



CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVES DE FARIA
MESTRADO EM DIREITO CONSTITUCIONAL ECONÔMICO

AGNALDO AUGUSTO DA CRUZ

**O CONTRATO BUILT TO SUIT À LUZ DO PRINCÍPIO
CONSTITUCIONAL DA LIVRE INICIATIVA**

Goiânia

2023



O CONTRATO BUILT TO SUIT À LUZ DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA LIVRE INICIATIVA

Dissertação apresentada no programa de Mestrado em Direito Constitucional Econômico da Universidade Alves de Faria – UNIALFA, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre.

Orientador: Prof. Dr. André Pereira Reinert Tokarski

Goiânia

2023

Catalogação na fonte: Biblioteca UNIALFA

C957c

Cruz, Agnaldo Augusto da.

O contrato built to suit à luz do princípio constitucional da livre iniciativa. / Agnaldo Augusto da Cruz. – 2023.

100 f.: 30cm.

Orientador: Prof. Dr. André Pereira Reinert Tokarski.

Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Direito Constitucional Econômico, Centro Universitário Alves Faria (UNIALFA) – Goiânia, 2023.

1. Built to Suit. 2. Contrato de Locação. 3. Livre Iniciativa. 4. Objetivo Social. I. Tokarski, André Pereira Reinert. II. UNIALFA. III. Título.

CDU: 346.3



AGNALDO AUGUSTO DA CRUZ

O CONTRATO BUILT TO SUIT À LUZ DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA LIVRE INICIATIVA

Dissertação apresentada à Universidade Alves de Faria, como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre.

Orientador: Prof. Dr. André Pereira Reinert Tokarski

Goiânia, 31, de Março de 2023

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. André Pereira Reinert Tokarski - Orientador

Profa. Dra. Talita Pimenta Félix

Prof. Dr. Rodrigo Oliveira Salgado

Agradecimentos

Agradeço ao Prof. Dr. André Pereira Reinert Tokarski, orientador deste trabalho, por ter aceitado este desafio, pelas orientações e pelo apoio para a conclusão deste estudo.

Dedicatória

Dedico este trabalho às minhas filhas Rafaela Gomes da Cruz e Amanda Gomes da Cruz, luzes da minha vida, e aos meus saudosos pais, Augusto da Cruz e Maria Divina da Cruz, pela atenção e carinho demonstrados enquanto habitaram neste mundo.

RESUMO:

A presente pesquisa tem por objetivo analisar o contrato *built to suit*, sua origem, sua definição e suas características. Fazendo uma conexão com o princípio constitucional da livre iniciativa. Pois trata-se de um contrato que tem origem na liberdade de empreender e no empreendedorismo. Assim, o contrato *built to suit* constitui-se em um complexo instrumento que envolve a edificação de uma construção para atender especificamente às necessidades apresentadas previamente por um interessado em locar um imóvel, com o fim de nele desenvolver seu negócio. A perspectiva que envolve esse empreendimento é a liberdade ampla de empreender em um negócio que pode envolver mais atores por se tratar, em regra, de empreendimento de grande vulto. Há uma grande discussão na doutrina quanto ao fato de ser esse um contrato de locação. Porém, a maioria alinha o contrato BTS como contrato de locação. Um dos paradigmas desse contrato é a liberdade de empreender e o impulso dado na economia e na sociedade tendo como um de seus fundamentos o princípio constitucional da livre iniciativa. E nesse sentido, o princípio constitucional da livre iniciativa, além da liberdade de empreender, também condiciona essa liberdade a determinados objetivos sociais. Este trabalho pretende analisar a hipótese de que contrato *built to suit* além das oportunidades de geração de valor econômico, também contribui para o alcance dos objetivos sociais elencados no princípio constitucional da livre iniciativa, especialmente os objetivos da função social da propriedade, da garantia do pleno emprego e do desenvolvimento social e regional.

Palavras-chave: contrato; locação; *built to suit*; livre iniciativa; objetivos sociais.

ABSTRACT:

This research aims to analyze the built to suit contract, its origin, its definition and its characteristics. Making a connection with the constitutional principle of free enterprise. Because it is a contract that originates in the freedom to undertake and entrepreneurship. Thus, the built to suit contract constitutes a complex instrument that involves the construction of a building to specifically meet the needs previously presented by an interested party in leasing a property, in order to develop their business there. The perspective that surrounds this enterprise is the broad freedom to undertake a business that can involve more actors because it is, as a rule, a large-scale enterprise. There is a great discussion in the doctrine regarding the fact that this is a lease agreement. However, most align the BTS contract as a lease agreement. One of the paradigms of this contract is the freedom to undertake and the impulse given to the economy and society, having as one of its foundations the constitutional principle of free enterprise. And in this sense, the constitutional principle of free initiative, in addition to the freedom to undertake, also conditions this freedom to certain social objectives. This work intends to analyze the hypothesis that the built-to-buit contract, in addition to opportunities to generate economic value, also contributes to the achievement of the social objectives listed in the constitutional principle of free enterprise, especially the objectives of the social function of property, the guarantee of full employment and social and regional development.

Keywords: contract; location; built to suit; free Initiative; social goals.

LISTA DE ABREVIATURAS

BTS	Built to suit
CF	Constituição Federal
CSSL	Contribuição Sobre Lucro Líquido
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
GSA	General Services Administration
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IRPJ	Imposto de Renda de Pessoa Jurídica
MP	Ministério Público
OIT	Organização internacional do trabalho
PEA	População Economicamente Ativa
SPE	Sociedade de Propósito Específico

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	12
1.ASPECTOS GERAIS DO CONTRATO BUILT TO SUIT	14
1.1 Considerações gerais	14
1.2 Origem do contrato <i>built to suit</i>	15
1.3 Definição do contrato <i>built to suit</i>	23
1.4 Características do contrato <i>built to suit</i>	30
1.5 A interpretação BTS na jurisprudência brasileira.....	33
1.6 Considerações finais	37
2. O CONTRATO BUILT TO SUIT COMO NOVO MODELO CONTRATUAL IMOBILIÁRIO	39
2.1 Considerações Gerais	39
2.2 A motivação para o empreendimento no modelo BTS.....	39
2.3 Principais riscos.....	44
2.4 A inovação como marca do novo modelo contratual.....	47
2.5 A utilização do <i>built to suit</i> pela Administração Pública	49
2.6 Considerações finais	53
3. PRINCÍPIO DA LIVRE INICIATIVA E LIBERDADE CONTRATUAL DO BUILT TO SUIT	55
3.1 Considerações Gerais	55
3.2 Definição de princípios	56
3.3 Da Liberdade contratual no princípio da livre iniciativa.....	69
3.4 Da livre pactuação e da arbitragem nos contratos BTS.....	71
3.5 Considerações finais	73
4. LIMITES DA LIBERDADE DE EMPREENDER	75
4.1 Considerações Gerais	75
4.2 O alcance da função social da propriedade nos contratos <i>built to suit</i>	76

4.3. Da redução das desigualdades sociais e regionais	80
4.4 Da busca do pleno emprego.....	84
4.5 Considerações finais	88
CONCLUSÃO	89
BIBLIOGRAFIA	92

INTRODUÇÃO

A sociedade brasileira tem centrado esforços na busca de novas alternativas para aprimorar os resultados e economizar recursos, sempre tendo como foco a melhoria de vida das pessoas. Diante dessa premissa os modelos são constantemente reavaliados e novos conceitos são construídos, possibilitando assim o surgimento de novas alternativas.¹

Desta forma, através da livre iniciativa e sem intervenção estatal, o mercado busca desenvolver modelos de negócios que possibilitem a implementação de empreendimentos que sejam capazes de produzir riqueza, movimentar a economia e possibilitar o acesso à justiça social.²

Diante deste prisma, no campo imobiliário, foi introduzido no Brasil o contrato locação, por meio do qual o locador adquire, constrói ou reforma um imóvel, de acordo com as características alinhavadas pelo futuro locador. Esse negócio se materializa no contrato *built to suit*. Esse modelo surge como uma grande alternativa para que novos empreendimentos sejam viabilizados, permitindo ao empreendedor implantar seu negócio sem ter de investir capital no imóvel. Também se apresenta como uma garantia para o locador de que seu imóvel ficará alugado por um período razoável, com o recebimento de uma contrapartida que lhe garanta o retorno do capital investido na customização no negócio e também o lucro inerente ao negócio.³

O modelo contratual *built to suit* já era utilizado pelo mercado brasileiro há alguns anos. Sendo que recentemente foi introduzido no mundo legal pela lei de número 12.744 de 19 de dezembro de 2012⁴. Essa lei inseriu alterações na Lei do Inquilinato, Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1.991⁵.

