre. No original: “*An arrangement whereby a landowner offers to pay to construct on his or her land a building specified by a potential tenant, and then to lease land and building to the tenant*”. A definição dos três referidos autores consta em: “*Dictionary of Real State Terms*”. 5ª ed. Barron’s Published by Houghton Mifflin Company, 2006. p. 45

contrata com um empreendedor imobiliário ('empreendedor') a (i) aquisição de um terreno em uma localização estrategicamente selecionada pelo Ocupante ('terreno'); (ii) a construção de um edifício no Terreno para atender as necessidades empresariais do Ocupante ('edifício'); e (iii) a locação do Empreendedor para o Ocupante do Terreno com o Edifício (terreno e edifício, coletivamente, o 'imóvel')" (VALENÇA, 2005, p. 329).

A primeira vista, pode-se notar que é uma mistura de dois grandes contratos tipificados na legislação brasileira: empreitada e locação. Contudo, tendo em vista que os empreendimentos são altamente dispendiosos, é comum que nesse tipo de relação constem elementos próprios de outras relações já difundidas no direito pátrio.

Desta forma, esse contrato importado do direito americano é tido no Brasil como um contrato atípico misto, contendo pelo menos duas relações típicas. Não obstante existirem essas duas relações, o locatário irá cumprir a sua obrigação de forma unitária, onde unirá o pagamento do preço da empreitada aos alugueres referentes à locação. Dessa forma, o *Built to Suit* torna-se um contrato atípico misto combinado.

E é a partir desse conceito já desenvolvido no capítulo anterior que se passará a analisar mais detalhadamente esse negócio jurídico: primeiro detalhando algumas de suas características principais; em um segundo momento, será feita uma análise sobre os contratos de empreitada e locação, os dois contratos tipificados que compõem o contrato atípico em análise; e, por fim, apontar-se-ão as fases do *Built to Suit* e serão analisadas suas nuances.

3.1 As características do *Built to Suit*

Em uma primeira análise, não transparecem as reais vantagens deste negócio jurídico. Contudo, em se tratando de uma relação de longo prazo²⁰ em um mercado dinâmico, o *Built to Suit* é uma ferramenta muito útil.

²⁰ Marcelo José Lomba Valença aponta o período médio entre 6 (seis) e 10 (dez) anos (VALENÇA, 2005, p. 330).

Essa relação se inicia, via de regra, quando o locatário encontra no mercado alguém disposto a construir em uma propriedade sua uma edificação de acordo com as especificações do primeiro. Quando a edificação estiver pronta e as atividades do locatário se iniciarem, este começará a pagar alugueres.

Nas palavras de Rodrigo Ruete Gasparetto:

O locatário busca no mercado imobiliário empreendedores, possíveis locadores, que tenham interesse em formatar e implantar um empreendimento com características específicas. Basicamente, o empreendedor escolhido adquire um terreno e constrói uma edificação no imóvel de acordo com as especificações contratadas pelo futuro usuário-locatário. (GASPARETTO, 2009, p. 58).

Denota-se que o autor, nesta passagem, dá a entender que o empreendedor irá adquirir o terreno, dando a ideia de que há a obrigação, por parte do locador, de encontrar um terreno e adquiri-lo. Isso não necessariamente ocorrerá, pois nada impede que o terreno já seja de propriedade do locador quando da contratação.

Assim, esta relação jurídica é interessante para o locatário, pois, além de possuir um prédio novo com as especificações por ele determinadas, terá a vantagem de começar a adimplir sua obrigação principal, o pagamento dos alugueres apenas quando passar efetivamente a usufruir do imóvel. Desta forma, os ativos que inicialmente despenderia na compra do terreno e/ou na construção da edificação por conta própria podem ser direcionados a outros fins.

Ao locador, apesar de suas obrigações iniciais serem mais evidentes, as vantagens concedidas ao locatário se refletem nos valores dos alugueres cobrados, visto que são calculados não apenas de acordo com a cessão do imóvel, mas de forma a abater o montante utilizado para financiar a construção da edificação. Ainda, fica o locatário atrelado a um período mínimo de locação de forma que a custear os investimentos realizados pelo locador. Será visto mais adiante que a resolução antecipada do contrato possui tratamento diferenciado da prevista na Lei do Inquilinato, justamente como forma de manter o equilíbrio contratual desse contrato atípico.

É comum, ainda, que os contratos de *Built to Suit* prevejam a possibilidade de utilização do terreno e da edificação como objetos de garantia

em operações de captação de investimentos no mercado imobiliário por parte do locador. Assim, ao gerar Certificados de Recebíveis Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/1997, o locador oferece seus créditos futuros, os alugueres, em troca de financiamento para construção do prédio. Essas operações estão previstas, geralmente, em cláusulas de securitização, não sendo, obviamente, um elemento essencial para o negócio jurídico.

Nos casos em que há securitização e são emitidos Certificados de Recebíveis Imobiliários, o possível inadimplemento das obrigações por parte do locatário passam a afetar terceiros no mercado imobiliário, aumentando sua carga de relevância para a manutenção desse instituto.

Refere Gasparetto que essas operações são utilizadas “há algum tempo nos Estados Unidos em razão da dispensa de comprometimento de capital próprio pela locatária e a disposição de investidores em possuir esse tipo de ativo em suas carteiras de investimentos” (GASPARETTO, 2009, p. 29).

Nas palavras de David G. Etter:

Em adição ao custo de aquisição do terreno e a construção da edificação, cada nova loja requer considerável investimento em estoque, móveis e utensílios. Já que os varejistas não possuem recursos financeiros ilimitados, eles deixam outros se responsabilizarem pela aquisição do terreno e a construção. Isso permite que um varejista abra mais lojas. Implicitamente nessa escolha está a expectativa de os lucros serem maiores se o varejista operar com mais lojas alugadas do que com menos lojas de sua propriedade. Normalmente edifícios comerciais com um locatário único são ocupados por um acordo de longo prazo. A locação pode durar até 20 anos; durante esse tempo, o locatário paga ao proprietário um aluguel fixo e assume a responsabilidade por pagar algumas ou todas as despesas de operação do edifício. O proprietário pode ser ou não ser responsável pelo telhado e pela manutenção estrutural. Isso normalmente é chamado de aluguel triple-net. Do ponto de vista do investidor, alugar o prédio a um locatário com crédito nacional através de um aluguel triple-net de longo prazo garante um fluxo de caixa altamente previsível durante a locação. Muitos investidores consideram esse acordo de baixo risco por causa da probabilidade reduzida de que o locatário irá deixar de pagar o aluguel como combinado. Outra vantagem para o investidor é que o acordo elimina problemas de gestão da propriedade – como a vacância e o recolhimento do aluguel – associados com centros comerciais com diversos locatários. Do ponto de vista do financiador, financiar a aquisição e construção para um locatário com crédito nacional pode resultar em um empréstimo de baixo risco. (GASPARETTO, 2009, p. 29)²¹.

²¹ *Apud.* Tradução livre. Originalmente em ETTER, David G. Built to Suit single-tenant retail construction. The Real Estate Center Journal, Texas, n. 1.168, 1997: “In addition to the cost of acquiring the land and constructing the building, each new store requires considerable

Passar-se-á, então, a análise mais detalhada das características tipificadas que compõem essa nova relação para o direito brasileiro e o que foi adaptado para este contrato tipificado.

3.1.1 Empreitada

O contrato de empreitada é o primeiro dos elementos tipificados que compõem o *Built to Suit* e está legalmente previsto e regulado no Código Civil brasileiro entre os artigos 610 e 626. Temporalmente a empreitada é a primeira fase do contrato, pois dela resultará a construção do que passará a ser locado.

Para Sílvio Rodrigues, “na empreitada, o objeto da prestação não é o esforço ou a atividade do locador, mas a obra em si” (RODRIGUES, 1981, p. 252).

Já a definição de Pontes de Miranda é a seguinte:

Empreitada é o contrato pelo qual alguém se vincula, mediante remuneração, a fazer determinada obra, ou mesmo obra determinável... (MIRANDA, 1984c, p. 376).

A prestação de serviços não é devida como serviços, mas pelo resultado. Os serviços, na empreitada, apenas são meios para se obter aquilo que se prometeu. De modo que o que se prometeu e se deve é o resultado, e não os serviços (MIRANDA, 1984c, p. 375).

O “contrato de empreitada (*locatio operis*) sempre foi conceituado como uma forma especial ou espécie de prestação de serviço” (TARTUCE, 2013, p. 452); mas é importante denotar que não existe relação de subordinação (RODRIGUES, 1981, p. 251), apesar de a obra poder ser executada de acordo

investment in inventory, furniture and fixtures. Because retailers do not have unlimited financial resources, they let others undertake the land acquisition and construction. This enables a retailer to open more stores. Implicit in this choice is the expectation that profits will be larger if the retailer operates more leased stores rather than fewer owned stores. Typically, single-tenant retail buildings are occupied under a long-term lease. The lease term may be as long as 20 years; during this time, the tenant pays the owner a fixed-leased payment and assumes the responsibility for paying some or all of the building's operating expenses. The owner may or may not be responsible for roof and structural maintenance. This is usually called a triple-net lease. From the investor's viewpoint, leasing the building to a national credit tenant under the terms of a long-term, triplenet lease provides a highly predictable cash flow during the life of the lease. Many investors consider such an arrangement to be low-risk because of the reduced probability that the tenant will fail to pay the lease payment as agreed. Another advantage for the investor is that this arrangement eliminates the usual property management problems – such as vacancy and rent collection – associated with the ownership of multitenant retail centers. From the lender's viewpoint, financing acquisition and construction for a national credit tenant may result in a low risk loan”.

com as definições do outro contratante (como o é no caso do contrato atípico em questão). O tipo de empreitada que normalmente é utilizado nesses acordos é a empreitada mista ou de labor e materiais, não havendo óbices às outras modalidades.

Em se tratando de contrato bilateral, conforme passagem de Pontes de Miranda já citada, o contratante que irá realizar a obra, independente se fornecerá os materiais ou não, receberá remuneração em troca, o preço.

O contrato *Built to Suit* possui uma peculiaridade neste ponto. Uma de suas premissas é que o investimento da obra, inicialmente, não será custeado pela parte que encomenda a obra. O preço da empreitada será embutido nos alugueres que serão pagos quando da locação.

De acordo com o artigo 611 do Código Civil²², os riscos da obra são do empreiteiro, no caso o locador. Assim, denota-se que além de não estar recebendo os alugueres ainda, o locador está realizando, via de regra, uma empreitada onde assume os riscos da obra até a sua entrega. Desta forma, toda a responsabilidade contratual, no início da relação, está concentrada em uma das partes. E isso reflete no valor dos alugueres, no prazo da locação e na cláusula penal do contrato, conforme será analisado junto aos elementos de locação.

Outra característica importante na empreitada utilizada no *Built to Suit* é que a edificação que será construída deve, necessariamente, estar de acordo com as especificações do dono da obra, o que normalmente se dá através de um projeto.

Mas “não se pode confundir o contrato de empreitada com o de elaboração de um simples projeto de uma obra”. “A pessoa que elabora o projeto não é a mesma que desenvolveu ou ‘toca a obra’, em regra” (TARTUCE, 2013, p. 452/453). Essa observação é muito relevante para o *Built to Suit*, pois quem elabora o projeto é o locatário, restando ao locador realizar a obra dentro dessas especificações.

²² Art. 611. Quando o empreiteiro fornece os materiais, correm por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra, a contento de quem a encomendou, se este não estiver em mora de receber. Mas se estiver, por sua conta correrão os riscos.

Pontes de Miranda leciona que na empreitada “o projeto não é elemento necessário e a grande maioria das empreitadas são sem projetos, por ter sido suficiente a determinação do que se quer. Todavia, se há projeto e os figurantes o aprovam, passa a ser conteúdo contratual” (MIRANDA, 1984c, p. 395).

Desta forma, percebe-se que o projeto figura com força obrigacional no *Built to Suit*, ante a necessidade que a edificação preencha as especificações daquele que pretende locá-lo.

Ainda, o contrato apenas obriga o locador que construa o prédio, mas nada impede que a obra seja realizada por um terceiro alheio ao contrato. A denominada subempreitada é o contrato de empreitada em que o empreiteiro contrata com terceiro a execução daquilo que se incumbira, total ou parcialmente, desde que não haja vedação no contrato (LÔBO, 2011, p. 376).

Não é difícil imaginar que o locador o proprietário do terreno, sem nenhuma experiência em construções civis. Para tanto, deverá buscar meios de cumprir a obrigação de erguer uma edificação nos moldes do locatário, o que pode ser feito através de um contrato típico de empreitada com uma empresa sem nenhum vínculo contratual com o locador.

Essa possibilidade existe para todos os contratos de empreitada, pois se depreende dos artigos 621²³ e 622²⁴ do Código Civil.

Não obstante, o custeio desse novo contrato de empreitada será de inteira responsabilidade do locador, visto que a contraprestação por parte do locatário será o pagamento de alugueres que abrangem o custo da empreitada e da locação. Se o custo do novo contrato de empreitada fosse repassado diretamente ao locatário, estaria descaracterizado o contrato de *Built to Suit*, tratando-se, daí, de um contrato de empreitada seguido de uma locação, ou seja, dois contratos típicos e separados.

²³ Art. 621. Sem anuência de seu autor, não pode o proprietário da obra introduzir modificações no projeto por ele aprovado, **ainda que a execução seja confiada a terceiros**, a não ser que, por motivos supervenientes ou razões de ordem técnica, fique comprovada a inconveniência ou a excessiva onerosidade de execução do projeto em sua forma originária. Parágrafo único. A proibição deste artigo não abrange alterações de pouca monta, ressalvada sempre a unidade estética da obra projetada.

²⁴ Art. 622. Se a **execução da obra for confiada a terceiros**, a responsabilidade do autor do projeto respectivo, desde que não assuma a direção ou fiscalização daquela, ficará limitada aos danos resultantes de defeitos previstos no art. 618 e seu parágrafo único.

3.1.2 Locação

Define Sílvio Rodrigues:

A locação é o contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração que a outra paga, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, ou o uso e gozo de uma coisa infungível (locação de coisas)... (RODRIGUES, 1981, p. 227)

O contrato de locação está previsto no Código Civil brasileiro entre os artigos 565 e 578. Através dele, “umas das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de uma coisa não fungível, mediante certa retribuição”²⁵.

Obriga-se o locador a entregar a coisa em estado de servir ao uso destinado, mantendo-a nesse estado pelo tempo determinado (salvo disposição em contrário), bem como garantir ao locatário o uso pacífico da coisa²⁶. “A entrega da coisa locada ao locatário constitui o principal devedor do locador” (SANSEVERINO, 2005, p. 219).

Por outro lado, o locatário deve preservar a coisa alugada como se fosse sua, servindo-se dela como presumido e convencionado, de acordo com sua natureza e circunstâncias. Para tanto deve pagar “pontualmente o aluguel nos prazos ajustados” ou “conforme o costume do lugar”, comunicar o locador em caso de turbações de terceiros e, ao devolver a coisa, restituí-la no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular²⁷. Tem,

²⁵ Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

²⁶ Art. 566. O locador é obrigado:

I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa.

²⁷ Art. 569. O locatário é obrigado:

I - a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;

II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;

III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;

IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

portanto, como características, a natureza consensual do contrato, a temporariedade, a entrega da coisa, a periodicidade do aluguel, o exercício da posse pelo locatário e a devolução da coisa (LÔBO, 2011, p. 331).

O contrato *Built to Suit* tem como objeto bens imóveis na grande maioria das vezes urbanos e, portanto, o contrato de locação que lhe seria atribuível não estaria regido exclusivamente pelo Código Civil, mas também pela Lei n. 8.245/1991. A conhecida Lei do Inquilinato rege as locações de imóveis urbanos, salvo as especificações de seu artigo 1º, parágrafo único²⁸.