¹ ZANETTI, Cristiano. Build to suit: qualificação e consequências. *In*: BAPTISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (Org.). **Construção Civil e Direito**. São Paulo: Ed. Lex Magister, 2011, p. 101.

² TAVARES, André Ramos. **Direito Constitucional Econômico**. 3 ed. São Paulo: Método, 2011, p. 234.

³ GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**: aspectos controversos decorrentes de uma nova modalidade contratual. Dissertação de mestrado. USP. São Paulo. 2017, p. 202.

⁴ BRASIL. **Lei nº 12.744**, de 19 de dezembro de 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112744.htm. Acesso em: 24 nov. 2021.

⁵ BRASIL, **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 07 mar. 2023.

Neste estudo, o objetivo central é trazer à discussão a liberdade de utilização do contrato de locação imobiliária *built to suit* e os limites e objetivos que esta mesma liberdade definem sob a ótica do princípio constitucional da livre iniciativa e de seus fundamentos.

Com esta proposta o trabalho foi dividido em quatro capítulos. Sendo que o primeiro capítulo apresenta os aspectos gerais do contrato, e este é subdividido em cinco subcapítulos, tratando da origem do contrato *built to suit*, sua definição, suas características e a interpretação jurisprudencial sobre esse contrato.

No segundo capítulo é apresentado o *built to suit* como um novo modelo contratual. Discutindo-se a motivação para empreender por meio deste modelo, os principais riscos que o envolvem, a inovação como marca do novo modelo contratual e a sua utilização pela Administração pública.

Já no terceiro capítulo, trata-se do princípio constitucional da livre iniciativa, sua definição, sua inserção no texto constitucional e como se opera a liberdade contratual diante desse princípio.

Por fim, no quarto capítulo, constrói-se uma discussão quanto aos limites e objetivos da livre iniciativa, e em especial quanto aos objetivos de realização da função social da propriedade e da busca pelo pleno emprego.

Através destes vetores pretende-se analisar quais os obstáculos apresentados por esse novel contrato, se ele ainda carece de mais regulamentação e se ele se apresenta como um vetor capaz de contribuir com os objetivos citados da ordem econômica. Por fim se analisará esse novo instrumento sob a ótica do princípio constitucional da livre iniciativa e seus objetivos e fundamentos. Sobretudo destacando os limites inseridos no texto constitucional e que norteiam a liberdade de empreender em nosso país, direcionando uma concretude de mudança social e que se apresenta como fundamento geral para a própria ordem econômica e para o sistema capitalista implantado como um todo.

Para a elaboração deste estudo foram realizados procedimentos de pesquisa bibliográfica e documental. Utilizou-se como fontes obras da doutrina, teses de doutorado, dissertações de mestrado, artigos científicos, textos de revistas científicas, textos de opinião, jurisprudência e *sites* da internet.

1. ASPECTOS GERAIS DO CONTRATO BUILT TO SUIT

1.1 Considerações gerais

Neste Capítulo serão apresentadas a origem do contrato de locação *built to suit*, sua definição e suas características principais. Também será apresentada a interpretação dada a este contrato pela jurisprudência brasileira.

O contrato de locação denominado pelo mercado como *built to suit* (BTS) é uma nova modalidade de empreendimento que busca ampliar e viabilizar a realização de negócios de locação imobiliária envolvendo a transformação do imóvel de acordo com as necessidades do locatário. Esse contrato possui uma série de características que o torna singular entre os contratos em geral e em especial dos contratos de locação imobiliária.⁶

Tais características diferenciam essa modalidade contratual no mundo jurídico brasileiro por constituir-se em verdadeiro empreendimento complexo e composto por atores que operam em polos diferentes, mas em sinergia e buscando um objetivo comum: viabilizar a estruturação de um negócio, por meio da construção ou reforma de um imóvel com um fim específico, qual seja: a locação desse imóvel.⁷

Em resumo, consiste na construção ou adequação e ou reforma de um imóvel para atender a necessidade específica de um locatário, ou seja, de um lado, um empreendedor interessado em aumentar ou criar um negócio busca a locação de um imóvel que seja adequado ao desenvolvimento de seu negócio; do outro lado, o proprietário de um imóvel que coloca seu bem em locação, podendo ele mesmo – ou ainda um terceiro – realizar intervenções nesse mesmo imóvel, buscando objetivamente atender às demandas apresentadas pelo futuro locatário.

Trata-se de um negócio complexo – que envolve um arranjo meticuloso – que visa satisfazer aos interesses de ambas as partes mediante parâmetros bem calibrados envolvendo o

⁶ PRANDO, Marília Ferraz. NETO, Ermiro Ferreira. Estruturas para o investimento em built to suit: modelos jurídicos para a tutela dos aspectos econômicos. In: RUBINIÁK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 195.

⁷ FIGUEIREDO, Flavio Fernando; GRAVA, J. William. A economia dos empreendimentos built-to-suit. **XIV COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**. IBAPE/BA. Salvador, 2007. Disponível em: <http://mrcl.com.br/xivcobreap/tt39.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2023.

imóvel, as adequações (construção/reforma/substancial adequação), custos da operação, prazo e valor do aluguel. Tudo isso geralmente envolto em negócios que demandam altos valores financeiros.⁸

Outro ponto que já de início pode ser apresentado refere-se aos motivos que poderiam levar o proprietário do bem a fazer as intervenções propostas pelo pretendo locatário, pois, além do investimento já realizado na aquisição do imóvel, também será necessária a aplicação ou a captação de novos recursos para fazer frente às intervenções solicitadas pelo futuro locatário.

O fator que se apresenta como vetor desse processo é a contrapartida oferecida pelo locatário. Essa contrapartida se constitui na garantia de um contrato de longa duração e o ressarcimento do valor investido por intermédio do pagamento de alugueis. Ou seja, o locador terá a certeza de que o imóvel estará locado por um longo período e ainda de que receberá um valor acima daquele praticado pelo mercado nos contratos ordinários de locação usualmente utilizados no mercado imobiliário.⁹

1.2 Origem do contrato *built to suit*

O modelo de contrato de locação denominado pelo mercado como *built to suit* (na língua inglesa), ou construído para servir e ainda construído sob medida (na língua portuguesa), tem como país de origem os Estados Unidos da América.¹⁰ Esse termo em inglês é amplamente utilizado no Brasil pela doutrina e pela jurisprudência, mesmo não tendo sido contemplado na legislação.¹¹

⁸ CAVAZANI, Cecília Reia. Built do Suit: formas de contratação pela Administração Pública. 12ª Conferência Internacional da LARES (Latin America Real Estate Society. Centro Brasileiro Britânico. **Anais Eletrônicos** [...] São Paulo – Brasil, 19, 20 e 21 de setembro de 2012, p. 4. Disponível em: <http://lares.org.br/Anais2012/images/633-946-1-DR.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2023.

⁹ GOMES, Daniel Cardoso; ANDERS, Henrique Rodrigues. Estruturação de contratos de locação built to suit com investimento significativo do locatário. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 185.

¹⁰ NEGRÃO, Ricardo; SARMENTO, Toufic Youseff Ghazale; QUINAN, Paula Veit. Contrato Built to Suit – Origem e natureza jurídica. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 103.

¹¹ Há que se ressaltar que a legislação brasileira, com a Lei número 12.774 de 19 de dezembro de 2012, trata o contrato como contrato de construção ajustada. Entretanto, pelo fato de, mesmo antes da promulgação da lei, o mercado já utilizar esse instituto para celebrar contratos de locação nessa modalidade, permaneceu o uso comum do termo contrato *built to suit*. Sendo este termo inclusive adotado pela doutrina que trata do tema e pela jurisprudência, como será demonstrado no curso deste trabalho.

É recorrente na doutrina brasileira a informação de que o BTS constitui-se em uma modalidade contratual surgida nos Estados Unidos da América.¹²

Em que pese a assertiva, não existe uma vasta gama de informações ou mesmo esclarecimento sobre como esse modelo funciona nos Estados Unidos e qual o modelo é utilizado naquele país.¹³

Sendo assim, a maioria dos autores se limitam a mencionar que se trata de uma origem estadunidense. Sem, entretanto, esclarecer de fato qual origem é essa. Sem, entretanto, esclarecer se realmente esse contrato funciona nos EUA e como ele se desenvolve naquele país.

Assim, torna-se necessário conhecer como se dá nos Estados Unidos o desdobramento desse instituto e como ele opera naquele país, pois o sistema jurídico norte-americano constitui-se em uma realidade jurídica que foi construída historicamente de maneira diferente do que se opera no mundo jurídico brasileiro.

O sistema estadunidense segue os princípios da common law (lei comum, costumes) e o brasileiro segue os princípios da civil law (lei civil, codificada). Esses dois sistemas jurídicos surgiram em locais e circunstâncias políticas, histórico e culturais distintas. O *civil law* surgiu na França e o *common law* surgiu na Inglaterra. Em razão desse fato, os dois universos jurídicos caminharam por caminhos diferentes, apresentando cada qual conceitos e institutos próprios. Enquanto o *civil law*, que se baseia na lei escrita, busca a codificação das normas, o *common law* tem sua coluna mestra nos julgados e precedentes.¹⁴

É importante que se realize esse recorte político, histórico, e cultural para que se possa compreender as características daquele país e, a partir dessa compreensão, identificar os

¹² CILLI, Fábio. **Empreendimentos do tipo Build to Suit**: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência. 2004. Monografia (Especialização) – Curso de MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendedorismo na Construção Civil, Escola Politécnica, Universidade de São Paulo. Disponível em: https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/images/File/arquivosPDF/Mono_Fabio_Cilli.pdf. Acesso em: 10 dez. 2021.

¹³ HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Meneguesso. Built to Suit: Dos aspectos contratuais ao direito de superfície. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**. Salvador. JAN/JUN 2018, p. 147. No mesmo sentido: ZORATTO, Mariele Cristina de Abreu, O contrato built to suit. **Academia**, [s.d.], p. 3. Disponível em: https://www.academia.edu/36052415/O_CONTRATO_BUILT_TO_SUIT. Acesso em: 07 mar, 2023.

¹⁴ MARINONI, Luís Guilherme. Aproximação crítica entre as jurisdições de civil Law e de Common law e a necessidade de respeito aos precedentes no Brasil. **Revista da Faculdade de Direito**, UFPR, v. 49, 2009, p. 12. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/direito/article/view/17031>. Acesso em: 07 mar. 2023.

elementos nele existentes; e especificamente, se estes guardam semelhança com o do instituto do *built to suit* operado no Brasil.¹⁵

Ao se realizar a busca de institutos que guardem características semelhantes ao instituto do *built to suit* no sistema norte-americano, não são muitas as obras disponíveis. E como já dito, muitas obras no Brasil se limitam a informar que a origem do instituto é norte-americana, sem, entretanto, esmiuçar essa origem.

Em razão do universo jurídico norte-americano e das diferenças já apontada entre este e o universo jurídico brasileiro, não se pode localizar apenas um único instituto que guarde todas as características do contrato brasileiro e que por si só sirva de referência para a origem do contrato que foi implantado no Brasil. Ao contrário, Existem várias modalidades contratuais que guardam certa semelhança com o modelo brasileiro de contrato de locação *built to suit*, com características conceituais semelhantes, mas operando em diversos setores e com objetos distintos uns dos outros.¹⁶

Desta forma, torna-se necessária a compreensão de alguns desses institutos estadunidenses para que se possa compreender onde eles apresentam características que guardem semelhanças com o contrato importado para este país. Essa é uma tarefa de difícil realização, quer pela dificuldade de obras sobre o assunto, quer pela multiplicidade de contratos e características jurídicas encontradas nos Estados Unidos da América e que não guardam qualquer semelhança com os contratos brasileiros.

Assim sendo, o direito estadunidense apresenta, entre outros, o contrato do *lease*: “o arrendamento é um contrato bilateral que, via de regra, confere uma propriedade sobre o terreno suscetível de vincular terceiros. O contrato é um para a posse exclusiva e aproveitamento da terra por um período determinado”. (Tradução livre).¹⁷

¹⁵ Uma vez que ainda segue corrente na doutrina e na jurisprudência brasileira que a fonte do modelo brasileiro de contrato *built to suit* são os Estados Unidos da América, merece tal fato especial atenção em razão das próprias vertentes culturais e históricas que foram ao longo do tempo moldando a sociedade e o próprio sistema jurídico daquele país, e principalmente que ele seguiu por rumos diferentes do que se opera no sistema jurídico brasileiro.

¹⁶ ARAÚJO, Paula Miralles. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. Dissertação de Mestrado. Curso de Direito. Universidade de São Paulo. 2015. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09122015-140803/publico/Dissertacao_Paula_M_Araujo_Versao_Completa.pdf. Acesso em: 10 set. 2021. 32 p.

¹⁷ Texto original: “a lease is a bilateral contract which, as general rule, confers an estate in the land capable of binding third parties. The contract is one ‘for the exclusive possession and profit of land for some determinate period’”. In: MEGARRY apud ARAÚJO, Paula Miralles. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. Dissertação de

Trata-se de um contrato de arrendamento imobiliário no qual um terceiro passa a ter a posse de um bem imóvel, podendo dele usufruir por determinado período. Não se trata especificamente do *built to suit* tal qual este está sendo implantado no Brasil. Entretanto seus conceitos basilares em muito se aproximam dos conceitos fundamentais do BTS.

Sendo assim, de forma geral o contrato *lease* reúne várias características que foram importadas e adaptadas para a realidade brasileira.

O Dicionário Blacks Law Dictionary traz a seguinte definição de *lease*: “um contrato pelo qual o possuidor de um bem imóvel transmite o direito de usar e ocupar o bem em troca de contraprestação. Aluguel. O prazo do arrendamento pode ser vitalício, por um período fixo ou por um período rescindível à vontade”. (Tradução livre)¹⁸

Desta forma, o *lease* é caracterizado como contrato de locação no direito brasileiro, por meio do qual o proprietário de um bem imóvel transmite para um terceiro o direito de ocupar e usar um bem de sua propriedade, tendo em troca o pagamento de determinada contraprestação.