Conforme refere Carlos Roberto Gonçalves, “o contrato de locação predial pode ser estipulado por qualquer prazo, embora não deva ser perpétuo (por definição, é temporário)”, não podendo o locador reaver o imóvel durante esse período, enquanto o locatário poderá devolvê-lo pagando a multa pactuada ou judicialmente estipulada, se a primeira não existir, salvo em caso de transferência para prestação de serviços em outra localidade (GONÇALVES, 2008, p. 297). Se a locação se der por prazo indeterminado, poderá o locatário denunciar a locação mediante avisto por escrito ao locador com antecedência mínima de trinta dias (GONÇALVES, 2008, p. 299).

O *Built to Suit* tem sido tratado por alguns autores como um contrato tendo como objeto principal a locação. Obviamente não se trata de uma locação típica, visto que a edificação, na grande maioria das vezes não existe antes do contrato, mas a interpretação é que a empreitada surge da locação. Portanto, a vontade de locar guiaria todos os demais elementos deste contrato atípico.

E justamente por se tratar de uma relação atípica, o legislador brasileiro optou por alterar a Lei do Inquilinato através da Lei n. 12.744/2012. Não está se

²⁸ Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:
Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em apart- hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

falando de uma mudança que tipifica legalmente o contrato tipificado socialmente, mas uma que reforça a sua atipicidade, de forma a determinar que a interpretação das cláusulas do *Built to Suit* não devem ser lidas com o mesmo teor de locações de imóveis urbanos constituídas através de contratos típicos de locação.

A referida Lei alterou o artigo 4º da Lei do Inquilinato, bem como incluiu um novo artigo, o 54-A. A seguir será analisada mais detalhadamente esta mudança legislativa.

3.1.2.1 As modificações da Lei n. 12.744/2012 na Lei do Inquilinato

A Lei n. 12.744, aprovada e sancionada no ano de 2012 modificou o *caput* do artigo 4º da Lei 8.245, a Lei do Inquilinato, bem como incluiu um novo artigo em seu texto, o 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.

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

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.

A primeira mudança, a do *caput* do artigo 4º, incluiu uma exceção à disposição referida nesta regra. Para todos os outros casos, o locatário sempre

pode devolver o imóvel que está em sua posse antes do fim do prazo determinado no contrato se pagar, proporcionalmente ao tempo do cumprimento do contrato, a multa pactuada ou a que for estipulada em ação judicial. Contudo, isso não se aplica à hipótese do artigo 54-A.

Denota-se que essa mudança foi essencial, visto que se aplicadas as regras da locação ao contrato atípico que a possui como base, este afetaria gravemente o equilíbrio contratual em caso de denúncia antecipada, conforme será analisado abaixo.

Em segundo lugar, e mais importante, foi incluído na Lei do Inquilinato o artigo 54-A. Ele surgiu como forma de diferenciar as operações conhecidas como *Built to Suit* das demais locações de imóveis urbanos.

Denota-se do caput que o legislador preferiu não se utilizar de um termo para definir a operação a que se aplica tal dispositivo, de forma a evitar que a mera mudança textual do contrato ensejar sua inaplicabilidade.

Na prática, mesmo que se entenda que o contrato *Built to Suit* não deva ser tratado apenas como uma locação antecedida por uma empreitada, discussão essa ainda reservada à doutrina, a Lei n. 12.744 foi elaborada de forma a determinar que a Lei do Inquilinato se aplica a esse tipo de contrato apenas se definido expressamente pelas partes. Isso quer dizer que a regra geral é a não subordinação do *Built to Suit* à referida Lei.

Desta forma, é possível concluir que o *caput* do art. 54-A leva a interpretação para o caminho da teoria da analogia. Não está se falando numa impossibilidade de aplicação das teorias de absorção ou combinação, mas que estas teriam a dificuldade de contornar o fato de que todas as regras estipuladas no contrato tem maior vinculatividade do que as referentes na lei. Dessa forma, a aplicação analógica se torna a mais recomendável.

Já em seu § 1º, o referido artigo dá a liberdade aos contratantes para renunciar ao direito de revisão de alugueres. Nos casos em que as partes estipularem a aplicação da Lei do Inquilinato (mesmo que subsidiariamente), verifica-se que a ação revisional de alugueres está prevista entre os artigos 68 e 70 da Lei do Inquilinato.

Tal possibilidade de renúncia de direito existe para proteger o locador que apenas passará a receber os aluguéis quando entregar a obra, sendo estes manifestamente superiores aos aluguéis do mercado, visto que compreendem o valor do investimento acrescido do valor estimado pelo uso e gozo da coisa locada (CARBONE, 2013a).

Ademais, o § 2º do artigo 54-A (aliado à modificação do caput do artigo 4º da mesma Lei) determina que o locatário que denunciar antecipadamente o contrato deverá arcar com o determinado na cláusula penal, não podendo esta superar os valores dos alugueis restantes.

É importante, antes, referir que as normas do Código Civil brasileiro ainda são plenamente aplicáveis. Assim, destacam-se dois dispositivos do Código importantes, o artigo 572 e o artigo 413.

Como refere Tartuce, esses artigos do mesmo *Codex* estão em sintonia, visto que o primeiro, norma especial se aplica à locação de coisas, enquanto o segundo, referente à redução de cláusula penal, se aplica aos demais negócios jurídicos “particularmente para aqueles envolvendo a locação de imóvel urbano” (TARTUCE, 2013, p. 347), como é o caso do *Built to Suit*.

Ressalta-se, ainda, que a doutrina tem entendido que o artigo 413 do Código Civil brasileiro é irrenunciável por se tratar de preceito de ordem pública. Tal entendimento está estampado no Enunciado nº 355 aprovado na IV Jornada de Direito Civil, realizada em 2007 (o enunciado foi mantido pela edição realizada em 2012).

Isso não significa que as partes não possam estabelecer entre si os limites da cláusula penal. Não obstante, a jurisprudência brasileira tem entendido que essa autonomia não vincula o juiz, “devendo” o juiz utilizar-se do artigo 413 para reduzir o conteúdo na cláusula (o artigo 924 do Código Civil de 1916, tido como equivalente, não determinava um dever, mas facultava ao juiz sua utilização). Essa interpretação também é defendida por parte da doutrina, que entende que “ao contrário da faculdade posta no art. 924 do Código de 1916, o art. 413 refere agora a dever judicial ‘deve ser reduzida’” (JORGE CESA FERREIRA DA SILVA, 2007, p; 280). Desta forma, se o contrato foi

cumprido parcialmente a multa deve sofrer redução proporcional (GASPARETTO, 2009, p. 139).

Contudo, Gasparetto aponta que “no caso dos contratos Built to Suit o magistrado deve observar que se trata de um negócio jurídico complexo, não simplesmente de uma mera relação locatícia” (GASPARETTO, 2009, p. 150). O autor não se furta de lembrar que uma diferente conclusão seria prejudicial ao mercado imobiliário nacional:

“o empreendedor-locador muitas vezes utiliza-se do mercado de capitais para financiar o empreendimento, sendo certo que uma eventual redução da cláusula penal compensatória não iria apenas prejudicar este último, mas todos aqueles investidores institucionais ou pessoas jurídicas que de alguma forma acreditaram e confiaram nas informações apresentadas pelas partes aos órgãos competentes (usualmente a CVM) para liquidar financeiramente a operação” (GASPARETTO, 2009, p. 151).

Mas essa análise diferenciada por parte dos magistrados não deve ocorrer apenas com vistas a proteger do mercado imobiliário, pois as cláusulas de securitização não são elementos essenciais desse tipo de relação. Os alugueres nesse acordo não são calculados apenas de acordo com a cessão da posse, como já referido anteriormente. “O aluguel inicialmente fixado não é composto somente pelo uso e gozo, mas é composto visando à aquisição da coisa (terreno), sua adaptação (construção ou reforma) e entrega ao locatário” (CARBONE, 2013a).

Por conta dos aluguéis diferirem substancialmente dos contratos típicos de locação, deve o juiz separar as duas “fases” do pagamento das obrigações do locatário. A primeira “fase”, a mais crucial, visa a cobrir os custos de aquisição e construção/reforma do local que será posteriormente alugado. No caso de esses custos não terem sido diluídos no Mercado Imobiliário, o locador arcaria sozinho com o prejuízo da resolução contratual antecipada. Ultrapassada esta “fase”, passa-se ao pagamento pela fruição do imóvel, como nos contratos de locação de imóvel urbano.

Portanto, se a denúncia do contrato ocorrer ainda durante a primeira “fase”, não deve ser considerado “montante manifestamente excessivo” se for necessário para cobrir os custos do locador com a aquisição e construção/reforma de um edifício especificamente projetado para o locatário. Essa é a “natureza e a finalidade do negócio”, conforme definido no próprio

artigo 413 do Código Civil. Contudo, se a denúncia ocorrer já na segunda “fase”, não há motivos para diferenciar seu tratamento de uma locação de imóvel urbano.

3.2 As fases do *Built to Suit*

O contrato *Built to Suit* possui três fases distintas, sendo uma destas não obrigatória para que o acordo seja classificado desta forma: aquisição do terreno, empreitada e locação.

Analisar-se-á cada uma delas com o auxílio de um contrato fictício (Anexo A).

Antes de detalharmos cada uma das fases, remetemos à cláusula 1.2 do Anexo A:

1.2. As partes expressamente reconhecem o caráter atípico da presente relação jurídica, assumindo expressamente que, não obstante o presente Contrato avençar uma relação jurídica locatícia submetida ao Código Civil e, **em especial, ao art. 54-A da Lei Federal n.º 8.245/91, existem de forma subjacente à relação jurídica, mas sem caráter autônomo**, e, portanto, **indissociáveis da relação jurídica locatícia**, diversas relações complementares e suplementares que, por consequência, são indissociáveis e necessárias para a **consecução do negócio jurídico** ora contratado e **manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro**.

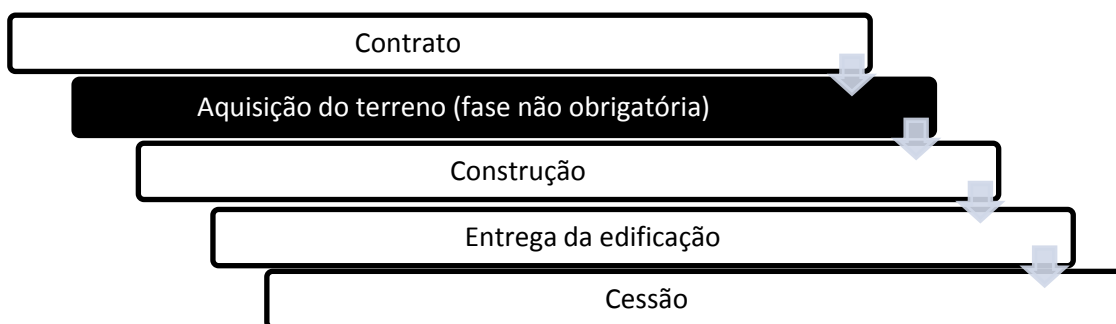
Já nas primeiras cláusulas as partes declaram expressamente que reconhecem a atipicidade da relação, fazendo expressa menção ao artigo 54-A da Lei do Inquilinato. A atipicidade aqui é a legal, visto que, conforma já ressaltado anteriormente, o *Built to Suit* está socialmente tipificado no Brasil.

A redação deste item pretende declarar ao intérprete do contrato, podendo ser, futuramente, um juiz ou um árbitro (visto que o contrato fictício possui cláusula arbitral), que as partes estão cientes de se tratar de uma relação que não é regida diretamente pelas disciplinas dos contratos típicos, visto que esta relação é muito mais complexa e possui “diversas relações complementares e suplementares” indissociáveis. É o exposto acima por Gasparetto ao afirmar que “se trata de um negócio jurídico complexo”, não

podendo ser tratado como mera locação ou mesmo empreitada seguida de locação.

Portanto, busca-se a proteção do negócio jurídico nos moldes contratados através de uma cláusula que expressamente declara a ciência das partes de que o contrato é atípico e está regido pelo disposto no artigo 54-A da Lei do Inquilinato onde está definido que a autonomia privada prevalece em relação à referida lei.

3.2.1 Aquisição do terreno



O locatário é, na grande maioria dos casos, uma empresa que, ante suas atividades comerciais, busca ampliar seus negócios através da construção de novas edificações. Os interesses podem variar entre a construção de lojas varejistas a prédios para estocar produtos temporariamente (como silos de armazenagem de grãos, exemplo do Anexo A).

Não obstante, seja porque não possui a verba suficiente para adquirir um terreno e construí-lo, seja porque prefere confiar a um terceiro essa atividade, a primeira questão enfrentada pelo locatário é a escolha do local onde pretende desenvolver seu empreendimento.

Ao negociar com o locador, o locatário pode definir como uma das obrigações do primeiro a aquisição de determinado terreno em um ponto de seu interesse. O importante é que a propriedade do terreno seja do locador, de forma que este possa realizar posteriormente a empreitada e a locação. Essa

aquisição pode se dar por qualquer meio legal de transferência da propriedade, seja por compra e venda, usucapião ou até mesmo doação.

Esta fase não é considerada obrigatória tendo em vista o fato de que o terreno pode ser, anteriormente ao contrato, de propriedade do locador. Isso, inclusive, pode ser um dos motivos para que o contrato tenha sido firmado.

Percebe-se através do Anexo A que a aquisição não é obrigatória já no considerando (iii), pois remete a ideia de que o necessário é a propriedade ser da parte locadora:

(iii) o terreno escolhido pela **LOCATÁRIA**, que é de **propriedade da LOCADORA/CONSTRUTORA**, contém [metragem] m² de área, objeto da matrícula n°. [número] do [Tabelionato] (Anexo 1), sendo que da área total do terreno escolhido pela **LOCATÁRIA** ("Área Maior");

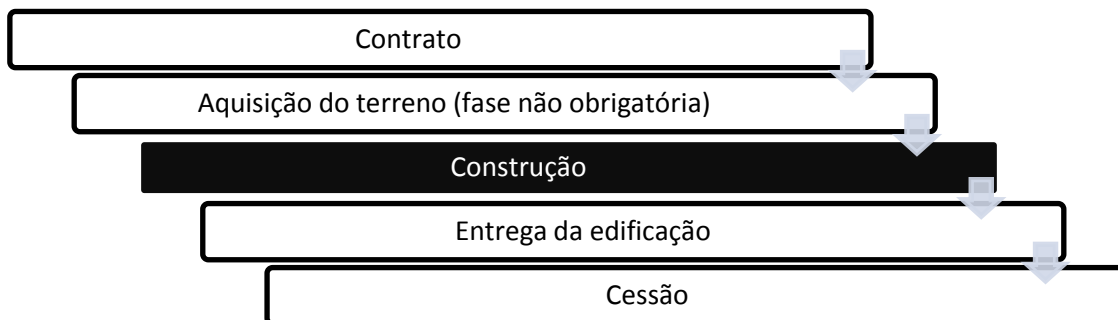
Reforça-se isso com a leitura da Cláusula 2.2:

2.2. A **LOCADORA/CONSTRUTORA assegura** que é **possuidora de título legítimo relativo ao Terreno** permitindo juridicamente a efetivação das transações avençadas neste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, mantendo-o, juntamente com a futura edificação, nessa condição até o final da presente relação locatícia, exceto quanto: (i) à constituição de gravames ou ônus em razão da constituição de garantias com o propósito específico de efetivação da aquisição do Terreno ou do título legítimo referido acima ou (ii) constituição de gravames ou ônus relativos à eventual securitização dos créditos imobiliários decorrentes do presente Contrato. Em quaisquer destas hipóteses, a **LOCADORA/CONSTRUTORA** deverá fazer constar na respectiva escritura a existência deste Contrato, inclusive transcrevendo-o, com o propósito específico de dar publicidade ao presente Contrato e fazer constar a vigência de seus termos e condições.

Isso, contudo, não significa que, mesmo no exemplo, o terreno já era de propriedade do locador antes de sua aquisição. A cláusula 6.1, referente à contraprestação do locatário define que ela abarcará a "aquisição e destinação do Terreno à construção da obra segundo os interesses da **LOCATÁRIA**". Denota-se que a aquisição do terreno não é tratada como obrigação dentro deste contrato, mas somente ocorreu para que o contrato fosse possível.