No caso norte-americano, esse arrendamento (*lease*) pode ser por um período determinado ou até mesmo vitalício. Sendo que pode ser pactuada a rescisão por um período a critério das partes.

Outra forma apresentada é uma composta pela expressão *built to suit* associada à palavra *lease*. Esse contrato é definido pelo *Dictionary of real estate terms* como: “um acordo pelo qual um proprietário de terreno se oferece para pagar para construir em seu terreno um edifício especificado por um inquilino em potencial”. (Tradução livre)¹⁹

Mestrado. Curso de Direito. Universidade de São Paulo, 2015, p. 30. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09122015-140803/publico/Dissertacao_Paula_M_Araujo_Versao_Completa.pdf. Acesso em: 10 set. 2021.

¹⁸ Texto original: “a contract by which possessor of real property conveys the right to use and occupy the property in exchange for consideration, usu. Rent. The lease term can be for life, for a fixed period, or for a period terminable at will”. In: ARAÚJO, Paula Miralles. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. Dissertação de Mestrado. Curso de Direito. Universidade de São Paulo, 2015, p. 30. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09122015-140803/publico/Dissertacao_Paula_M_Araujo_Versao_Completa.pdf. Acesso em: 10 set. 2021.

¹⁹ Texto original: “an arrangement whereby a landowner offers to pay to construct on his or her land a building specified a potential tenant”. Idem, p. 30.

Nessa modalidade contratual o negócio imobiliário se estabelece mediante um acordo pelo qual o proprietário do bem imóvel se oferece para construir em sua propriedade um prédio especificado pelo pretenso e potencial inquilino.

Neste caso, trata-se de uma figura que também guarda muita semelhança com o modelo de contrato existente no Brasil. As diferenças estão nos elementos componentes e no impulso do processo que cabe ao proprietário do imóvel. No caso brasileiro o objeto principal é a ação de fazer, adquirir, construir ou reformar um bem imóvel para atender determinadas especificações também já especificadas pelo cliente, independentemente de ser ou não o agente proprietário de um bem imóvel. Sendo que o contrato “*built to suit leases*” também pode ser utilizado para construções, em conjunto ou apartado das locações. O empreendedor, antes de contratar sob essa modalidade, fará uma opção entre comprar o imóvel ou realizar a locação.

Outra modalidade utilizada no mercado imobiliário norte-americano é o contrato “*full service*”, no qual o locatário fica com o encargo de custear todas as despesas operacionais do imóvel. Nesse modelo, todos os custos são incorporados na contrapartida paga pelo locatário, e este fica responsável pelo pleno funcionamento do equipamento/empresa que foi instalado no prédio locado. Ou seja: há também a contratação dos serviços operacionais, mas sem qualquer vinculação nominal com o valor gasto na preparação do imóvel. De fato não se especifica o valor pago, apenas são colocados os valores que o locatário deverá pagar de contrapartida.²⁰

Existem também os contratos “*net lease*”, “*net-net lease*” ou “*triple net lease*”, em tradução livre “arrendamento líquido”, “arrendamento líquido e líquido” e “arrendamento triplamente líquido”. Nesses casos o locador recebe do locatário o valor líquido do aluguel, e todas as despesas decorrentes do imóvel correm por conta do locador. Desta forma, além do aluguel, todas as despesas referentes à reforma, manutenção, taxas e tributos serão custeadas pelo locatário. Variando os termos “*net-net lease*” ou “*triple net lease*”, de acordo com as despesas decorrentes da agregação de atividades no contrato.²¹

²⁰ Ibidem, p. 32.

²¹ ARAÚJO, Paula Miralles. **Contratos Built to Suit**: qualificação e regime jurídico. Dissertação de Mestrado. Curso de Direito. Universidade de São Paulo. 2015, p. 33. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09122015-140803/publico/Dissertacao_Paula_M_Araujo_Versao_Completa.pdf. Acesso em: 10 set. 2021.

Este trabalho não pretende esgotar todas as modalidades contratuais relacionadas à locação de imóveis existentes nos Estados Unidos da América. O objetivo foi buscar elementos capazes de esclarecer sobre a origem estadunidense do BTS.

Como se pode perceber não há, como seria difícil de haver, uma simetria absoluta entre o instituto customizado no Brasil e aqueles existentes na América do Norte. Entretanto, pode-se perceber com clareza a semelhança entre os conceitos e a existência de muitos pontos em comum.

Não seria razoável que um instituto produzido sob a lógica cultural, política e histórica muito diferente, que inclusive produziu um sistema jurídico diferente; apresentasse e possuísse um contrato que guardasse fielmente todas as características daquele adaptado para a realidade brasileira. Mas não restam dúvidas quanto à origem norte-americana desse novel instituto do universo contratual imobiliário que fora implantado recentemente no país.

Em razão de um bom momento da economia brasileira vivido em meados da década de 1990, o mercado imobiliário apresentou uma grande pujança. Foram criadas novas alternativas empresariais e buscados novos mecanismos de financiamento para viabilizar os negócios nessa área da economia.²²

E nesse mesmo momento e antes mesmo da promulgação da lei que regula o contrato BTS, o mercado já começou a utilizar-se do conceito e dos elementos constitutivos desse novo contrato. Essa experiência surgiu em razão de novas oportunidades empresariais criadas pelo momento econômico favorável, e o primeiro negócio realizado com o contrato BTS ocorreu em meados de 1994.²³

²² AMARI, Marina Luiza Contratos *built to suit*. – Qualificação e revisão. Curitiba, 2021. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2021. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/73925>. 21 p.

“O mercado imobiliário brasileiro passou por transformações na década de 1990. Após anos de muitas incertezas econômicas, o país deu início a uma fase econômica de maior estabilidade em razão do Plano Real, levando as empresas nacionais a inovar dada a abertura ao capital estrangeiro. Dentro do tema imobiliário, o ordenamento jurídico recebeu a Lei 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária e o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). Com o SFI, houve a possibilidade de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, por meio do que se conhece por securitização”.

²³ HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Menegusso. *Built to Suit: Dos aspectos contratuais ao direito de superfície*. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**. Salvador, JAN/JUN 2018.

Desta forma, em razão de suas peculiaridades e das oportunidades que o mecanismo oferecia, o mercado passou a utilizar o conceito do contrato de locação *built to suit* para a realização de negócios visando à viabilização de empreendimentos no país.

Assim desde essa época, e mesmo sem ainda haver uma normatização específica a respeito, essa modalidade contratual já começou a ser utilizada no país. Movimento já sinalizado na justificativa do Projeto de Lei 6.652-A, de autoria do Deputado Carlos Bezerra. Inclusive esse PL já indicava o termo *built to suit* e apresentava o bom momento da economia e a vinda de grandes empresas para o país. Indicava também a necessidade de que se criasse uma norma que regulasse a construção ajustada com a locação, pois já havia uma integração comercial e a economia nacional deveria possuir um instrumento capaz de regular e normatizar essa modalidade contratual imobiliária. Assim, essas empresas demandavam um resultado rápido para que pudessem implantar seus negócios da melhor forma possível.²⁴

No Brasil a normatização só surgiu com a Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012, que introduziu o *Built to Suit* no ordenamento jurídico do país, incluindo o artigo 54-A na Lei de Locações, Lei nº 8.245/91. Uma das primeiras percepções que se tem é o fato de que o texto não contempla o nome *built to suit*. Já no capítulo primeiro da lei, ela traz a designação construção ajustada, não recepcionando o termo em inglês. O texto também traz os elementos construtivos do contrato: aquisição, construção ou reforma substancial, conforme especificação do locatário, para o fim de locar o imóvel por prazo determinado.²⁵

Outro aspecto tratado na lei é o fato de que, durante a execução do contrato, não poderá o locador rever o imóvel locado. Sendo que o locatário poderá devolver o imóvel antes do fim do contrato, devendo para tanto pagar a multa pactuada proporcional ao cumprimento do contrato ou, caso não tenha sido estipulado multa, deve pagar a multa judicialmente

²⁴ BRASIL **Projeto de lei 6.562-A de 2009**. De autoria do Dep. Carlos Bezerra Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=728115&filename=Avulso%20PL%206562/2009:

“Essa integração internacional da economia brasileira aproxima nossas práticas comerciais com aquelas utilizadas em outros mercados, proporcionando a introdução, no País, de novos mecanismos econômicos. Um desses recém-importados modelos de negócios consiste no contrato de *built-to-suit*. Uma operação pela qual “a parte interessada em ocupar um imóvel para o desenvolvimento de uma atividade empresarial (Ocupante) contrata com um empreendedor imobiliário (Empreendedor): i) a aquisição de um terreno em localização estrategicamente selecionada pelo ocupante (Terreno); ii) a construção de um edifício no Terreno para atender as atividades empresariais do Ocupante (Edifício); e iii) a locação, do Empreendedor para o Ocupante, do Terreno com o Edifício (terreno e edifício, coletivamente o Imóvel)”.

²⁵ BRASIL. **Lei nº 12.744**, de 19 de dezembro de 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112744.htm. Acesso em: 24 nov. 2021.

estabelecida. Consta na própria lei a obrigação do locatário realizar o pagamento de multa, caso desista da locação durante o cumprimento do contrato. Mas em contrapartida a lei também determina que o valor dessa multa não será superior ao valor das prestações vincendas.

Trata-se de um mecanismo de segurança para o contrato, tratando-se o BTS em regra de contratos de longa duração. Por esse fato, apresenta grandes riscos durante a execução, além de todos os outros riscos existentes no mercado imobiliário.

Como uma exceção à regra geral da locação (lei 8.254/1991)²⁶, a lei do *buit to suit* (12.744/2012) prevê a possibilidade de as partes (locador e locatário) pactuarem previamente a renúncia do direito de revisão do valor pago referente aos alugueis, durante toda a vigência do contrato. Tal fato deriva da própria concepção do modelo contratual da construção ajustada, pois, já na preparação do negócio, todos os custos e o lucro são previamente estabelecidos e se desdobraram de maneira sucessiva no decorrer do contrato. Não há assim que se falar em reajuste dos valores previamente acordados após o estabelecimento do negócio, formalizado via contrato.

Um ponto, ainda, que deve ser destacado é liberdade para que as partes do contrato pactuem livremente sobre as condições no qual ele será realizado. Em se tratando de um novo negócio, que apresenta como proposta inicial o empreendedorismo e a abertura de novas oportunidades, poderem as partes pactuar livremente as condições do contrato é um grande avanço da nova legislação.

Desta forma, mesmo com a normatização do *buit to suit* ocorrendo no ano de 2012, o contrato já era utilizado no mercado havia alguns anos. E já era utilizado pelo mercado em grande escala. Tal fato se registrou em razão sobretudo de três fatores: da crise financeira mundial; de sua capacidade de gerar oportunidades a partir de seu modelo negocial, no qual o empreendedor não precisa dispor de seus recursos para a parte logística do seu negócio; e por

²⁶ BRASIL Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acessado em 07 mar. 2023

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

ser um período que demandava novas ferramentas que apresentassem nova dinâmica aos negócios imobiliários.²⁷

Assim sendo, esse contrato de locação ainda possui pouco tempo de utilização e experimentação no solo brasileiro, sendo que a própria doutrina ainda não fixou completamente seu olhar sobre o tema.

Em razão disso, ainda são poucas as obras acadêmicas, e reduzidas as discussões mais aprofundadas sobre o tema. Fazendo com que ainda haja lacunas a serem preenchidas com o decorrer do tempo.

Por outro lado, como já existem vários empreendimentos no país que foram estruturados utilizando-se desse sistema, na prática já é uma realidade estabelecida no mercado imobiliário brasileiro. Sendo que esses novos empreendimentos são, em regra, de grande porte e, anteriormente, dependiam de altos investimentos, possuindo características específicas que determinariam o sucesso do negócio a ser empreendido.

1.3 Definição do contrato *built to suit*

Os contratos de locação em geral seguem uma regra: o proprietário de um determinado imóvel, não disposto a utilizá-lo por si próprio, o coloca no mercado, para que ele então possa ser utilizado por terceiro, a partir de uma contrapartida financeira. E, de seu lado, o locatário procura no mercado um imóvel já disponível para locação e que lhe atenda.

No caso do *built to suit*, o conceito nuclear é o mesmo, qual seja a locação de um imóvel pertencente a terceiro para utilização própria.

O termo em inglês *built to suit* se refere a uma modalidade de contrato que rege uma operação por meio da qual um empreendimento é edificado, adquirido ou reformado com a finalidade precípua de atender à demanda de um locatário não residencial previamente identificado.

²⁷ CASTRO, Flávia Meira de; RASSLAN, Paula. Aplicação da Lei de Locações aos Contratos Built to Suit. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

Como já fora apresentado o contrato *built to suit* teve origem nos Estados Unidos da América, e sua primeira utilização ocorreu por volta da década de 1950. Ao longo dos anos, ele chegou à Europa e também à Ásia, locais em que fora amplamente utilizado.²⁸

O termo originalmente empregado nessa modalidade de contrato era *build to suit* (BTS), significando construir para se adequar, em livre tradução. Entretanto, no mercado brasileiro se propagou o termo *built to suit*, construído para se adequar, também em livre tradução. Ocorre que de fato essa modificação em nada altera o sentido do termo e a característica central dessa modalidade contratual.

Esse contrato por suas características e peculiaridades, inicialmente, foi utilizado para viabilização de grandes negócios. As primeiras obras edificadas no país foram de shopping centers, galpões e estabelecimentos industriais. Posteriormente, o contrato imobiliário também foi utilizado para a edificação de escolas, hospitais e outras grandes obras que exigiam maior complexidade.²⁹

Assim, esse contrato já era costumeiramente utilizado no país como contrato atípico, sendo mecanismo de pactuação empresarial não ligado diretamente à lei de locação, uma vez que possui muitas características que o afastam dessa modalidade contratual.

Um dos conceitos colacionados ao *built to suit* traz o contrato como um contrato de locação empresarial, complexo, que tem por objetivo viabilizar a compra, construção ou reforma de um imóvel e o pagamento de contraprestações que buscam cobrir os custos com a estruturação do negócio e que possibilite uma remuneração ao investidor.³⁰

Também é definido o BTS como um contrato bilateral (por se tratar de no mínimo duas partes) que envolve o pagamento de aluguel (sendo, portanto, oneroso); que envolve a liberdade de contratar (que se realiza livremente por meio do acordo e do consenso entre as partes); e que

²⁸ GROTTI, Franco Musetti; PIZA, Guilherme de Toledo. Abrangência e Limites para a aplicação do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

²⁹ CRISTOVAM, José Sergio da Silva. **Contrato Built to suit na administração pública: um novo modelo de contratação administrativa**. 1.ed. Curitiba: Juruá, 2018.