Desta forma, a primeira fase, a aquisição do terreno onde serão desenvolvidas as principais atividades do contrato, não é uma característica necessária para o *Built to Suit*.

3.2.2 Construção da edificação



A construção do prédio é a segunda fase do contrato *Built to Suit* e se inicia após as partes assegurarem o terreno. Nos casos em que o terreno já era de propriedade do locador, esta será a primeira fase.

Nesta fase de empreitada, o terreno já é de propriedade do locador e nele será construída uma edificação para ser locada, futuramente, ao locatário, conforme a cláusula 1.1 do Anexo A demonstra:

1.1. Constitui o objeto deste Contrato, o desenvolvimento e a implantação da construção da [obra], mediante a provisão pela LOCADORA/CONSTRUTORA, sob sua responsabilidade e expensas, e por conseguinte, a própria locação do imóvel, assim entendida a Área da [obra] e a [obra] a ser edificada (“Imóvel”), pela LOCADORA/CONSTRUTORA à LOCATÁRIA.

Denota-se que a construção se dará pelas responsabilidades e expensas do locador. Deve, portanto, a parte locadora estar preparada para fazer investimentos altos com a intenção de buscar lucro a médio ou longo prazo, visto que a contraprestação se dará apenas na fase de cessão da edificação.

Por conta desta característica, assim como o locatário, o locador tem total interesse na construção da edificação da forma mais célere possível. O primeiro possui interesse em desenvolver seus negócios, enquanto o segundo não está recebendo a contraprestação, despendendo, sozinho, de recursos para a construção.

Por conta disto, é muito comum que o locador busque financiamento no mercado para a realização da obra. Apesar de não ser uma característica fundamental para o *Built to Suit*, assim como a fase de aquisição do terreno, é

muito comum que essas operações financeiras sejam realizadas. Por conta disto, são emitidos Certificados de Recebíveis Imobiliários para serem negociados no mercado de valores em troca do valor dos futuros alugueres.

Essa prática normalmente é mencionada nos contratos em cláusulas de securitização.

Verificamos no Anexo A, na Cláusula 2.2., que a parte locadora assume que o título do terreno não possuir gravames ou ônus, contendo duas exceções, em especial a segunda delas, que determina ser possível a constituição de gravames para eventual securitização de créditos imobiliários decorrentes do contrato:

2.2. A **LOCADORA/CONSTRUTORA** assegura que é possuidora de título legítimo relativo ao Terreno permitindo juridicamente a efetivação das transações avençadas neste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, mantendo-o, juntamente com a futura edificação, nessa condição até o final da presente relação locatícia, exceto quanto: (i) à constituição de gravames ou ônus em razão da constituição de garantias com o propósito específico de efetivação da aquisição do Terreno ou do título legítimo referido acima ou **(ii) constituição de gravames ou ônus relativos à eventual securitização dos créditos imobiliários decorrentes do presente Contrato.** Em quaisquer destas hipóteses, a **LOCADORA/CONSTRUTORA** deverá fazer constar na respectiva escritura a existência deste Contrato, inclusive transcrevendo-o, com o propósito específico de dar publicidade ao presente Contrato e fazer constar a vigência de seus termos e condições.

Esses créditos estão previstos na cláusula 22 do referido contrato, está descrito que a parte locatária tem conhecimento e anui, principalmente, com a possibilidade de a outra parte buscar esse crédito no mercado através da “securitização dos recebíveis derivados deste Contrato”.

Importante destacar a cláusula 22.2:

22.2. Portanto, o pagamento de todos os aluguéis é condição essencial para o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato, não significando mera contraprestação pelo use e gozo do Empreendimento pela **LOCATÁRIA**. Da mesma forma, eventual cessão dos créditos decorrentes deste contrato não exonerará a **LOCADORA/CONSTRUTORA** de suas obrigações e responsabilidades aqui estipuladas.

Através dela fica expresso para as partes que o pagamento do aluguel, que se traduz na contraprestação da edificação e do aluguel desta durante todo o contrato é condição para a manutenção do equilíbrio contratual. A anuência do locatário com a emissão de créditos imobiliários no mercado é mais um fator

que reforça a necessidade de que a sua obrigação futura seja cumprida, de forma que reconhece a possibilidade de que um possível inadimplemento irá afetar diretamente terceiros.

Em relação ao prazo, contudo, deve atender as especificidades do projeto, seja este elaborado pela locatária ou não, cabendo às partes acordarem quanto às possibilidades de postergá-lo e de como se dará a entrega da obra.

O contrato exemplo possui cláusulas específicas tratando do prazo e da entrega da obra:

2.8. O prazo certo, determinado e improrrogável, para a conclusão das **Obras** (o “**Prazo para Conclusão e Entrega das Obras**”), de acordo com os exatos termos da Documentação Técnica é até o dia [data]. As partes, desde já, estabelecem que a **entrega das Obras** será realizada por meio da assinatura do **Termo de Entrega e Aceitação das Obras** pela **LOCATÁRIA** ou na ocasião da emissão do **Habite-se**, o que ocorrer primeiro.

(...)

2.8.2. O **Prazo para Conclusão e Entrega das Obras** está em conformidade com o cronograma de obras que constitui o **Anexo VI** do presente Contrato (o “**Cronograma de Obras**”), elaborado pela **CONSTRUTORA** e aprovado conjuntamente pelas partes contratantes e intervenientes.

2.9. Ressalvada expressa previsão em contrário, o **Prazo para Conclusão e Entrega das Obras**, não poderá ser postergado, nem prorrogado, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, conforme previstos no art. 393 do Código Civil Brasileiro, ou por solicitação de alteração da Documentação Técnica pela **LOCATÁRIA**.

Denota-se, primeiramente, que, conforme especificado na cláusula 2.8.2, o prazo de entrega é elaborado pela Construtora (seja esta a parte locatária ou uma empresa especializada contratada por subempreitada) com aprovação das partes.

Esse prazo não pode ser postergado sem consequências, salvas as exceções previstas na Cláusula 2.9 ou por solicitação de alteração feita pela locatária. A possibilidade de alteração por parte da locatária existe pelo fato de a obra ser obrigatoriamente desenvolvida de acordo com os seus interesses. Assim, se for necessária alterações por pedido da locatária, esta estará, automaticamente, possibilitando a alteração do prazo para que o locador, responsável pela obra, possa cumprir uma solicitação sua.

No referente à entrega da obra, segundo a cláusula 2.8, esta se dará através da assinatura de um Termo de Entrega e Aceitação das Obras pela locatária, ou seja, a parte que possui interesse em desenvolver suas atividades no local irá vistoriá-lo. Se tudo estiver de acordo com suas especificações, assinará o termo e passará desenvolver suas atividades, iniciando então a fase de cessão do imóvel. Não obstante, está expresso que se o “Habite-se”²⁹ (um ato administrativo da Prefeitura Municipal exarado após a vistoria de um órgão desta) for emitido anteriormente à assinatura do Termo, a obra é considerada entregue. Ressalta-se que mesmo que a entrega se dê sem a assinatura do Termo, uma das consequências da entrega da obra através do Habite-se é a assinatura deste, conforme cláusula 3.6.1:

3.6.1. Na **Data de Entrega das Obras**, mediante obtenção do Habite-se ou por meio de superação das pendências porventura constatadas na **Vistoria Final**, será firmado pela **LOCATÁRIA** o documento atestando a entrega das Obras devidamente concluídas, o “**Termo de Entrega e Aceitação das Obras**”.

Ou seja, a assinatura da aceitação não é obrigatória para a entrega da obra, mas ocorrerá de qualquer forma, pois ele será utilizado posteriormente, como documento base para a devolução do imóvel ao fim da cessão, conforme será analisado na referida fase contratual.

Ademais, ante as especificidades do contrato, é obrigatório que a edificação atenda os interesses do locatário. Dessa maneira, é muito comum que o projeto do novo prédio seja elaborado pelo locatário, seja em conjunto com o locador ou não. Cabe ao segundo apenas executar a obra.

No Anexo A verificamos que há especificações em relação ao projeto na cláusula 2.7:

2.7. O Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo da [obra], que compões a **Documentação Técnica**, foram elaborados de acordo com as especificações da **LOCATÁRIA** e não poderão ser modificados sem o prévio acordo por escrito entre a **LOCADORA/CONSTRUTORA** e a **LOCATÁRIA**, observado o quanto disposto a respeito na Cláusula 14.

2.7.1. Será permitido à **LOCADORA/CONSTRUTORA**, no entanto, efetuar modificações no Projeto de Arquitetura e

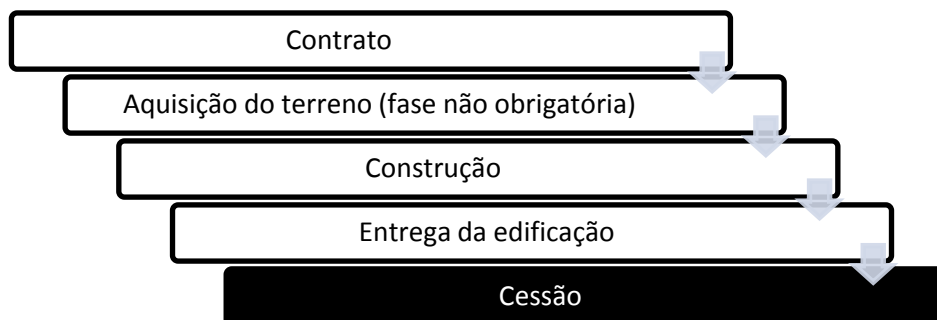
²⁹ No município de Porto Alegre, também denominado como Carta da Habitação, o Habite-se é obtido “após a vistoria do prédio pela Smurb, a qual somente poderá ser requerida para edificações totalmente concluídas, incluindo-se os acabamentos e área pública em frente ao lote”. Texto retirado do site da Prefeitura de Porto Alegre: Disponível em <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/default.php?p_secao=258>, acesso em 07 dez 2013.

Memorial Descritivo da [obra], de modo a adequá-los a eventuais exigências legais, posturas municipais e outros órgãos, mediante prévia comunicação escrita e fundamentada à **LOCATÁRIA**, observando-se que a **LOCADORA/CONSTRUTORA** deverá cuidar para que tais alterações preservem na sua essência o objeto do Contrato, conforme aqui estabelecido.

A referida cláusula declara que o projeto foi elaborado de acordo com as especificações da locatária, como de praxe, não podendo ser modificada sem prévio acordo, salvo em caso de necessidade de adequação por exigências legais ou de órgãos governamentais.

Portanto, seguido o projeto e entregue a obra, seja pela assinatura do Termo de Entrega e Aceitação das Obras ou pela emissão do Habite-se por parte da prefeitura, inicia-se a fase de cessão da edificação.

3.2.3 Cessão da edificação



A cessão da edificação ocorre no momento em que uso e gozo passam a ser exercidos pelo locatário, passando este a exercer suas atividades inicialmente planejadas no local. Essa fase se desenvolve da mesma maneira que uma locação de imóvel urbano: o locatário cede o uso e gozo do bem imóvel em troca de alugueres.

No contrato exemplo, verificamos que a cláusula 3.7 define que com a assinatura do Termo de Entrega e Aceitação das Obras ou emissão do Habite-se, passa a vigor a locação e a serem pagos os alugueres:

3.7. A partir da data de assinatura pelas partes contratantes do Termo de Entrega e Aceitação das Obras ou na data de emissão do Habite-se da Edificação, a locação da [obra] passará a vigor nos

termos deste Contrato, com a obrigação de pagamento de aluguéis (a “Data de Início do Prazo Locatício”), observado o disposto na Cláusula 3.7.2.

Como supracitado, mesmo nas raras ocasiões em que o Habite-se é emitido pelo órgão público municipal antes da assinatura do Termo, este será assinado posteriormente. Isso se deve pelo fato de que, por se tratar de locação, remete-se à redação do inciso IV do artigo 569 do Código Civil (e ao inciso III do artigo 23 da Lei do Inquilinato³⁰). Esta regra determina que o locatário deve restituir a coisa no estado em que recebeu ao fim do contrato.

Portanto, o Termo servirá como documento de avaliação para a devolução do imóvel. É o que está expresso na cláusula 3.7.1 do anexo A:

3.7.1. O Termo de Entrega e Aceitação das Obras conterà em detalhes as condições em que a [obra] foi entregue (podendo, inclusive, ser instruído com Laudo Fotográfico) e servirá como base para a devolução do **Imóvel** pela **LOCATÁRIA**, verificado o término ou a rescisão antecipada deste Contrato, por qualquer motivo, ressalvados os desgastes verificados na edificação e em suas instalações, decorrentes de seu uso normal ao longo da vigência contratual.

Desta forma, independente do fato de a locação se extinguir pelo tempo ou por uma rescisão antecipada, o Termo de Entrega e Aceitação das Obras servirá como documento para determinar se o imóvel está sendo devolvido nas condições em que foi cedido.

Ainda, é comum que os contratos de locação de imóveis urbanos comerciais sejam renovados por igual período, desde que cumpridos os requisitos do artigo 51 da Lei do Inquilinato³¹. Essa disposição também é

³⁰ Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

³¹ Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

utilizada no *Built to Suit*, mesmo que se trate de contratos de médio ou longo prazo.

No contrato exemplo verificamos na cláusula 5.2 e subcláusulas que a prorrogação automática da locação está prevista:

5.2. Estando a **LOCATÁRIA** adimplente com suas obrigações e não havendo falhas não sanadas ou justificadas de sua parte, ao final do prazo de vigência da presente locação, a **LOCATÁRIA** terá o direito de exigir da **LOCADORA/CONSTRUTORA**, a prorrogação automática do prazo da locação do Imóvel pelo período mínimo de mais _anos, mantendo-se o valor do aluguel então vigente, corrigido conforme definido na Cláusula 7.1.1. Para tanto, deverá comunicar à **LOCADORA/CONSTRUTORA** essa intenção, por escrito, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da data do término da locação originalmente previsto.

5.2.1. Para a prorrogação, conforme a cláusula 5.2 acima, bastará a comunicação pela **LOCATÁRIA** dentro do prazo, permanecendo a locação do imóvel regulada pelo disposto neste contrato.

5.2.2. A prorrogação do prazo de vigência da presente locação será formalizada mediante celebração de termo aditivo ao presente Contrato, que deverá refletir as alterações nas condições da presente locação, sendo certo que serão mantidas as seguintes disposições previstas neste Contrato: (i) o preço do aluguel mensal previsto na Cláusula 7.1.1 abaixo; e (ii) o período mínimo de _anos da prorrogação automática do prazo da locação, conforme disposto na Cláusula 5.2 acima.

Apesar do similar, a prorrogação não se dá nos mesmo moldes previstos na Lei do Inquilinato. No caso em questão, ela não se dá pelo mesmo período inicialmente contratado, mas um prazo especificado pelas partes. Ademais, a única exigência é a comunicação com 180 (cento e oitenta dias) antes de término do contrato. A renovação se dará, no caso, por termo aditivo, o qual especificará o preço dos alugueres e o período da renovação.

Mas o ponto mais importante a ser tratado na fase de cessão é o pagamento dos alugueres.

Como já vimos anteriormente, até o início da fase da cessão da edificação, o locatário não está cumprindo sua obrigação principal, o pagamento de valores, visto que isto se reserva a esta etapa em específico.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Desta forma, acumulam-se os valores na última fase do contrato, a locação do imóvel, sendo os alugueres uma obrigação de dois tipos contratuais diferentes.

O preço dos alugueres levará em conta a locação, acrescida dos valores da empreitada diluídos no período mínimo de meses da locação, o que, obviamente, torna o seu valor acima do mercado. Este cálculo é complexo, pois ao mesmo tempo em que soma duas obrigações contratuais tipificadas diferentes através de uma obrigação atípica que as une.