³⁰ NEGRÃO, Ricardo; SARMENTO, Toufic Youseff Ghazale; QUINAN, Paula Veit. Contrato Built to Suit – Origem e natureza jurídica. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

se realiza mediante pagamento sucessivo de parcelas/contrapartidas/alugueres (distribuídos durante o prazo definido para a execução do contrato, conforme pacto preestabelecido).³¹

A grande questão apresentada pelo *built to suit* é a flexibilidade contratual incrustada em um contrato de locação e que envolve intervenções ou mesmo a aquisição de um bem imóvel específico, diante do qual se exerce a liberdade contratual e amplitude de atuação. Sendo que nesse caso ter-se-á sempre como vertente a locação de um imóvel para que nele um terceiro possa desenvolver sua atividade empresarial durante determinado período.

Em linhas gerais o contrato BTS pode ser definido como um contrato de locação não residencial, por meio do qual o locador, ou um terceiro por ele contratado, adquire, constrói ou reforma imóvel para posterior locação, conforme acordado com o futuro locatário e de acordo com a lei do inquilinato.³²

Quanto ao objeto do contrato tem-se o *built to suit* como uma locação imobiliária, na qual o imóvel é construído especificamente para atender às necessidades previamente alinhavadas pelo futuro locatário. Sendo a construção ou reforma resultado do pedido realizado pelo locatário e ajustado com o locador. Sendo utilizado, em regra por empresas de grande porte.³³

Desta forma, o contrato de locação na modalidade *built to suit* constitui-se em um contrato por meio do qual um interessado em ocupar um imóvel não residencial procura no mercado um interessado em lhe ofertar esse imóvel, com as adaptações e especificações por ele (o pretendente locatário) indicadas. Assim, compromete-se o locatário a se submeter a um contrato de longa duração, visando ressarcir o investimento realizado pelo locador.

³¹ ARAÚJO, Paula Miralles. **Contratos Built to Suit qualificação e regime jurídico**. Dissertação de Mestrado. Curso de Direito. Universidade de São Paulo. 2015. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09122015-140803/publico/Dissertacao_Paula_M_Araujo_Versao_Completa.pdf. Acesso em: 10 set. 2021.

³² SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário** – Teoria e prática. 18. ed. – rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2022. 1261 p.

³³ REIS, Tiago. Built to suit: Entenda como funciona essa forma de locação imobiliária. **Suno Artigos**. Disponível em: <https://www.suno.com.br/artigos/built-to-suit/>. Acesso em: 10 dez. 2021.

Há que se destacar que, mesmo antes da descrição legal do *built to suit* no Brasil, essa modalidade contratual já era utilizada, e seus elementos vêm servindo de base para contratos ao longo do país.

A regulamentação legal específica do BTS foi realizada com a edição da lei de número 12.744, de 19 de dezembro de 2012. Fora acrescentado o artigo 54-A na Lei 8.245, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a eles pertinentes, incluindo a locação nos contratos de construção ajustada. Construção ajustada é a tradução legal para o termo *built to suit*.

Sobre outro ângulo, o contrato BTS constitui-se em um negócio jurídico em que uma empresa contrata outra empresa, esta geralmente do ramo imobiliário ou da construção, para identificar um imóvel que atenda suas necessidades de localização e nele construa uma sede comercial ou industrial, da qual lhe será dado posse mediante locação por período e contrapartida previamente ajustados entre as partes.³⁴

Desta forma, essa modalidade contratual passou a compor a lei de locações, constituindo-se, em razão da designação legal, em um típico contrato de locação. Logicamente contra isso se apresentaram muitos doutrinadores, para os quais várias características contidas no contrato de construção ajustada não se aplicam ao contrato de locação e por isso aquele não pode ser incluído como contrato típico de locação.

Para melhor compreender esse ponto é necessária a análise dos elementos componentes do contrato de locação em geral, quais sejam: o dever de entregar o imóvel para uso de outrem; o dever de pagar em retribuição à posse do bem; o ajuste e o aceite sobre a duração e os reajustes das prestações/alugueis; e a destinação do imóvel para fins residenciais, estadia temporária ou fins comerciais³⁵.

Baseado no conceito de contrato imobiliário em geral, há posições por parte da doutrina não admitindo a inclusão da modalidade contratual *built to suit* como contrato de locação. Para tanto afirmam que não se trata de uma relação de locação.

³⁴ GASPARETTO, Rodrigo Ruete. Contratos built to suit. São Paulo: Fábrica de Livros, 2011, p. 31.

³⁵ TOMASETTI JUNIOR, Alcides. In: OLIVEIRA, Juarez (Coord.). **Comentários à lei de locações de imóveis urbanos** (Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991). São Paulo: Saraiva, 1992.

Para alguns autores esse contrato se constitui em um empreendimento imobiliário e não em uma locação imobiliária, uma vez que a relação contratual nasce do empreendedorismo e não da simples demanda pela locação de um imóvel, pois essa modalidade contratual, dentre outros motivos, não estabelece reajuste dos pagamentos, sendo um modelo eminentemente empresarial.³⁶

Há também argumentos defendendo a tese de que o contrato de locação *built to suit* não se constitui em contrato de locação imobiliária, utilizando os seguintes pontos: a) no contrato de locação urbana já existe um imóvel pronto e este, da forma como está é colocado no mercado para locação. b) a lei do inquilinato não permite o pagamento de multa referente aos valores dos gastos realizados; c) não há a previsão da revisão de alugueis no BTS, mas existe na lei do inquilinato. Entretanto, e contra esses argumentos se pode opor que a simples existência anterior do imóvel não pode desqualificar o contrato, e o fato de o locador customizar o imóvel para o aluguel não pode desconfigurar a locação, pois a definição jurídica de locação de imóvel urbano é a cessão do imóvel por um período, mediante o pagamento de aluguel. Quanto à possibilidade de pagamento de multa, a própria natureza da nova lei do *built to suit* já incluiu essa especificidade no contrato, servindo de garantia ao investidor que viabiliza o negócio. Quanto à inaplicabilidade da lei do inquilinato em razão da possibilidade do estabelecimento da renúncia ao direito de revisão dos alugueis, esse ponto também já foi pacificado inclusive pela jurisprudência.³⁷

Também existe um posicionamento no sentido de que o *built to suit* não se trata de contrato de locação uma vez que apresenta dois momentos, mesmo que não se possa separar um do outro. Desta forma, a adoção de providências necessárias à produção do bem que se configura como uma empreitada e outra própria da locação imobiliária. Tais fatos excluiria da órbita imobiliária o contrato e o colocaria no rol daqueles regidos pela legislação civil e não pela lei de locação, uma vez que não se trata de locação e sim de um contrato misto, atípico não presente nos elementos fundamentais da locação.³⁸

³⁶ HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Meneguesso. Built to Suit: Dos aspectos contratuais ao direito de superfície. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**. Salvador. JAN/JUN 2018.

³⁷ SCAVONE JUNIOR. Luiz Antônio. **Direito imobiliário** – Teoria e prática. 18. ed. – rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2022. 1384 p.

³⁸ ZANETTI, Cristiano. Build to suit: qualificação e consequências. *In*: BAPTISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (Org.). **Construção Civil e Direito**. São Paulo: Ed. Lex Magister, 2011, p. 113.

Em que pese tal posicionamento, esta não é a corrente majoritária. Sendo que, conforme se alinham a maior parte da doutrina, a jurisprudência (como se verá logo adiante), o mercado e a própria legislação, esse contrato se reveste em contrato de locação. Neste paradigma tem-se que a gênese do contrato não é a customização da propriedade e muito menos a prestação de serviço. O cerne da questão está sim na locação de um bem imóvel para fins não residenciais. Não havendo a transferência da propriedade para o locador e nem ficando o locatário ligado à atividade empresarial desenvolvida pelo locatário. Ademais a customização do bem se refere à sua preparação para a locação. Tal fato também, em menor grau, é previsto na locação em geral quando o proprietário reforma o imóvel para posterior locação. Neste caso ele realiza a pintura, concerto das partes hidráulica e elétrica e realiza a manutenção do telhado, por exemplo.