Conforme já vimos, anteriormente, o artigo 4º da Lei do Inquilinato foi alterado recentemente para inserir a exceção do § 2º do novo artigo 54-A. Sem essa exceção, podem os locatários devolver o imóvel desde que paguem a multa contratualmente pactuada em proporção ao período de cumprimento do contrato.

Não obstante, a aplicação de tal regra a um contrato com a estrutura atípica do *Built to Suit* traria uma desvantagem manifestamente excessiva ao locador. Durante todas as fases anteriores do contrato a responsabilidade e as obrigações recaíram sobre os seus ombros, com o intuito de receber a contraprestação no momento da cessão. Não obstante, se o locatário resolvesse devolver o imóvel recém construído em um período muito curto, com a possibilidade de pagamento proporcional da multa apenas em relação ao período de locação, os prejuízos tornariam essa prática comercial inviável.

Por conta disto, o §2º do artigo 54-A determina que a denúncia do locatário o obriga a pagar a multa contratual, sem a relação de proporcionalidade ao período locado, não podendo, contudo, exceder os valores dos alugueis até o fim da locação. Assim, pode o locador se certificar que não sairá prejudicado dessa relação em caso de denúncia antecipada por ter a certeza de que poderá, ao menos, receber valores suficientes para recuperar o investimento realizado na edificação. Ainda, em caso de emissão de certificado imobiliários, a multa irá garantir que os terceiros investidores terão o retorno esperado.

No Anexo A encontramos a multa por rescisão antecipada na cláusula 16. Especificamente na Cláusula 16.1 verificamos que o valor será o equivalente a 24 alugueres

16.1. Caso a **LOCATÁRIA** rescinda voluntariamente este Contrato antes da expiração do prazo previsto na cláusula 5.2. ou a locação seja rescindida pela **LOCADORA/CONSTRUTORA** com virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da **LOCATÁRIA**, cujas providências para sua solução não venham a ser iniciadas em 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido, e concluídas em prazo fixado pela **LOCADORA/CONSTRUTORA**, nessa notificação, que devera ser razoável em vista da natureza do problema a **LOCATÁRIA** pagara a **LOCADORA/CONSTRUTORA**, a título de perdas e danos pré-fixados, valor correspondente 24 (vinte e quatro) meses de alugueis ("Indenização por Rescisão Antecipada").

Independente do período de cessão, esse valor deverá ser suficiente para cobrir os valores da construção da edificação.

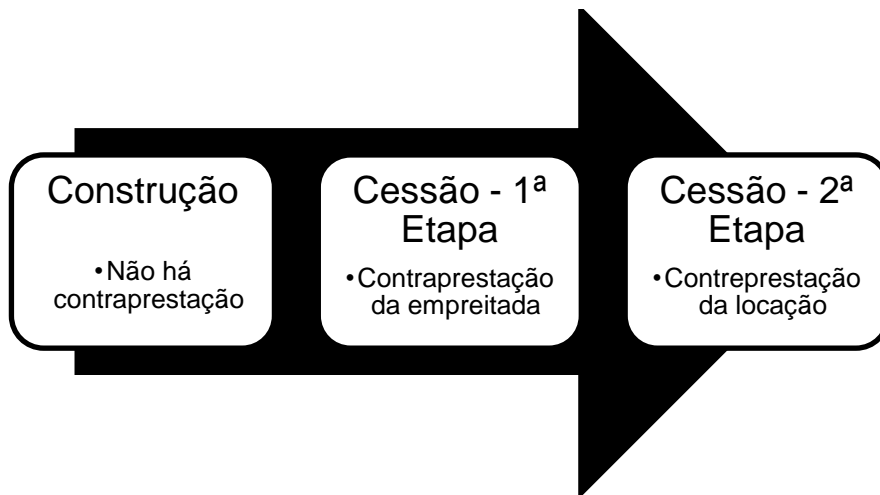
Contudo, no caso da renovação, o tratamento será diferenciado. Conforme a cláusula 5.3, a rescisão antecipada não sujeita o locatário ao pagamento da multa estipulada na cláusula 16.1:

5.3. A rescisão antecipada deste Contrato pela **LOCATÁRIA** durante o período de prorrogação automática do prazo da locação sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento à vista de multa equivalente a 03 (três) alugueis mensais em vigor à época da rescisão, sem prejuízo de outros danos decorrentes da rescisão.

Tal tratamento demonstra que após o aditivo o contrato de *Built to Suit* passa a assumir quase que totalmente um papel de locação de imóvel urbano.

Importante denotar que por conta da mudança legislativa recente, o tratamento que uma parte da doutrina (mesmo que escassa sobre o assunto no Brasil) diferia substancialmente, visto que havia se chegado a uma solução interessante para os casos de rescisão antecipada.

O pagamento de alugueres era dividido em duas etapas, conforme verificamos no gráfico abaixo:



Desta forma, havia uma primeira etapa, que servia para contraprestar a empreitada. Valença se refere a essa etapa como período inicial de amortização, sendo a contraprestação denominada de “remuneração global”. No caso de rescisão durante esta etapa, ficava o locatário obrigado a pagar em uma única parcela os valores restantes referentes à remuneração global (VALENÇA, 2005, pp. 331/332).

A segunda etapa se referia à contraprestação da locação de imóvel urbano, sendo, portanto, tratada como tal. Dessa forma, a rescisão apenas geraria prejuízo entre vacância do imóvel e uma nova locação, sendo, portanto, a multa rescisória nesta etapa muito menor do que na anterior.

A multa desta etapa contratual se assemelha à estipulada na referida cláusula 5.3 do contrato exemplo, a qual prevê o pagamento de multa equivalente a três aluguéis mensais. Valença sugeria que na segunda fase etapa, referente ao período de locação, a indenização deveria variar entre 3 a 6 aluguéis mensais (VALENÇA, 2005, p. 332).

Entende-se, contudo, que ante as novidades legislativas essa divisão não se mostra mais necessária, visto que, além de haver obrigação da parte em pagar a multa em qualquer período contratual, o *Built to Suit* não é mais tratado como uma locação típica.

Portanto, conclui-se que, apesar de a obrigação de locação ser menos complexa que a de empreitada, a fase contratual da cessão da edificação se

torna a mais importante do contrato *Built to Suit* pelo fato de ser apenas neste onde há prestações contratuais por parte das duas partes.

4 CONCLUSÕES

Este trabalho buscou mostrar o que são os contratos atípicos e como estes têm exercido um papel fundamental de auxiliar a humanidade no seu desenvolvimento, seja por possibilitar novas relações, seja por dar maior confiabilidade aos contratantes que não serão prejudicados no inesperado caso de o negócio não se desenrolar da forma esperada inicialmente, visto que terão meios de exigir a contraprestação ou, ao menos, ter o seu dano ressarcido por equivalente monetário.

Os contratos atípicos são uma das mais fortes expressões da autonomia privada na sociedade brasileira atualmente, onde a atipicidade é regra. A possibilidade dos interessados realizarem um negócio jurídico de acordo com as características específicas que necessitam e desejam, definindo a forma e o que se obrigam a cumprir demonstra uma grande evolução em favor da liberdade de contratar.

O direito brasileiro difere diametralmente do direito romano anterior à Justiniano, momento em que os contratos eram exigíveis apenas se estivessem previstos na lei. Por necessidade de expansão, os próprios romanos abrandaram sua rigidez contratual, tornando a base contratual a obrigação bilateral e mútua assumida entre as partes, não mais a ação civil, o que possibilitou que os contratos atípicos também fossem albergados pelo direito da época. A força da promessa entre as partes se manteve durante a Idade Média através do direito canônico, desta vez por fatores religiosos, externos à vontade dos contratantes.

Nos dias de hoje, o direito brasileiro apresenta como base a autonomia privada, possibilitando, dentro de determinados limites, a autodeterminação dos sujeitos contratantes, visando, principalmente, a proteger sua vontade ao negociar. Denotou-se que os principais limites são as normas gerais dos contratos, sejam estas regras contidas na legislação pátria, sejam os princípios contratuais (a função social dos contratos, *pacta sunt servanda*, a boa-fé objetiva e a relatividade dos efeitos contratuais).

Ainda, o Estado atua como principal “garante” nas relações jurídicas atuais, pois, através de seus órgãos, pode a parte que se sentir prejudicada buscar o adimplemento da obrigação não cumprida ou, ao menos, perdas e danos por conta de um inesperado descumprimento da promessa. Essa função estatal visa à preservação da confiança dos indivíduos nas relações jurídicas.

Desta forma, ante a liberdade negocial, cria-se um ambiente propício para que aflorem novos tipos de contratos, diferentes dos modelos pré-existentes. Esses modelos podem estar previstos na lei ou em direito consuetudinário de determinado setor do mercado, o que leva a separação da tipicidade (e, conseqüentemente, da atipicidade) em legal e social, respectivamente.

Esses novos contratos são denominados atípicos, sendo celebrados apenas em casos específicos em que os modelos contratuais não satisfazem as necessidades e vontades das partes, visto se tornar um processo que depende recursos financeiros e tempo dos envolvidos.

Os contratos atípicos, por sua vez, possuem duas subdivisões de acordo com a sua origem: puros e mistos.

Os primeiros são negócios jurídicos totalmente novos em determinada sociedade, visto que se distinguem daqueles que já estão tipificados, seja legal ou socialmente. Esses casos, atualmente, são extremamente raros.

Os últimos possuem como base um ou mais contratos típicos combinados ou modificados, adaptados para a situação concreta. Os contratos mistos são classificados em três tipos: combinados, tipo duplo ou mistos *stricto sensu*. Nos combinados, uma das partes irá cumprir várias prestações de tipos diferentes de contratos, enquanto a outra cumprirá uma obrigação unitária. Os de tipo duplo se caracterizam pelas prestações interconectadas de dois tipos contratuais distintos, podendo, inclusive, aplicar-se as disciplinas de cada um dos tipos, desde que não excludentes. Por fim, os mistos *stricto sensu* possuem uma obrigação que pode ser encaixada em mais de um tipo contratual.

Independente de o contrato atípico ser puro ou misto, a ele serão aplicadas as normas gerais dos contratos, ou seja, as regras expostas na

legislação, bem como os princípios contratuais. Em especial aos contratos mistos, que possuem na sua formação a base de contratos que possuem disciplina legal existem diversas interpretações sobre quais as normas devem ser aplicadas: a teoria da absorção, defendida por Lotmar, a teoria da combinação, representada por Henrich Hoeniger e a teoria de aplicação analógica, de Otto Schreiber.

Lotmar entendia como adequado buscar um tipo preponderante no contrato e a ele aplicar as normas cabíveis; Hoeniger, ao contrário, buscava aplicar as normas dos contratos base simultaneamente; já Schreiber buscava um elemento preponderante e a este aplicava, analogicamente as normas do contrato base, enquanto que para as demais apenas aplicava as normas gerais, uma espécie de junção das teorias anteriores.

Não obstante, uma interpretação não se sobressaiu a ponto de tornar as outras obsoletas, cabendo ao interprete buscar utilizar a que melhor se adapte para o caso concreto.

No referente à análise do processo conhecido como tipificação social dos contratos denotou-se que através desse processo, um contrato considerado atípico atinge um *status* em que, apesar de não possuir regulação legislativa, detém diversos elementos como requisitos (o modelo regulativo), ante seu reiterado uso e o reconhecimento no mercado.

Esse *status* é importante para consolidar o contrato no meio, visto que dá mais segurança aos contratantes, pois já conhecem previamente diversas cláusulas comuns ao negócio jurídico que pretendem utilizar, bem como quais as soluções encontradas para as possíveis lacunas que surgiram em acordos anteriores.

De forma a demonstrar como um contrato atípico é regulado no Brasil, passou-se, então, à análise detalhada do contrato denominado *Built to Suit*.

Concluiu-se que este acordo importado do direito norte-americano é um contrato atípico misto combinado. Trata-se de contrato atípico por não possuir previsão legal, misto por possuir como base dois contratos tipificados, a empreitada e a locação, e combinado por conta do fato de o locador cumprir obrigações distintas dos contratos básicos, enquanto o locatário cumprirá as

obrigações de ambos os acordos base de forma unitária, pagando o preço da empreitada juntamente com os alugueres da locação.

Analizou-se que o *Built to Suit* é um contrato pelo meio do qual o locatário busca no mercado um parceiro que possa construir um prédio com todas as especificações e detalhes que necessita para desenvolver suas atividades comerciais, sem contudo, ter para si a edificação ao final da obra. O terreno e o prédio são de propriedade do locador, que, depois de finalizada a fase de construção, os alugará por médio ou longo prazo, recebendo através dos alugueres não só a contraprestação pela cessão, mas também pela empreitada.

Normalmente o locador irá buscar recursos no mercado para iniciar a obra e, se necessário, adquirir o terreno. Essa busca pode se dar pela emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, através dos quais o locador oferece seus créditos futuros em troca do financiamento. Por conta disto, é necessário que haja uma garantia de que, pelo menos, os valores investidos na empreitada terão contraprestação.

Essa garantia se dá pelo tratamento diferenciado em caso de denúncia antecipada por parte do locatário. Este fica obrigado a pagar, no mínimo, os alugueres suficientes para contraprestar a construção da edificação.

Ainda nos elementos da empreitada, tendo em vista a construção ter a característica de atender às especificações do locatário, isto geralmente se dará através da entrega de um projeto por parte deste ao locador. Cabe ao último cumpri-lo, visto que, conforme entendimento já exarado por Pontes de Miranda, o projeto não é necessário, mas se aprovado pelas partes, possui conteúdo contratual.

Nos casos em que o locador não possuir capacidade para realizar a empreitada, não há nenhum óbice em relação à subempreitada, às suas custas, se não houver vedação contratual.

Com o final da construção e a entrega da obra, o locatário passa a pagar alugueres, calculados de acordo com o tempo de vigência contratual e de forma a contraprestar a construção e a cessão do prédio.

Caso se tratasse de bem imóvel urbano, um contrato de locação típico estaria sob os ditames da Lei do Inquilinato. Contudo, ante a recente promulgação da Lei n. 12.744/2012, modificou-se o artigo 4º e foi acrescentado o artigo 54-A à referida Lei do Inquilinato.

A primeira característica apontada foi a mudança legislativa ter reforçado o caráter atípico da relação de *Built to Suit*, visto que declara solenemente que as regras contidas na Lei do Inquilinato são subsidiárias às elaboradas pelas partes no exercício da sua autonomia privada.

Dessa forma, via de regra, a interpretação possível ante as novas regras legais torna-se recomendável a utilização da interpretação por analogia se necessário. Uma interpretação combinatória, defendida por Hoeniger e até mesmo uma interpretação de absorção, se mostrariam menos adequadas (mas não impossíveis) visto que as regras referentes à locação são subsidiárias à autonomia das partes.

Ademais, a mudança legislativa tem como elemento importante a determinação de que o locatário que denunciar antecipadamente o contrato deve arcar com a cláusula penal. Por conta da jurisprudência dominante entender que seria possível a redução desta cláusula para tornar proporcionais a indenização ao tempo de uso, essa mudança tenta mostrar que o contrato de *Built to Suit* possui características diferenciadas em relação ao pagamento dos alugueres, visto que também são contraprestações à empreitada. Assim, a redução proporcional deve levar em conta esse caráter adicional do contrato atípico.

Por fim, quando da análise do contrato, concluiu-se que este possui três fases: a aquisição do terreno, a construção de edificação e a cessão desta.

A primeira fase não é obrigatória, pois a aquisição do terreno, apesar de ser elemento essencial, pode ser anterior ao contrato, o que não descaracterizaria o acordo em caso de ausência.

A segunda fase, a construção do prédio, desenvolve-se sem a contraprestação do locatário. Nesta o locador deverá através de seus próprios recursos realizar a obra que, ao fim do contrato, será sua, mas com todas as especificações do projeto fornecido pelo locatário.

A última fase, a cessão, se assemelha muito à locação, com a diferença residindo no início da contraprestação por parte do locatário, que passa a pagar alugueres referentes à locação somados ao preço parcelado da empreitada. Bem como na exclusão da possibilidade de ação revisional de aluguel.

Portanto, conclui-se que a tipificação social dos contratos é um processo importante para o desenvolvimento das relações comerciais no país, tendo possibilitado a introdução e adaptação do contrato *Built to Suit* ao direito brasileiro, importante e cada vez mais utilizada ferramenta no mercado. Passa a ser possível para as empresas que não possuem alto giro de capital expandir seus negócios com a transferência da sua contraprestação apenas para o momento em que suas novas instalações já estiverem em funcionamento.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de: **Extinção dos contratos por incumprimento do devedor**. Rio de Janeiro, AIDE Editora, 2004.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de: **Texto e Enunciado na Teoria do Negócio Jurídico**, vol. I, Coimbra: Almedina, 1992.

ÁVILA, Humberto Bergmann: **Teoria dos princípios – da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. São Paulo, Malheiros, 2011.

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

COMIRAN, Giovana Cunha: **Atipicidade Contratual: entre a autonomia privada e o tipo**. 2007. 169f. Dissertação (Mestrado em Direito Privado) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2007.

CARBONE, Sabrina Berardocco: **O valor do aluguel na ação renovatória envolvendo o contrato built to suit**. Artigo publicado em 26.08.2013, Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI184950,101048-O+valor+do+aluguel+na+acao+renovatoria+envolvendo+o+contrato+built+to>>, acesso em 03 nov. 2013a.

CARBONE, Sabrina Berardocco: **Built to suit - Uma visão crítica de sua introdução na lei de locações**. Artigo publicado em 15.08.2013. Disponível em <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI184368,51045-Built+to+suit+Uma+visao+critica+de+sua+introducao+na+lei+de+locacoes>>, acesso em 10 nov. 2013b.

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

GONÇALVES, Carlos Roberto: **Direito civil brasileiro, volume III: contratos e atos unilaterais**. 5 ed. ver. e atual., São Paulo: Saraiva, 2008.

JORGE CESA FERREIRA DA SILVA: **Inadimplemento das Obrigações - Comentários aos arts. 389 a 420 do Código Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

LÔBO, Paulo: **Direito civil: contratos**. São Paulo: Saraiva, 2011.

LUÍS RENATO FERREIRA DA SILVA: **Revisão dos contratos**: do Código Civil ao Código do Consumidor. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de; **Tratado de direito privado**, 3. ed, Tomo XLIV. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1984c.

RODRIGUES, Sílvio; **Direito Civil**, vol. 3, dos contratos e das declarações unilaterais da vontade; São Paulo: Saraiva, 1981.

SANSEVERINO, Paulo de Tarso Viera: **Contratos nominados II: contrato estimatório, doação, locação de coisas, empréstimo (comodato – mútuo)**. Coordenação Miguel Reale e Judith Martins-Costa. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

SOUZA, Sylvio Capanema de: **Comentários ao novo Código Civil**, vol. VIII: das várias espécies de contrato, da troca ou permuta, do contrato estimatório, da doação, da locação de coisas. Coordenação Sálvio de Figueiredo Teixeira. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

TARTUCE, Flávio: **Direito civil, v. 3: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

VALENÇA, Marcelo José Lomba: *Built to Suit* – Operação de crédito imobiliário estruturada. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**, São Paulo, v.27, pp. 328-343, 2005.

VASCONCELOS, Pedro Pais de: **Contratos Atípicos**. 2. ed., Coimbra: Almedina, 2009

ANEXO A – CONTRATO BUILT TO SUIT

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA E OUTRAS AVENÇAS:

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e outras Avenças (o "Contrato"), e na melhor forma de direito, as partes:

1. **[Nome]**, inscrita no CNPJ/MF sob n°. [número], com sede na Cidade de [Cidade], [Estado], na [Endereço], CEP [número], representada neste ato por [nome], [nacionalidade], [estado civil] [profissão], portador do RG n°. [número] e do CPF/MF n°. [número], residente na cidade [Cidade], [Estado], na [endereço], CEP [numeral, e com endereço profissional em [Cidade], [Estado], na [endereço], CEP [número], doravante denominada simplesmente **LOCADORA/CONSTRUTORA**; e

2. **XXX.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º XXXX, com sede em XXX, representada nesta ato por [nome], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do RG n°. [numero] e do CPF/MF n°. [número], residente na cidade [Cidade], [Estado], na [endereço], CEP [numeral, e com endereço profissional em [Cidade], [Estado], na [endereço], CEP [número], doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**.

CONSIDERANDO QUE:

(i) a **LOCADORA/CONSTRUTORA** tem por objeto social, dentre outras atividades, a aquisição de terrenos com o objeto específico de prover o desenvolvimento, implementação e construção em tais terrenos de edificações em local, forma e substancia definidos conforme interesse de terceiros para sua locação, na modalidade "Built to Suit" para tais terceiros;

(ii) a **LOCATÁRIA** tem por objeto social, dentre outras atividades, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

(iii) o terreno escolhido pela **LOCATÁRIA**, que é de propriedade da **LOCADORA/CONSTRUTORA**, contém [metragem] m2 de área, objeto da matrícula n°. [número] do [Tabelionato] (Anexo 1), sendo que da área total do terreno escolhido pela **LOCATÁRIA ("Área Maior")**;

(iv) a construção da [obra], com base nas características e especificações do Projeto Executivo que foi projetado sob medida para o atendimento das necessidades e conforme especificações apresentadas pela **LOCATÁRIA**, constituem características que, **SEGUNDO SEU PRÓPRIO ENTENDIMENTO, TÉCNICO E ESPECIALIZADO**, conferem ao Imóvel, cujo desenvolvimento, implementação e construção deverá ser provido pela **LOCADORA/CONSTRUTORA**, aspecto único, singular e especial sob a perspectiva da **LOCATÁRIA**;

(v) a **LOCADORA/CONSTRUTORA** declara que as obras de execução do Empreendimento, basicamente na forma Projeto Pré-Aprovado (conforme definido abaixo) são passíveis de implementação;

(vi) as partes declaram expressamente que a celebração deste Contrato, na modalidade atípica ("*Built to Suit*"), é acordada em caráter *intuitu personae*, em regime de "locação por encomenda", visando exclusivamente ao atendimento das necessidades de uso da **LOCATÁRIA** e de acordo com as especificações por esta determinadas nos termos do Projeto, sendo que a celebração deste Contrato na modalidade atípica, foi acordada como a única forma de efetiva e legalmente representar a relação de fato estabelecida entre as partes pelo período do prazo locatício mínimo de [número] meses, constituindo, por conseguinte, as disposições atípicas aqui previstas, condições necessárias e essenciais à implementação do negócio jurídico ora estabelecido e ao seu equilíbrio econômico-financeiro;

(vii) as partes declaram que as condições atípicas deste Contrato foram estabelecidas de boa-fé, conforme o disposto no art. 422 do Código Civil Brasileiro, declarando, ainda, que tais condições aqui previstas estão plenamente em conformidade com o disposto no art. 421 do Código Civil Brasileiro e no art. 54-A da Lei Federal n.º 8.245/91.

ISTO POSTO, tem as partes mutuamente acordado o seguinte:

1. DEFINIÇÕES

Para os fins deste contrato, os termos abaixo elencados terão ao longo do presente contrato o significado a eles atribuído nesta cláusula.

Data de Início do Prazo Locatício: data de entrega da obra à **LOCATÁRIA**;

Documentação Técnica: conjunto de documentos constituído pelo Projeto de Arquitetura, Memorial Descritivo de Acabamentos e Condições Técnicas de Entrega da Obra, Planilha de Responsabilidades, constituindo respectivamente os anexos II, III e IV deste contrato;

Imóvel: conjunto do terreno onde será edificada a obra (vide abaixo), com área de _m², e a obra a ser edificada;

Obra: A construção do silo de armazenagem, conforme as especificações técnicas estipuladas nos anexos.

OBJETO

1.1. Constitui o objeto deste Contrato, o desenvolvimento e a implantação da construção da [obra], mediante a provisão pela **LOCADORA/CONSTRUTORA**, sob sua responsabilidade e expensas, e por conseguinte, a própria locação do imóvel, assim entendida a Área da [obra] e a [obra] a ser edificada (“Imóvel”), pela **LOCADORA/CONSTRUTORA** à **LOCATÁRIA**.

1.1.1. Observado o disposto nas Cláusulas 3.7 e 3.7.1 abaixo, a locação da **obra** à **LOCATÁRIA** iniciar-se-á mediante a entrega da **obra** à **LOCATÁRIA**.

1.1.2. A conclusão da construção da **obra** dar-se-á no prazo previsto na Cláusula 2.7. abaixo, com as ressalvas ali contidas, devendo sua locação, em função das características específicas e do caráter personalíssimo deste Contrato, perdurar por um prazo mínimo de [número] meses, nos termos da Cláusula 5.2., abaixo.

1.2. As partes expressamente reconhecem o caráter atípico da presente relação jurídica, assumindo expressamente que, não obstante o presente Contrato avençar uma relação jurídica locatícia submetida ao Código Civil e, em especial, ao art. 54-A da Lei Federal n.º 8.245/91, existem de forma

subjacente à relação jurídica, mas sem caráter autônomo, e, portanto, indissociáveis da relação jurídica locatícia, diversas relações complementares e suplementares que, por consequência, são indissociáveis e necessárias para a consecução do negócio jurídico ora contratado e manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro.

1.3. As partes celebram o presente instrumento com validade e vigência imediata, contratando exclusivamente o prazo da referida locação do Imóvel sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, restando definida como condição suspensiva a Data de Início do Prazo Locatício na forma prevista na cláusula 5.2. do presente instrumento; bem como condição resolutiva configurada nas hipóteses previstas no item 1.3.1 e subitens 1.3.2 e 1.3.3 abaixo.

1.3.1. A **LOCADORA/CONSTRUTORA** apresentará à **LOCATÁRIA** o título aquisitivo de propriedade do Terreno ou título legítimo para a efetivação das relações jurídicas pretendidas no presente Contrato registrado no competente Oficial de Registro de Imóveis.

1.3.2. Na hipótese de a **LOCADORA/CONSTRUTORA** não efetivar a compra da propriedade, obtendo título legítimo para efetivação das relações jurídicas aqui avençadas caso haja quaisquer exigências impostas por órgãos públicos, quer na fase de aprovação dos projetos, quer durante a execução das **Obras** e que impeçam o andamento normal do Projeto que viabilizará a entrega das **Obras**, este Contrato ficará resolvido de pleno direito, não incorrendo as Partes em quaisquer multas ou penalidades a qualquer título.

1.4. O início das Obras previstas fica subordinado à aprovação, pela Municipalidade de [Município], às expensas da **LOCADORA/CONSTRUTORA**, do Projeto de Construção da [obra] em consonância com a **Documentação Técnica**, com a emissão do competente e correlato **Alvará de Construção** (“**Alvará de Construção**”).

1.5. As partes celebram o presente Contrato com validade e vigência imediata, observando-se, contudo, que o aluguel passará a ser devido somente após a

lavratura do **Termo Definitivo de Entrega da [obra]** e/ou do competente Habite-se, tal como definido na Cláusula 3.7 e 3.7.2 abaixo.

2. IMÓVEL E CONSTRUÇÃO DA [obra]:

2.1. O Terreno está localizado na Cidade de [cidade], [Estado] na [endereço], em uma área de [área] m², objeto da matrícula n°. [número] do [indicação do Tabelionato] (Anexo I), descrita e caracterizada na **Documentação Técnica (Anexos II a IV)**, da qual será desmembrada a área de aproximadamente [metragem] m² para a construção do **CD (“Área da [obra]”)**, com as metragens estabelecidas na Cláusula 2.2.1, área esta que será objeto da locação aqui ajustada, e que será, portanto, utilizada pela **LOCATÁRIA**.

2.2. A **LOCADORA/CONSTRUTORA** assegura que é possuidora de título legítimo relativo ao Terreno permitindo juridicamente a efetivação das transações avençadas neste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, mantendo-o, juntamente com a futura edificação, nessa condição até o final da presente relação locatícia, exceto quanto: (i) à constituição de gravames ou ônus em razão da constituição de garantias com o propósito específico de efetivação da aquisição do Terreno ou do título legítimo referido acima ou (ii) constituição de gravames ou ônus relativos à eventual securitização dos créditos imobiliários decorrentes do presente Contrato. Em quaisquer destas hipóteses, a **LOCADORA/CONSTRUTORA** deverá fazer constar na respectiva escritura a existência deste Contrato, inclusive transcrevendo-o, com o propósito específico de dar publicidade ao presente Contrato e fazer constar a vigência de seus termos e condições.

2.3. A **LOCADORA/CONSTRUTORA** declara que o Imóvel se encontra livre de quaisquer passivos ambientais e que obterá todas as licenças ambientais necessárias para a realização do Empreendimento nos prazos ora previstos.

2.3.1. As obras da [obra] (“Obras”) compreendem a construção de [metragem] m2 e serão executadas em consonância com as exigências da Prefeitura Municipal de [Município], e com o Projeto de Arquitetura, Memorial Descritivo de Acabamentos e Condições Técnicas de Entrega da [obra] e Planilha de Responsabilidades aprovados pela **LOCATÁRIA**, que, devidamente rubricados pelas partes e intervenientes, constituem o Anexo II, o Anexo III e o Anexo IV, respectivamente, do presente Contrato (doravante referidos em conjunto e simplesmente por **Documentação Técnica**, incluindo-se em tal definição as posteriores alterações a tais Anexos ou mesmo anexos complementares a eles correlatos).

2.4. A **LOCATÁRIA** assume integral responsabilidade pela obtenção de todas as licenças, autorizações, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para o uso, ocupação e funcionamento de sua empresa e desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, sendo certo que a **LOCADORA/CONSTRUTORA** se obriga a apresentar, sempre que solicitado pela **LOCATÁRIA**, todo e qualquer documento necessário para tanto.

2.5. As **Obras** serão efetivadas segundo a **Documentação Técnica**, às expensas exclusivas da **LOCADORA/CONSTRUTORA**, com recursos próprios ou de terceiros, captados no mercado ou não.

2.5.1. A execução das **Obras** deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as leis, regulamentos e posturas, incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente.

2.6. Com o objetivo de concluir as **Obras** para entrega da [obra] no prazo indicado na Cláusula 2.8, OBSERVADO O TRANSCRITO NA CLÁUSULA 2.9, AMBAS ABAIXO a **LOCADORA/CONSTRUTORA** tomará, por si, ou por terceiros, no devido tempo, todas as devidas medidas apropriadas perante:

(i) as autoridades encarregadas de aprovar e inspecionar as plantas e projetos, especialmente, dentre outras, as autoridades encarregadas de questões relativas ao meio ambiente, urbanismo, impostos e previdência, com vista a obter todas as licenças, alvarás,

autorizações e aprovações necessárias para o início e a conclusão das **Obras**, bem como todos e quaisquer documentos, inscrições fiscais e certidões negativas de débito que vierem a ser exigidas pelos órgãos públicos competentes, se necessário; e

(ii) as empresas de serviço público que prestarão serviços para o **Imóvel**, incluindo, entre outros, serviços de iluminação, energia, água, esgoto, telefone e gás se existir no local.

2.7. O Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo da [obra], que compõem a **Documentação Técnica**, foram elaborados de acordo com as especificações da **LOCATÁRIA** e não poderão ser modificados sem o prévio acordo por escrito entre a **LOCADORA/CONSTRUTORA** e a **LOCATÁRIA**, observado o quanto disposto a respeito na Cláusula 14.

2.7.1. Será permitido à **LOCADORA/CONSTRUTORA**, no entanto, efetuar modificações no Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo da [obra], de modo a adequá-los a eventuais exigências legais, posturas municipais e outros órgãos, mediante prévia comunicação escrita e fundamentada à **LOCATÁRIA**, observando-se que a **LOCADORA/CONSTRUTORA** deverá cuidar para que tais alterações preservem na sua essência o objeto do Contrato, conforme aqui estabelecido.

2.7.2. Se, em decorrência das alterações previstas no item 2.7.1, a **LOCATÁRIA** romper o presente **CONTRATO**, aplicar-se-ão as sanções previstas no item 18.1.