Além disso, tanto a doutrina majoritária quanto a jurisprudência e o mercado também seguem a linha adotada pela legislação e definem o BTS como um contrato de locação imobiliária.³⁹

Já no *buit to suit* essa ação é mais profunda, constituindo-se em verdadeira customização do bem. Sempre de acordo com as solicitações realizadas pelo locatário. Mas o objeto central da relação entre os atores permanece o mesmo tanto na locação em geral, comercial ou residencial, quanto no modelo BTS, referente a locações não residenciais.

Portanto a única relação existente entre as partes é a locação de um bem imóvel. De singular, dentre outros pontos, o preparo do bem exatamente como o locatário necessita para o desenvolvimento de sua atividade empresarial. Não existe entre ambos qualquer relação empresarial e sim uma relação locatícia entre o proprietário do imóvel e aquele que aluga o imóvel para dele ter posse e desenvolver seu empreendimento.

Há que se ressaltar que essa discordância quanto ao *built to suit* não ser contrato de locação por não se adequar aos demais institutos da lei de locação, não apresenta relevância prática uma vez que se trata de contrato específico.

³⁹ Nessa mesma linha, o Presidente do IBRADIN (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário) Olivar Vitale, na exposição de motivos do livro “Operações de *built to suit* : a prática e novas tendências” (p. 15), define o *built to suit* como uma modalidade de locação com necessária obra nela agregada, a servir ao projeto específico e exigido pela empresa contratante. Sendo de uso comum pelos operadores do mercado tal alinhamento.

O que se pode observar é que o contrato na modalidade *built to suit* reveste-se em um ato complexo, dirigido e empreendido de acordo com a ação livre das partes envolvidas e que busca apresentar uma alternativa para o amplo desenvolvimento de um negócio. Contendo, portanto, aspectos específicos para definir o negócio e salvaguardar as partes.⁴⁰

Em linhas gerais o contrato BTS é uma modalidade contratual de locação imobiliária, na qual uma parte é contratada (locador) para fornecer em locação um imóvel conforme especificações indicadas pela contratante (locatária), para que esta possa usar e fruir daquele imóvel durante determinado período mediante o pagamento de aluguéis. Sendo que o locador pode adquirir ou construir ou mesmo reformar um imóvel para tal fim.⁴¹

Desta forma, compreende-se que as locações no modelo contratual BTS não são mais atípicas, constituindo-se ele em contrato de locação imobiliária, conforme a própria lei 12.744/12 o regula. E, ainda, ele apresenta três elementos essenciais: a existência de investimentos do locador conforme especificações informadas previamente pelo locatário; a ação de utilizar esses investimentos para a aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel, na localidade indicada; e o estabelecimento de um prazo determinado para a entrega do bem ao locatário, para a fruição do contrato e para seu encerramento.⁴² Devem também nesse contrato ser pagas as contrapartidas referentes aos alugueis devidos pela utilização do bem durante o período acordado.

Desta forma, essa modalidade contratual, conforme base conceitual da liberdade de empreender, permite que particulares pactuem entre si o desenvolvimento de uma atividade base, que servirá como mecanismo motor de outro negócio, seja em qual atividade for esse negócio.

Assim, um empreendedor que precisa de um determinado imóvel para atender às necessidades específicas de seu negócio, mas não dispõe de capital para adquirir um imóvel

⁴⁰ TARDIM, Natália. A regulamentação do Contrato built to suit no Direito Brasileiro. Disponível em: https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:kR1_XeGVVpYJ:https://periodicos.ufes.br/redufes/article/view/23363/16090&cd=16&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br. Acesso em: 10 mar. 2023

⁴¹ GROTTI, Franco Musetti; PIZA, Guilherme de Toledo. Abrangência e Limites para a aplicação do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

⁴² NEGRÃO, Ricardo; SARMENTO, Toufic Youseff Ghazale; QUINAN, Paula Veit. Contrato Built to Suit – Origem e natureza jurídica. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

com tais características ou não pretende investir nessa atividade, focando seus recursos na atividade fim de seu negócio, busca perante um terceiro que este resolva seu problema. Deste modo, o terceiro irá construir ou fazer reforma de forma que o imóvel atenda especificamente aquele empreendedor. Em alguns casos, pode haver até a inclusão de mais um agente nesse negócio, o financiador. Portanto, o empreendimento passa a contar com o empreendedor que utilizará o imóvel; o responsável pela construção ou pela reforma substancial; e o financiador, aquele que reúne recursos próprios ou de terceiros para patrocinar a realização do negócio.

Destarte, em razão da especificidade do negócio, dos valores investidos e dos riscos peculiares a esse tipo de contrato, o locatário se compromete ao cumprimento integral do contrato, ou seja, ele concorda que pagará todas as parcelas, conforme pactuado na celebração do contrato, e não poderá se eximir dessa responsabilidade sob pena de quebra do contrato. Tal fato surge em razão de que foi realizado todo o esforço financeiro e logístico para que a sua necessidade pontual fosse rigorosamente atendida.

Dessa maneira, origina-se assim uma quase que impossibilidade de transferência do imóvel para a utilização de outra empresa, pois o nível de detalhamento produzido para atender à demanda apresentada pelo locatário faz com que o imóvel se torne um bem de difícil locação no mercado regular de aluguel.

Sempre necessário destacar que os contratos *built to suit* sempre se aplicam a imóveis não residenciais, em regra comerciais ou industriais.

1.4 Características do contrato *built to suit*

O contrato imobiliário *built to suit* guarda uma série de características que lhe são peculiares e que o distinguem dos demais contratos de locação em geral. E servem para delimitar todo o campo de atuação desse instrumento de locação imobiliária.

A primeira característica é que se trata de um contrato não residencial. Ou seja, é um contrato de locação empresarial, voltado para regular relações comerciais, industriais, do setor público, etc. Ficam, portanto, excluídos os imóveis residenciais, para os quais não se admitirá a formalização de contrato *built to suit*.

Outro ponto definido pela legislação se refere a ser o contrato específico para os imóveis urbanos. Ficam os imóveis rurais na órbita do Código Civil (lei 10.406/2002). E, no caso de ser o imóvel rural destinado à atividade agropastoril ou agroindustrial, as relações locatícias serão reguladas pelo Estatuto da Terra (lei 4.504/64).⁴³

Esse aspecto da lei limitar o uso urbano do contrato não nos parece razoável, pois hoje as atividades agroindustriais, especialmente no Brasil, despontam como um dos motores da economia. Carece, portanto, também de mecanismos ágeis para viabilizar empreendimentos e possibilitar novos investimentos no setor.

O movimento inicial descrito pela nova lei se refere à aquisição, reforma substancial ou adequação do imóvel de acordo com as especificações indicadas pelo futuro locador. Desta forma, o interessado em colocar um imóvel para locação via *built to suit*, no primeiro caso, deve custear com recursos próprios ou com recursos captados no mercado ou ainda de terceiros interessados no negócio, a aquisição, a reforma substancial ou mesmo a adaptação de um imóvel com as características previamente estabelecidas pelo locatário.

No caso de necessidade de aquisição de um imóvel específico para atender às especificações do locatário, deve o locador encontrar um imóvel pronto que contenha especificamente as características que lhe foram solicitadas. Ou, ainda, caso já tenha o imóvel, mas sobre ele não haja edifício, deverá o locador realizar às suas expensas a construção do prédio tal qual definido pelo locatário para atender às peculiaridades de seu negócio.

No caso elencado como reforma ou adaptação de um imóvel já de propriedade do locador, essa atividade deve merecer especial atenção no sentido de não se revestir apenas em uma reforma para locação (pintura, correção de encanamentos e parte elétrica). Ela deve se constituir em uma verdadeira customização, atendendo fielmente as necessidades apresentadas pelo locatário. Sendo que essa atividade demanda a realização de modificações profundas no prédio já existente, necessitando de real esforço financeiro por parte do locador.⁴⁴

⁴³ GROTTI, Franco Musetti; PIZA, Guilherme de Toledo. Abrangência e Limites para a aplicação do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

⁴⁴ AMATUZZI, Bruno. Questões controversas, novas tendências e fronteiras das operações built to suit. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

A operacionalização do contrato se realiza por meio da efetiva utilização do imóvel por parte do locatário e do pagamento mensal e sucessivo da contrapartida. Esse valor, que também pode ser tratado como aluguel, se refere ao desembolso, por parte do locatário, das despesas realizadas pelo locador durante a realização da customização do imóvel e do lucro que deve ser auferido pelo locador. Em certa medida esse valor pago pelo aluguel do imóvel, como contrapartida da ação do locador em adquirir, reformar ou adaptar o imóvel, será maior do que o aluguel de um imóvel com o mesmo perfil situado na mesma região. Tal fato decorre de todo o esforço realizado pelo locador em razão da necessidade que apresentava o empreendedor de um imóvel específico para seu negócio. Sendo que, a segurança do negócio depende da disposição clara das partes em se submeter às regras desse contrato.⁴⁵

Sendo que essa contrapartida deverá ser resultado da operação realizada mediante cálculo dos investimentos realizados, do valor imobilizado no imóvel e do lucro pretendido com a operação.

Essa operação faz parte da pactuação necessária entre as partes durante o processo de negociação do contrato, buscando-se sempre o equilíbrio e a viabilização das condições necessárias para a estruturação do negócio.

Para o fiel cumprimento do contrato BTS, um dos pontos a ser observado é o prazo do contrato. De um lado, em razão do esforço e do investimento realizado pelo locador e da taxa de retorno por ele esperada no negócio; do outro, em razão da necessidade de viabilização do negócio e de condições razoáveis para que o locatário consiga realizar o pagamento dos aluguéis. Desta forma a mensuração do prazo do contrato, dentro da sua liberdade contratual e dos riscos alocados no negócio, será determinada pelo locador/empreendedor devendo ser o suficiente para que haja um perfeito equilíbrio negocial.⁴⁶

⁴⁵ GOMES, Daniel Cardoso; ANDERS, Henrique Rodrigues. Estruturação de contratos de locação built to suit com investimento significativo do locatário. *In*: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

⁴⁶ AMATUZZI, Bruno. Questões controversas, novas tendências e fronteiras das operações built to suit. *In*: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

Em razão de sua especificidade e das condições gerais que o contrato *built to suit* apresenta, ele demanda uma projeção temporal para que haja a amortização do investimento realizado pelo empreendedor.⁴⁷

Desta forma, há grande dilação do prazo de execução dessa modalidade de contrato de locação imobiliária, visando possibilitar a recuperação do valor investido. O prazo pode variar de 10 (dez) a 20 (vinte) anos.⁴⁸

Estas características elencadas (contrato não residencial, imóvel urbano, aquisição, reforma ou adaptação, pagamento de contrapartida e o prazo do contrato) servem como delimitadores do contrato *built to suit*.

A aquisição, a reforma ou a adaptação de imóvel para atender o contrato já se representam o esforço que será realizado pelo locador para implementar o contrato. E de outro lado, também nesse momento inicial, já se apresenta a figura do locatário o qual apresenta ao locador sua demanda e as especificações do imóvel que pretende alugar para empreender seu negócio. Sendo que a aquisição, reforma ou adaptação deverão seguir exatamente aquilo que foi demandado pelo locatário. Há também a limitação da lei quanto à localidade do imóvel, só estando nela enquadrados os imóveis urbanos. Sendo ainda previsto o pagamento de contrapartida/aluguel e ainda que seja previsto um prazo de vigência do contrato, em regra longo prazo para que se possam diluir os custos da operação ao longo do tempo.

1.5 A interpretação BTS na jurisprudência brasileira

Conforme já discutido neste trabalho, há no país um acompanhamento do sistema de aplicação da justiça por meio de leis e não de precedentes judiciais. Entretanto, a compreensão judicial e a construção jurisprudencial ocupa um papel de grande relevância no cenário jurídico do país, sobretudo em assuntos novos como é o caso do contrato BTS. Mesmo porque a

⁴⁷ AMARI, Marina Luiza Contratos built to suit. – Qualificação e revisão. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2021. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/73925>. Acesso em: 10 dez. 2021.

⁴⁸ REIS, Tiago. Built to suit: Entenda como funciona essa forma de locação imobiliária. **Suno Artigos**. Disponível em: <https://www.suno.com.br/artigos/built-to-suit/>. Acesso em: 10 dez. 2021.

legislação não conseguiria cobrir todos os fatos ocorridos nos diversos momentos da vida social.⁴⁹

Assim, os tribunais brasileiros, em razão do uso regular do instituto BTS pelo mercado, têm-se manifestado sobre essa modalidade contratual analisando seu conceito, seus elementos e a efetividade de sua aplicação no país.

Neste trabalho não se buscará uma análise exaustiva de todos os posicionamentos judiciais sobre o tema. Serão trazidos à colação alguns exemplos de manifestações judiciais e sua análise conceitual, sem se entrar na discussão do mérito das decisões proferidas.

Neste sentido o Tribunal de Contas da União – TCU, por meio do Acórdão 1.301/13, analisou um questionamento que fora formulado pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho – CSTT, pleiteando esclarecimento quanto à aplicabilidade ou não do inciso X do art. 24 da Lei de Licitações (Lei nº 8.666/93)⁵⁰ em contratos *built to suit* e ainda se poderia haver a dispensa da licitação. O relator do caso foi o ministro substituto André Luís Carvalho e o revisor, o ministro Benjamim Zymler. Ao analisar o caso, o TCU admitiu a realização da contratação pelo modelo contratual *built to suit*, pela Administração pública, desde que: o terreno onde será edificado o imóvel pertença ao futuro locador; haja demonstração de necessidade e vantajosidade; haja comprovação de inexistência de outro imóvel disponível; e por fim haja fundamentação da decisão de locar por meio do modelo *Built to Suit*. Tal fundamentação deve estar baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que sejam capazes de justificar a opção pela realização do referido contrato de locação imobiliária. Por fim determina que seja comprovado que esta opção é mais vantajosa que os demais modelos existentes e dentre eles a Parceria Público-Privada.⁵¹

⁴⁹ LEITÃO, Antonio Jorge; LEITÃO, Rafael. **Contratação Built to Suit na prática: por que é a vez da locação sob medida na Administração Pública? Como realizá-la?** Curitiba: Zênit, 2019.

⁵⁰ BRASIL, Lei nº 8.666 de 21 de Junho de 1993. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 07 mar. 2023. O inciso X do artigo 24 traz o seguinte texto: “Art. 24. É dispensável a licitação: X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

⁵¹ OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. O contrato *built to suit* na Administração Pública. **Direito do Estado**, ano 2016, n. 125. Disponível em: <http://www.direitodoestado.com.br/colunistas/rafael-carvalho-rezende-oliveira/o-contrato-built-to-suit-na-administracao-publica>. Acesso em: 10