2.8. O prazo certo, determinado e improrrogável, para a conclusão das **Obras** (o “**Prazo para Conclusão e Entrega das Obras**”), de acordo com os exatos termos da Documentação Técnica é até o dia [data]. As partes, desde já, estabelecem que a entrega das **Obras** será realizada por meio da assinatura do Termo de Entrega e Aceitação das Obras pela **LOCATÁRIA** ou na ocasião da emissão do Habite-se, o que ocorrer primeiro.

2.8.1. A **LOCADORA/CONSTRUTORA** se compromete a permitir a entrada da **LOCATÁRIA** na obra, para início da adequação da [obra] às atividades da **LOCATÁRIA**, em até [número] dias a contar da

assinatura do presente contrato, sob a responsabilidade e risco da **LOCATÁRIA** e desde que não haja qualquer prejuízo ao regular andamento das **Obras**. Para tanto, a **LOCADORA/CONSTRUTORA** deverá ser previamente comunicada por escrito pela **LOCATÁRIA**, cabendo à **LOCADORA/CONSTRUTORA** zelar para que não haja interferências entre os trabalhos simultaneamente desenvolvidos no canteiro de obras.

2.8.2. O **Prazo para Conclusão e Entrega das Obras** está em conformidade com o cronograma de obras que constitui o **Anexo VI** do presente Contrato (o “**Cronograma de Obras**”), elaborado pela **CONSTRUTORA** e aprovado conjuntamente pelas partes contratantes e intervenientes.

2.9. Ressalvada expressa previsão em contrário, o **Prazo para Conclusão e Entrega das Obras**, não poderá ser postergado, nem prorrogado, salvo por motivos de força major ou caso fortuito, conforme previstos no art. 393 do Código Civil Brasileiro, ou por solicitação de alteração da Documentação Técnica pela **LOCATÁRIA**.

2.9.1. Na hipótese de caso fortuito ou força maior serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão das **Obras**, por período idêntico ao da paralisação.

2.9.1.1. Relacionam-se entre os eventos de força maior, ou a eles se equiparam, sem prejuízo da eventual ocorrência de outros similares, os seguintes eventos aqui mencionados a título meramente exemplificativo:

- (i) Boicotes, bloqueios, invasões que comprovadamente impeçam o andamento da Obra;
- (ii) Atos de turbação ou esbulho da posse do Terreno que impeçam o andamento da Obra; e
- (iii) Os dias de chuvas que excederem 4 milímetros por dia ou que excederem a média histórica da região, que comprovadamente impeçam a execução das obras ora contratadas.

2.9.2. Ao final do **Prazo para Conclusão e Entrega das Obras**, **LOCADORA/CONSTRUTORA** deverá entregar à **LOCATÁRIA**: (i) o terreno com a conclusão das obras de construção da [obra]; (ii) um dos acessos ao Imóvel adequado às especificações do projeto; e (iii) todas as licenças necessárias para a expedição do Alvará de Funcionamento Provisório.

2.9.2.1. A não entrega pela **LOCADORA/CONSTRUTORA** de qualquer dos itens previstos nesta Cláusula 2.9.2 até o **Prazo para Conclusão e Entrega das Obras** será considerada Pendência Relevante, conforme definição constante da Cláusula 3.5.1 a seguir, não estando a **LOCATÁRIA** obrigada a aceitar as **Obras**, sendo certo que a **Data de Início do Prazo Locatício** somente será fixada após a entrega de tais itens.

2.10. Qualquer eventual solicitação de alteração do Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo pela **LOCATÁRIA** deverá ser previamente aprovada pela **LOCADORA/CONSTRUTORA**, a fim de possibilitar a adequação do **Cronograma de Obras**, não podendo haver mudança que resulte em comprovado impacto negativo na qualidade das **Obras**, observando-se a Cláusula 15 abaixo, no que for aplicável. Nestas hipóteses e sem qualquer prejuízo à duração do período de tolerância acima estipulado, que continuará sempre a mesma, o **Prazo para Conclusão e Entrega das Obras** deverá ser ajustado, para fins de contemplar as alterações aprovadas.

2.10.1. Nenhuma modificação será iniciada ou efetuada sem ordem por escrito de alteração, respectiva aprovação de orçamento e definição exata do novo valor de aluguel, devidamente assinada por representantes da **LOCADORA/CONSTRUTORA** e da **LOCATÁRIA** especialmente identificados, a serem nomeados oportunamente, sendo certo que a alteração do aluguel nunca importará em redução.

2.11. Se, por outro motivo que não o disposto nas Cláusulas 2.9, 2.9.1 e 2.9.1.1 acima, ao final do **Prazo para Conclusão da Obra**, estas não tenham sido concluídas, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, não sendo devido pela **LOCATÁRIA** qualquer valor a título de aluguel ou a qualquer outro título, até a efetiva regularização da situação indicada nesta Cláusula e neste

período, sendo devida pela **LOCADORA/CONSTRUTORA** à **LOCATÁRIA** unicamente uma multa moratória por dia de atraso no valor correspondente a R\$ [valor], nada mais sendo devido à **LOCATÁRIA** a qualquer título.

2.11.1. Considera-se concluída a obra quando esta estiver apta ao seu regular funcionamento.

2.11.2. Não obstante eventual atraso no cumprimento do **Prazo de Entrega das Obras**, por qualquer que seja o motivo, fica desde já previsto que a **LOCADORA/CONSTRUTORA** envidará seus melhores esforços para agilizar a emissão dos **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**, de forma que não haja demora na expedição do Alvará de Funcionamento da [obra], por conta de atrasos na expedição dos **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**.

3. DESENVOLVIMENTO E ENTREGA DAS OBRAS

3.1. Poderá a **LOCATÁRIA** designar pessoa e/ou empresa especializada, às suas próprias custas, previamente identificada por escrito à **LOCADORA/CONSTRUTORA**, que terá livre acesso às **Obras** para vistoriá-las (a “**FISCALIZADORA**”).

3.2. Deverão ocorrer em intervalos a serem definidos **Vistorias Parciais** em que a **LOCADORA/CONSTRUTORA** e a **LOCATÁRIA** reunir-se-ão para verificar o andamento das **Obras**, efetivar sua medição e constatar a qualidade dos serviços prestados desde a vistoria imediatamente anterior, devendo ser assinado por todos, na sequência, um “Relatório Parcial de Pendências” listando eventuais desvios e/ou falhas apurados, durante o período (“**Falhas**”), assim como a correção de eventuais **Falhas** apontadas nos **Relatórios Parciais de Pendências** anteriores. Por falhas entende-se aquilo que Cada **Relatório Parcial de Pendências** deverá indicar precisamente as **Falhas**, restando claro que os custos de reparação serão de responsabilidade da **LOCADORA/CONSTRUTORA**, desde que as **Falhas** verificadas não decorram de ato ou fato imputável à **LOCATÁRIA** ou a pessoal sob sua responsabilidade.

3.3. A cada **Vistoria Parcial**, se as **Obras** estiverem de acordo com o Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo, as mesmas deverão receber o aceite conjunto por parte da **LOCADORA/CONSTRUTORA** e da **LOCATÁRIA** com relação aos serviços executados até aquele momento, lavrando-se e assinando-se, no ato, também pela **CONSTRUTORA**, o documento designado “**Aceite Parcial das Obras**”, ressaltando-se eventuais **Falhas** que deverão ser eliminadas dentro do prazo estipulado no correlato “**Relatório Parcial de Pendências**”.

3.4. Todos os reparos das eventuais **Falhas** deverão ser finalizados pela **LOCADORA/CONSTRUTORA** até a **Vistoria Parcial** seguinte àquela em que foram detectadas e apontadas no **Relatório Parcial de Pendências**, ou no prazo definido na vistoria anterior.

3.5. Em até 15 (quinze) dias antes da data de entrega das **Obras**, tal como noticiada à **LOCATÁRIA** pela **LOCADORA/CONSTRUTORA** (a “**Data de Entrega das Obras**”) será efetivada vistoria final conjunta das **Obras** (“**Vistoria Final**”), pelos representantes da **LOCADORA/CONSTRUTORA** e da **LOCATÁRIA**, que terá por objeto inspeção unicamente: **(i)** a evolução dos trabalhos desde a última **Vistoria Parcial**; e **(ii)** a remediação das **Falhas** eventualmente indicadas em **Relatórios Parciais de Pendências**, que não tenham sido sanados até a última **Vistoria Parcial**. Caso ainda haja pendências a serem sanadas, tais pendências serão satisfeitas em até, no máximo, 15 (quinze) dias da **Vistoria Final**, limitado ao prazo de entrega estabelecido na Cláusula 2.7, ou dentro de outro prazo que seja tecnicamente suficiente para a solução do problema.

3.5.1. Na realização da **Vistoria Final**, as pendências que afetem a expedição do Alvará de Funcionamento Definitivo da [obra] (“**Pendências Relevantes**”), bem como as descritas na cláusula 2.8.2 acima, serão separadas e diferenciadas daquelas que não afetem a expedição do Alvará de Funcionamento Definitivo, devendo ser sanadas em prazo razoável (“**Pendências Irrelevantes**”).

3.5.2. Conforme o disposto acima, caso existam **Pendências Irrelevantes**, OU SEJA, QUE NÃO IMPEÇAM A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO DEFINITIVO DA [OBRA], quando da

Data de Entrega das Obras, a **LOCATÁRIA** receberá as **Obras** na forma como se encontrarem.

3.6. Sem prejuízo do que dispõe a Cláusula 1.1.1, e até a **Data da Entrega das Obras** a **LOCADORA/CONSTRUTORA** compromete-se a apresentar à **LOCATÁRIA** os protocolos da solicitação de “Habite-se” e Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros que instruiu a solicitação de “Habite-se”, sendo certo que, a **LOCADORA/CONSTRUTORA**, às suas custas, compromete-se a obter e apresentar à **LOCATÁRIA** (i) o “Habite-se”, em até 120 dias a partir da data de entrega das Obras, e (ii) os demais **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**, necessários para a obtenção, pela **LOCATÁRIA**, do Alvará de Funcionamento da [obra], inclusive o Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, até expirar o prazo de validade do Alvará de Funcionamento Provisório da [obra] ou renovações do mesmo. Caso estes prazos não sejam cumpridos e a **LOCATÁRIA** venha a sofrer penalidades em razão disso, a **LOCADORA/CONSTRUTORA** ficará sujeita à multa diária no valor de R\$ [valor], até que a pendência seja sanada. Igual multa incidirá em caso da não obtenção do “Habite-se” dever-se à culpa da **LOCADORA/CONSTRUTORA**. Se o protocolo do pedido de “Habite-se” possibilitar a expedição do Alvará Provisório de Funcionamento da [obra], passará a ter início o prazo locatício e as obrigações decorrentes da locação.

3.6.1. Na **Data de Entrega das Obras**, mediante obtenção do Habite-se ou por meio de superação das pendências porventura constatadas na **Vistoria Final**, será firmado pela **LOCATÁRIA** o documento atestando a entrega das Obras devidamente concluídas, o **“Termo de Entrega e Aceitação das Obras”**.

3.6.2. A **LOCADORA/CONSTRUTORA** fica obrigada a obter e apresentar à **LOCATÁRIA**, em [número] dias após a emissão do “Habite-se”, a Certidão Negativa de Débitos do INSS (**“CND-INSS”**).

3.6.3. Uma vez obtidos o “Habite-se”, ou documento similar, e a **CND/INSS**, a **LOCADORA/CONSTRUTORA** providenciará no prazo de até [número] dias, contados da data de expedição da **CND/INSS** a averbação da construção do prédio no competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.6.4. A **LOCADORA/CONSTRUTORA** deverá ainda entregar para a **LOCATÁRIA** cópia de todos os projetos “*as built*” referentes à construção, em até [números] dias após a **Data de Início do Prazo Locatício** tal como definida na Cláusula 3.7 abaixo.

3.7. A partir da data de assinatura pelas partes contratantes do **Termo de Entrega e Aceitação das Obras** ou na data de emissão do Habite-se da Edificação, a locação da [obra] passará a vigor nos termos deste Contrato, com a obrigação de pagamento de aluguéis (a “**Data de Início do Prazo Locatício**”), observado o disposto na Cláusula 3.7.2.

3.7.1. O **Termo de Entrega e Aceitação das Obras** conterá em detalhes as condições em que a [obra] foi entregue (podendo, inclusive, ser instruído com Laudo Fotográfico) e servirá como base para a devolução do **Imóvel** pela **LOCATÁRIA**, verificado o término ou a rescisão antecipada deste Contrato, por qualquer motivo, ressalvados os desgastes verificados na edificação e em suas instalações, decorrentes de seu uso normal ao longo da vigência contratual.

3.8. Será assegurado à **LOCATÁRIA** pelo prazo limite de 2 (dois) anos a contar da assinatura pelas partes do **Termo de Entrega e Aceitação das Obras**, o reparo de eventuais vícios de construção ocultos das **Obras**, desde que estes últimos se evidenciem no referido período, tudo na forma da legislação civil em vigor nesta data. Qualquer vício de construção constatado após a **Data da Entrega das Obras** e dentro do prazo de dois anos acima deverá ser comunicado de imediato e por escrito pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA/CONSTRUTORA**, para que esta providencie engenheiro para vistoriar a [obra] e repará-lo.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. É vedada à **LOCATÁRIA** a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Imóvel. O **Imóvel** deverá ser utilizado pela **LOCATÁRIA** exclusivamente para implementação de suas atividades, observadas as restrições de zoneamento impostas pela

municipalidade competente, e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais. Fica, a **LOCATÁRIA** autorizada a sublocar a Unidade para atividades similares àquela do objeto do presente Contrato, devendo, para tanto, comunicar a **LOCADORA/CONSTRUTORA** por escrito a esse respeito, sendo certo que ficará sob inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de todas as autorizações legais e administrativas exigidas para a regular ocupação da [obra] pelo sublocatário e o prazo de sublocação não deverá exceder o prazo da locação objeto deste Contrato.

4.1.1. Não obstante a autorização de sublocação prevista nessa cláusula, a **LOCATÁRIA** permanecerá sempre total e exclusivamente responsável perante a **LOCADORA/CONSTRUTORA** pelas obrigações assumidas neste Contrato e por eventual mau uso do Imóvel por terceiros.

4.2. Caberá à **LOCATÁRIA** obter, por conta própria e às suas expensas, os alvarás de funcionamento, e outros que se fizerem necessários, e demais autorizações para o exercício das atividades que realizará no Imóvel, eximindo-se a **LOCADORA/CONSTRUTORA** de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, não podendo a ausência de tais autorizações serem utilizadas como motivo para não aceitação da obra ou para a rescisão do presente Contrato.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO E PRAZO DA LOCAÇÃO:

5.1. O prazo da locação é de no mínimo 360 meses, a contar da “**Data de Início do Prazo Locatício**”, tal como prevista na Cláusula 3.7 acima.

5.2. Estando a **LOCATÁRIA** adimplente com suas obrigações e não havendo falhas não sanadas ou justificadas de sua parte, ao final do prazo de vigência da presente locação, a **LOCATÁRIA** terá o direito de exigir da **LOCADORA/CONSTRUTORA**, a prorrogação automática do prazo da locação do Imóvel pelo período mínimo de mais _anos, mantendo-se o valor do aluguel então vigente, corrigido conforme definido na Cláusula 7.1.1. Para tanto, deverá comunicar à **LOCADORA/CONSTRUTORA** essa intenção, por escrito,

com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da data do término da locação originalmente previsto.

5.2.1. Para a prorrogação, conforme a cláusula 5.2 acima, bastará a comunicação pela **LOCATÁRIA** dentro do prazo, permanecendo a locação do imóvel regulada pelo disposto neste contrato.

5.2.2. A prorrogação do prazo de vigência da presente locação será formalizada mediante celebração de termo aditivo ao presente Contrato, que deverá refletir as alterações nas condições da presente locação, sendo certo que serão mantidas as seguintes disposições previstas neste Contrato: (i) o preço do aluguel mensal previsto na Cláusula 7.1.1 abaixo; e (ii) o período mínimo de _anos da prorrogação automática do prazo da locação, conforme disposto na Cláusula 5.2 acima.

5.3. A rescisão antecipada deste Contrato pela **LOCATÁRIA** durante o período de prorrogação automática do prazo da locação sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento à vista de multa equivalente a 03 (três) aluguéis mensais em vigor à época da rescisão, sem prejuízo de outros danos decorrentes da rescisão.

6. REMUNERAÇÃO DA LOCADORA

6.1. Como contraprestação e retorno do investimento da LOCADORA/CONSTRUTORA na (i) aquisição e destinação do Terreno à construção da **obra** segundo os interesses da **LOCATÁRIA**, (ii) na provisão financeira da construção da **obra**, de acordo com as necessidades e especificações da **LOCATÁRIA**, e para a utilização em locação da **obra** pelo prazo de _meses, a **LOCATÁRIA** pagará à LOCADORA/CONSTRUTORA, mensalmente, a quantia a ser apurada na forma da cláusula 6.1.1.

6.1.1. O aluguel mensal inicial será de R\$_, tendo por data base a assinatura deste contrato, corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data base supra

mencionada até o mês imediatamente anterior a **Data de Início do Prazo Locatício**. Daí por diante e até o final da locação, o aluguel mensal sofrerá reajustes a cada 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade permitida em lei, de acordo com a variação acumulada no período do índice citado, ou na sua falta, daquele índice de preços que vier oficialmente a substituí-lo.

6.1.2. Os aluguéis mensais, no montante acima acrescido da variação acumulada do IPCA/IBGE do período correspondente, será pago no 5º (quinto) dia útil subsequente ao término do período mensal em referência, mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela LOCADORA/CONSTRUTORA.

6.2. Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento, conforme os termos deste instrumento estarão sujeitos a: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês, (b) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste dos aluguéis estabelecidos na Cláusula 6.1.1. supra, (c) multa por inadimplemento de 10% (dez por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso, e (d) eventuais outros prejuízos a que a mora der causa.

7. REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

7.1. Tendo em vista a atipicidade, as particularidades e a essencialidade dos termos e condições do presente Contrato, as partes renunciam, desde já, expressamente e em caráter irrevogável e irretratável, ao direito de pleitear, durante o prazo da locação previsto na Cláusula 5.1. acima, a revisão judicial do valor do aluguel, pelo que declaram, em comum acordo, **que não exercerão, durante o prazo da locação previsto na Cláusula 5.1., acima, qualquer pretensão de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel, conforme permite o art. 54-A §1.º da Lei 8.245/91.**

8. REAJUSTE DO ALUGUEL

8.1. O reajuste do aluguel de acordo com os critérios acima será automático, devendo a **LOCATÁRIA** ser comunicada do novo valor com a demonstração da aplicação dos índices no mínimo cinco dias antes do vencimento do aluguel. Eventual discordância da **LOCATÁRIA** quanto ao valor reajustado do aluguel não retardará o pagamento do mesmo no valor indicado pela LOCADORA, ficando ressalvado à **LOCATÁRIA** o direito de abatimento nos aluguéis subsequentes, após as partes resolverem a questão de mútuo acordo.

8.2. Quando da ocorrência de reajustes do aluguel, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o **índice** aplicável, o aluguel será reajustado tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto do que sobejar ou faltar ao índice até então não divulgado, quer positivo, quer negativo, deverá ser efetuado mediante acréscimo ou abatimento no valor do aluguel subsequente.

9. OBRIGAÇÕES

9.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, e de acordo com as condições ora estabelecidas a **LOCADORA/CONSTRUTORA é obrigada a locar** o Imóvel a **LOCATÁRIA** pelo prazo mínimo de **[numero]** meses, e, a **LOCATÁRIA** obriga-se a tomar o Imóvel em locado, pelo mesmo período, devendo a **LOCADORA/CONSTRUTORA** viabilizar a provisão financeira das Obras de acordo com a Documentação Técnica, mantendo o Imóvel de forma a servir ao uso destinado durante todo o prazo locatício, assim como durante as eventuais prorrogações/ou renovações.

9.1.1. São também obrigações da **LOCADORA/CONSTRUTORA**:
(a) manter o uso pacífico do imóvel durante a vigência do contrato de locado; (b) fornecer os recibos e quitações necessárias a **LOCATÁRIA** dos pagamentos efetuados por esta; (c) subscrever os documentos e praticar os atos que lhe sejam atribuídos por força de norma legal ou

contratual e que sejam necessários ao cumprimento, pela **LOCATÁRIA**, de obrigações por esta assumidas neste contrato, como, exemplificativamente, as que se fizerem necessário para o registro do mesmo no Registro Imobiliário, as de fazer constar a vigência deste contrato em caso de cessão permitida para terceiros, entre outras dessa natureza; (d) reparar prontamente os danos por causados as instalações da **LOCATÁRIA** ou seus empregados, fornecedores ou usuários, que possam afetar a posse OU e que não sejam decorrentes de ações da **LOCATÁRIA**.

9.2. São obrigações da **LOCATÁRIA**, além daquelas já especificadas neste instrumento:

- (a) efetuar o pagamento, na data do vencimento, do aluguel e respectivos encargos de locação, listados no item (h) abaixo diretamente aos Órgãos de cobrança, desde que tenha recebido o Imóvel na forma acima ajustada;
- (b) utilizar o Imóvel para os fins estabelecidos na cláusula 3.1.;
- (c) devolver o Imóvel, quando do termino da locação, nas condições estipuladas na cláusula 16.1.;
- (d) assumir responsabilidade pelas obras de manutenção referentes a conservação do Imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do mesmo, incluindo mas não limitado aos serviços de limpeza do edifício e em especial dependências sanitárias, manutenção de jardins e serviços de segurança do Imóvel;
- (e) reparar prontamente os danos causados ao Imóvel ou as suas instalações pela **LOCATÁRIA** ou seus empregados, fornecedores ou usuários;
- (f) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Imóvel, sem o consentimento prévio por escrito da **LOCADORA/CONSTRUTORA**;

(g) entregar imediatamente a **LOCADORA/CONSTRUTORA** quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades publicas relacionadas ao Imóvel, mesmo que endereçadas a ela **LOCATÁRIA**;

(h) pagar todos os encargos de locação, tais como despesas relacionadas a serviços públicos instalados, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Imóvel (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando a **LOCADORA/CONSTRUTORA**, a cada 30 (trinta) dias, copias dos recibos de pagamentos realizados.

10. SEGURO

10.1. Durante a fase de construções, a LOCADORA/CONSTRUTORA, por si ou por terceiros, sob sua responsabilidade, contratará seguro para o imóvel cobrindo os riscos e indenizações enumerados abaixo:

(i) cobertura para todos os riscos de obras civis e instalação e montagem (Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Imóvel, incluindo coberturas adicionais de Responsabilidade Civil Cruzada.

(ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Imóvel garantindo as despesas decorrentes de Danos Materiais e/ou Danos Corporais causados a terceiros.

10.1.1. A LOCADORA/CONSTRUTORA contratará apólice de seguro na modalidade "*Performance Bond*" garantindo a execução das Obras, tal como aqui ajustada, emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil e com cobertura que garanta a continuação das Obras na hipótese de quebra do contrato de construção a ser firmado pela LOCADORA/CONSTRUTORA.

10.2. A partir da "Data de Início do Prazo Locatício", a **LOCATÁRIA** contratará uma apólice de seguro patrimonial para o Imóvel e instalações nele executadas conforme Documentação Técnica, emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, apólice essa que deverá vigor a partir da Data de Início do Prazo Locatício e durante todo o prazo locatício, estipular a **LOCADORA/CONSTRUTORA** como Única beneficiária da indenização, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, entre outros, em valor equivalente ao valor da reconstrução do Imóvel e instalações.

10.3. A **LOCATÁRIA** deverá manter em vigor o seguro durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações, enviando a **LOCADORA/CONSTRUTORA**, em até 5 (cinco) dias, os correspondentes comprovantes de renovação a cada vencimento de período de vigência.

10.4. O valor dos itens segurados e os respectivos valores das indenizações devendo ser reavaliados anualmente de acordo com a variação do XXXX de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro de acordo com o valor para reposição/reconstrução dos bens.

10.5. A **LOCATÁRIA** deverá enviar a **LOCADORA/CONSTRUTORA** a respectiva apêndice em até 30 (trinta) dias do início do prazo locatício, a qual deverá permanecer em pleno efeito e vigor durante o prazo de vigência deste Contrato, devendo ainda remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro, na medida em que for efetuado, indicando a cobertura integral do Imóvel.

10.6. O seguro a ser contratado pela **LOCATÁRIA** deverá, em caso de sinistro parcial (i) propiciar a cobertura do montante necessário para a reconstrução do imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, e (ii) incluir cláusula de pagamento de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos a **LOCADORA/CONSTRUTORA** pelo período de reparação do sinistro.

10.7. A **LOCATÁRIA** poderá continuar utilizando o Imóvel em caso de sinistro parcial. Nesta hipótese, deverá manifestar sua intenção por escrito para a **LOCADORA/CONSTRUTORA**, sendo que o aluguel a ser pago pela **LOCATÁRIA** deverá ser coberto pelo seguro previsto na cláusula 10.6. acima, imediatamente após a ocorrência do sinistro.

10.8. Em caso de sinistro que implique a reconstrução do **Imóvel**, a **LOCADORA/CONSTRUTORA** procederá a reposição do **Imóvel**, no estado anterior, com o valor da indenização recebido da seguradora, no prazo adequado acordado entre as partes, suspendendo-se o pagamento do aluguel convencionado durante o período de reconstrução.

10.9. A **LOCADORA/CONSTRUTORA** ficará obrigada a empregar o produto da indenização na reconstrução da parte do **Imóvel**, atingida pelo sinistro até o limite do valor indenizado. Em caso de sinistro parcial e havendo interesse da **LOCATÁRIA** em manter a presente locação, a reconstrução do Imóvel deverá ocorrer dentro do prazo adequado acordado entre as partes, em favor da **LOCADORA/CONSTRUTORA**, para a restituição do **Imóvel** ao estado anterior ao sinistro, observando-se o disposto na Cláusula 10.5 supra.

10.10. No caso de incêndio ou acidente no imóvel, independentemente de a **LOCATÁRIA** ser a responsável ou não, suas obrigações limitar-se-ão a obtenção da indenização do Seguro e ao previsto na Cláusula 11.10, acima, ressalvando-se, no entanto, **que a LOCATÁRIA** não será eximida de responsabilidade caso tenha deixado de contratar o Seguro para o Imóvel, conforme exigido nos termos do presente Contrato.

11. CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

11.1. Se a **LOCATÁRIA** tiver interesse em efetuar benfeitorias no Imóvel que envolvam modificações que não sejam na estrutura do mesmo, e desde que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, deverá a **LOCATÁRIA** submeter solicitação **por** escrito a **LOCADORA/CONSTRUTORA** antes de iniciar as obras. Todas as

modificações que não sejam na estrutura, avaliadas em R\$ **1000 (hum mil reais)** no máximo, poderão ser efetuadas diretamente pela **LOCATÁRIA** sem que haja necessidade da aprovação previa da **LOCADORA/CONSTRUTORA**.

11.1.1. Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Imóvel, observado o disposto no item anterior, deverão:

- (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Imóvel;
- (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização, no Imóvel;
- (iii) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.e,
- (iv) ter o respectivo projeto obrigatoriamente submetido à **LOCADORA/CONSTRUTORA**, para previa aprovação, antes de sua implementação, caso importe em aumento ou diminuição de área construída ou alteração relevante dos projetos elétrico e hidráulico constante da **Documentação Técnica**, inclusive para as finalidades previstas na Cláusula 12.5.

11.2. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas no Imóvel poderão ser removidas quando do termino ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao mesmo. Por benfeitorias removíveis entendem-se aquelas que, quando de sua remoção do Imóvel, não danifiquem a estrutura do Imóvel, instalações, equipamentos em geral e decorações.

11.2.1. Se as benfeitorias danificarem, de qualquer modo, a estrutura do Imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá as perdas e danos correspondentes à **LOCADORA/CONSTRUTORA**.

11.3. **A LOCADORA/CONSTRUTORA**, se lhe convier e a seu livre critério, terá a faculdade (não a obrigação) de realizar, no **Imóvel**, **benfeitorias** adicionais aquelas previstas nas cláusulas anteriores e de interesse da **LOCATÁRIA**, arcando com o respectivo custo, enquanto em decurso a locação.

11.4. A **LOCATÁRIA** não goza do direito de retenção no caso de realizar benfeitorias necessárias ou úteis, independente de estas serem realizadas com o consentimento da **LOCADORA/CONSTRUTORA**, respeitadas as condições para tal consentimento na cláusula 11.1.

12. CESSÃO/SUBLOCAÇÃO

12.1. É vedado a **LOCATÁRIA** ceder quaisquer dos direitos deste Contrato, sem consentimento prévio e expresso da **LOCADORA/CONSTRUTORA**.

12.1.1. A **LOCATÁRIA** poderá sublocar e/ou dar em comodato o Imóvel para terceiros, mediante comunicação prévia, por escrito a **LOCADORA/CONSTRUTORA**, observando-se o disposto na Cláusula 4.1.

12.1.2. Em quaisquer das hipóteses de sublocação ou empréstimo previstas nas Cláusulas 13.1.1 acima, as garantias prestadas pela **LOCATÁRIA** sob este Contrato permanecerão íntegras, continuando a **LOCATÁRIA** integralmente responsável, perante a **LOCADORA/CONSTRUTORA**, pelo cumprimento das obrigações contratuais, em sua totalidade, até final da locação.

12.2. A **LOCADORA/CONSTRUTORA**, por sua vez, fica desde já autorizada a ceder livremente a totalidade dos direitos creditórios presente e futuros devidos pela **LOCATÁRIA** provenientes deste Contrato, em favor de instituições financeiras, fundos de investimentos em direitos creditórios e/ou companhias securitizadoras de créditos imobiliários, com a finalidade de possibilitar a implementação do **Projeto de Estruturação Financeira**, observado o dever da **LOCADORA/CONSTRUTORA** de notificá-la quando da referida cessão, na forma do disposto no art. 290 do Código Civil Brasileiro.

13. VIGÊNCIA E REGISTRO

13.1. Uma vez iniciada a contagem do prazo locatício, o presente Contrato poderá ser a qualquer tempo registrado pela parte interessada perante o Cartório de Registro de Título e Documentos, sempre as expensas da **LOCATÁRIA**.

13.1.1. Caso o Oficial do Registro de imóveis faça exigências para registrar o presente instrumento, a **LOCADORA/CONSTRUTORA** se compromete desde já a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias, em razão de exigências formuladas para o registro do presente instrumento. Em havendo garantias reais sobre o Imóvel prestadas a terceiros, a **LOCADORA/CONSTRUTORA** obriga-se ainda a obter eventual anuência dos beneficiários das garantias conforme for exigido pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro do presente contrato.

13.2. Na hipótese de não haver interesse da **LOCATÁRIA** na aquisição do **Imóvel**, e deste ser alienado ou do direito de superfície ser conferido a terceiros, durante a vigência deste Contrato, a contratação acerca da locação do **Imóvel** subsistirá nos termos do presente Contrato, comprometendo-se a **LOCADORA/CONSTRUTORA** a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) adquirente(s) do **Imóvel** a obrigação deste(s) Último(s) de cumprir(em) integralmente a avenca locatícia aqui ajustada, como condição de validade do negócio jurídico a ser celebrado com o terceiro adquirente.

14. MODIFICAÇÕES DURANTE A CONSTRUÇÃO

14.1. Quaisquer modificações solicitadas pela **LOCATÁRIA** que sejam aprovadas previamente por escrito pela **LOCADORA/CONSTRUTORA**, durante a construção, sendo efetuadas pela **LOCADORA/CONSTRUTORA** devem observar os seguintes critérios:

(i) se as modificações não implicarem aumento no custo da Obra, ou tempo adicional para conclusão e aumento no tempo para entrega, não haverá qualquer cobrança adicional da **LOCATÁRIA**;

(ii) caso contrário, a **LOCATÁRIA** concorda que o aluguel seja alterado, acrescentando-se ao mesmo um valor de aluguel a ser acordado oportunamente entre as partes, a ser corrigido na mesma forma prevista na cláusula nova.

14.2. Nenhuma modificação será efetuada sem uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de orçamento e novo valor de aluguel assinada por representantes da **LOCATÁRIA** especialmente identificados, a serem nomeados oportunamente.

15. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

15.1. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, observado quanto a rescisão antecipada o disposto na cláusula 16.1. abaixo, a **LOCATÁRIA** compromete-se a desocupar o Imóvel, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso e do tempo decorrido até então, permanecendo responsável pelo pagamento do aluguel e demais encargos locatícios enquanto não o retomar para a **LOCADORA/CONSTRUTORA** nas condições supra mencionadas. Os demais desgastes e/ou eventuais danificações implicarão no pagamento da **LOCATÁRIA** por perdas e danos.

15.2. A **LOCATÁRIA** deverá notificar a **LOCADORA/CONSTRUTORA** nesse sentido pelo menos 30 (trinta) dias antes da data estipulada para a devolução do Imóvel, de forma a permitir que as partes vistorem o Imóvel.

16. RESCISÃO ANTECIPADA

16.1. Caso a **LOCATÁRIA** rescinda voluntariamente este Contrato antes da expiração do prazo previsto na cláusula 5.2. ou a locação seja rescindida pela **LOCADORA/CONSTRUTORA** com virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da **LOCATÁRIA**, cujas providências para sua solução não venham a ser iniciadas em 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido, e concluídas em prazo fixado pela **LOCADORA/CONSTRUTORA**, nessa notificação, que devesse ser razoável em vista da natureza do problema a **LOCATÁRIA** pagara a **LOCADORA/CONSTRUTORA**, a título de perdas e danos pré-fixados, valor correspondente 24 (vinte e quatro) meses de aluguéis ("**Indenização por Rescisão Antecipada**").

16.1.1 A **Indenização por Rescisão Antecipada** visa, em consonância com o Parágrafo Único, do art. 473, do Código Civil Brasileiro, a ressarcir todos os investimentos feitos pela **LOCADORA/CONSTRUTORA** com a aquisição e destinação do Terreno à construção da **obra** pretendida pela **LOCATÁRIA** e reserva da Área de Expansão, a provisão financeira das **Obras** de construção da [obra] para entrega a **LOCATÁRIA**, executadas exclusivamente para atender os objetivos e necessidades da **LOCATÁRIA**.

16.1.2 A **Indenização por Rescisão Antecipada** contempla ainda as perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pela **LOCADORA/CONSTRUTORA**, compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais a **LOCADORA/CONSTRUTORA** incorreu e incorreria para a viabilização desta locação, executados exclusivamente para atender os objetivos e necessidades da **LOCATÁRIA**.

16.2. A **LOCATÁRIA** reconhece como legítimo o direito da **LOCADORA/CONSTRUTORA** de receber as referidas indenizações/quantias na sua Inteira na ocorrência das hipóteses previstas acima, ficando as obrigações da **LOCATÁRIA**, de indenizar a **LOCADORA/CONSTRUTORA** circunscritas ao disposto acima, mormente tendo em vista o disposto no parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro.

17. COMUNICAÇÃO DE INADIMPLEMENTO

17.1. Independentemente das disposições acima, será vedado a parte inocente aplicar uma penalidade ou rescindir o presente Contrato, a menos que: (i) a parte inocente tenha enviado aviso por escrito a parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e (ii) a parte inadimplente não tenha iniciado o procedimento para sanar a causa do inadimplemento e alertado a parte inocente de sua iniciativa no prazo de 15 (quinze) dias após ter recebido tal aviso, para a remediação da falta (iii) a parte inadimplente não tenha sanado a causa do referido inadimplemento no prazo de 15 dias por motivos alheios a vontade do inadimplente, o que deverá ser devidamente justificado, documentado e comprovado, e não a escusará de alertar a parte inocente, dentro do prazo de 15 dias; exceto em se tratando do pagamento do aluguel, que não estará sujeito a nenhum pré-aviso, por aplicação do princípio "dies interpellat pro homine" e cujo atraso não poderá ser justificado nem por motivos alheios a vontade do inadimplente.

18. MULTA POR INFRAÇÃO

18.1. Se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste instrumento sujeitará o infrator a multa equivalente ao valor do aluguel anual em vigor a época da infração.

19. OUTRAS DISPOSIÇÕES

19.1. O presente Contrato substitui todos os documentos e entendimentos anteriores realizados entre as partes a respeito do Terreno, das **Obras**, da **[obra]**, da locação ou do Imóvel.

19.2. O não-exercício por determinada parte de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma

renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente Contrato serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre a **LOCADORA/CONSTRUTORA**, a **LOCATÁRIA**, com anuência do **FIADOR** e demais intervenientes envolvidos.

19.3. As partes reconhecem e declaram, para todos os fins, que:

- (a) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma delas: (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; e (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada;
- (b) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra ambas as partes, de acordo com os seus termos;
- (c) cada parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (d) não dependem economicamente uma da outra;
- (e) nenhuma delas se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste encontram-se livres de quaisquer vícios de consentimento;
- (f) as discussões sobre este Contrato foram conduzidas e implementadas por livre iniciativa das partes, a partir da necessidade manifestada pela **LOCATÁRIA**;
- (g) são pessoas jurídicas familiarizadas com negócios jurídicos análogos ou da mesma natureza do objeto deste Contrato;
- (h) foram assistidas por advogados na negociação, declarando, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação deste Contrato, que porventura pudessem influenciar na formação das manifestações de vontade ora declaradas; e

(i) dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste Contrato, cuja celebração pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

20. AVISOS:

20.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente instrumento deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

Se para a **LOCADORA/CONSTRUTORA:**

[dados/endereço]

Se para a **LOCATÁRIA:**

[dados/endereço]

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito por uma das partes a outra, dentro do território brasileiro. As partes estabelecem que as citações judiciais dirigidas às partes não poderão ser efetivadas mediante fac-símile.

21. DIREITO DE PREFERÊNCIA

21.1. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos do domínio ou do direito de superfície, relativamente ao **Imóvel**, exceto se para fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras ou companhias securitizadoras de créditos, bem como a empresas integrantes do mesmo grupo societário da **LOCADORA/CONSTRUTORA** ou

quando envolver demais aspectos **personalíssimos**, caberá a **LOCATÁRIA** exercer o direito de preferência nos mesmos termos oferecidos a terceiros, sendo que a **LOCADORA/CONSTRUTORA** informará a **LOCATÁRIA** sobre a pretensa operação por meio de notificação extrajudicial ou por qualquer outro meio de recebimento inequívoco, observada a Cláusula 14 quanto ao cumprimento da obrigação do adquirente respeitar e cumprir o presente Contrato.

21.1.1. Exercido o direito de preferência, este deve ser cumprido sob pena de indenização da **LOCATÁRIA** à **LOCADORA/CONSTRUTORA** pela perda de uma chance e rompimento de proposta com perdas e danos.

21.2. A comunicação prevista na Cláusula 21.1 acima, especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o pretendente, o preço, a forma de pagamento, o prazo de validade da proposta bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

21.3. O direito de preferência caducará se a **LOCATÁRIA** deixar de expressar seu total aceite a proposta de forma inequívoca no prazo legal de 30 (trinta) dias, contados do recebimento do comunicado previsto na Cláusula 21.1.

21.4. O direito de preferência aqui previsto não será aplicável nas hipóteses definidas na Cláusula 22.1 supra.

22. SECURITIZAÇÃO:

22.1. A **LOCATÁRIA** tem conhecimento e aceita que a **LOCADORA/CONSTRUTORA**, ao seu exclusivo critério poderá obter no mercado financeiro e de capitais recursos para prover o desenvolvimento e implementação do Imóvel, mediante uma operação de securitização dos recebíveis derivados deste Contrato, inclusive mediante a emissão de Títulos, cessão dos recebíveis deste Contrato para Cessionários,, ou qualquer outra operação no mercado financeiro e de capitais, bem como a cessão ou

constituição de garantia sobre os recebíveis oriundos deste Contrato, sobre as quotas da **LOCADORA/CONSTRUTORA** ou, ainda, sobre o Imóvel, desde já anuindo com todo este processo, observado o dever da **LOCADORA/CONSTRUTORA** de notificá-la quando da cessão na forma do disposto no art. 290, do Código Civil Brasileiro.

22.2. Portanto, o pagamento de todos os aluguéis é condição essencial para o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato, não significando mera contraprestação pelo use e gozo do Empreendimento pela **LOCATÁRIA**. Da mesma forma, eventual cessão dos créditos decorrentes deste contrato não exonerará a **LOCADORA/CONSTRUTORA** de suas obrigações e responsabilidades aqui estipuladas.

22.3. Caso a **LOCADORA/CONSTRUTORA** opte pela securitização dos créditos imobiliários derivados deste Contrato, na forma do disposto na Cláusula 12.2, acima, a **LOCATÁRIA** desde já **anui** e consente com a cessão dos recebíveis imobiliários deste Contrato (a "Cessão de Credito") para os Cessionários, observado o dever da **LOCADORA/CONSTRUTORA de notificá-la** quando da cessão na forma do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

22.4. A **LOCATÁRIA** também declara ter plena ciência e manifesta sua concordância que:

- (i) nos procedimentos de emissão dos Títulos serão fornecidas informações e documentos referentes a presente contratação;
- (ii) na emissão de tais Títulos serão dados como firmes e certos todos os créditos e direitos, nos termos deste Contrato;
- (iii) as operações poderão envolver a formalização de instrumentos perante as instituições financeiras, órgãos reguladores de mercado, agentes fiduciários e adquirentes dos Títulos e créditos, referentes a cessão ou alienação fiduciária dos créditos e direitos oriundos das obrigações assumidas no presente Contrato pela **LOCATÁRIA**;
- (iv) poderão ser citados e referidos expressamente o nome da **LOCATÁRIA**, em todos os instrumentos, documentos e outros materiais

de formalização, contratação ou divulgação, da securitização ou cessão dos créditos e direitos deste Contrato, tais como, exemplificativamente, termo de securitização, prospecto de lançamento dos títulos mobiliários, formulários e solicitações a CVM, propaganda e divulgação do lançamento pela instituição financeira, publicação da qualificação financeira da operação (*rating*) e outros diretamente relacionados a securitização ou cessão dos créditos e direitos oriundos deste Contrato.

22.5 As Partes concordam e reconhecem que:

- (i) o relacionamento comercial oriundo deste Contrato não será modificado em razão da Cessão de Crédito; e
- (ii) a autorização da Cessão de Crédito não gerará aos Cessionários qualquer direito sobre o objeto deste Contrato.

23. DA CONFIDENCIALIDADE E DOS DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

23.1. Durante a vigência deste Contrato e pelo período de 02 (dois) anos contados do seu término, as partes deverão guardar sigilo a respeito de todas e quaisquer informações Confidenciais que qualquer das partes fornecer, revelar ou comunicar a outra parte, decorrentes das suas respectivas atividades.

23.1.1. Para os fins do aqui disposto, entender-se-á por "informações Confidenciais" todo e qualquer documento e/ou informação de natureza sigilosa, divulgado (de forma verbal, escrita, digital ou por qualquer outro meio direto ou indireto) por sócios, diretores, empregados de qualquer das partes (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada) a outra parte, seus sócios, empregados, administradores, diretores, gerentes, profissionais, sub-contratados e prepostos (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada), antes, durante ou após a presente data, inclusive, mas não se limitando aquelas referentes aos termos e condições do presente Contrato, em especial as fornecidas em razão da cláusula 24 acima, clientes, fornecedores, preços, estratégias comerciais, planos, contratos celebrados com terceiros,

relatórios, processos, produtos, planos e projetos relacionados, direta ou indiretamente, as partes, suas atividades ou a qualquer uma das pessoas físicas e/ou jurídicas a elas vinculadas.

23.1.2. Essa obrigação de sigilo não se aplicara quando a divulgação das Informações Confidenciais seja exigida por lei, regulamento ou determinação judicial, como também para fins de securitização, sendo certo que, em ambos os casos, as partes deverão envidar seus melhores esforços no sentido de fazer use apenas daquelas Informações Confidenciais cuja divulgação seja estritamente necessária para o atendimento de referidas exigências.

23.1.3. A violação da obrigação de sigilo aqui prevista sujeitara a parte infratora a indenizar a parte inocente por todas as perdas e danos por ela sofridos em razão de tal violação.

24. DA ARBITRAGEM

24.1. As Partes primeiramente negociarão, de boa-fé, a resolução de qualquer controvérsia ou reclamação decorrente ou relacionada a este Contrato. Caso surja controvérsia, uma Parte poderá notificar a outra de sua intenção, de boa-fé, de chegar a uma resolução, dentro de 30 (trinta) dias da data de recebimento da notificação.

24.2. Na eventualidade de as Partes não lograrem consenso no prazo estipulado acima, todas as controvérsias ou reclamações decorrentes ou relacionadas a este Contrato serão dirimidas por arbitragem de acordo com as Regras de Conciliação e Arbitragem, no âmbito de uma arbitragem administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e de acordo com a Lei Federal n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, exceto quando tenha havido inadimplemento que permita a outra Parte mover ações de execução judicial nos termos da Lei Processual Civil Brasileira, ficando eleito para tanto o Foro da Cidade de XXXXX.

24.3. O Tribunal Arbitral terá poderes para resolver todas e quaisquer controvérsias relacionadas ao litígio, inclusive questões acessórias, e terá poderes para promulgar quaisquer ordens e sentenças parciais necessárias as Partes, inclusive medidas cautelares e medidas liminares, antes de uma decisão final. Os árbitros não tomarão suas decisões com base no patrimônio.

24.4. O Tribunal Arbitral será composto por 03 (três) árbitros, dos quais 1 (um) será nomeado pela **LOCADORA/CONSTRUTORA**, 01 (um) pela **LOCATÁRIA**, e o terceiro, que atuara como presidente, será escolhido pelos dois árbitros nomeados pelas Partes ou, caso os árbitros nomeados pelas Partes não cheguem a um consenso para a nomeação do terceiro arbitro, o terceiro arbitro será nomeado dentro de um período subsequente de 10 (dez) dias, de acordo com as regras do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. A parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral, inclusive honorários advocatícios razoáveis despendidos pela parte vencedora.

24.5. A sede da arbitragem será a cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, República Federativa do Brasil. A arbitragem será realizada no idioma português. A Decisão Arbitral será proferida na cidade de XXXXXXXXXXXXXXXX.

24.6. Os procedimentos de arbitragem e quaisquer documentos e informações divulgados neste procedimento estarão sujeitos a confidencialidade.

24.7. A Decisão Arbitral poderá ser executada perante qualquer tribunal de jurisdição competente. A Decisão Arbitral será definitiva e vinculara as Partes.

24.8. Cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao judiciário para: (a) compelir a arbitragem; (b) obter medidas liminares visando a proteção de seus direitos antes da instituição da arbitragem, e qualquer ação desta natureza não sera interpretada como uma renúncia da arbitragem, como o unico meio de resolução selecionado pelas Partes; (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral; e (d) buscar a anulação do Juízo Arbitral, quando permitido por lei. Caso as Partes recorram ao judiciário, os Tribunais da cidade

do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, República Federativa do Brasil, terão competência.

E, por estarem certas e contratadas, firmam o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma na presença de 2 (duas) testemunhas.

Porto Alegre, [data] de 2013

LOCADORA/CONSTRUTORA:

LOCATÁRIA:

Testemunhas:

1. _____ 2. _____

Nome Nome:

RG RG:

CPF CPF:

Endereço: Endereço: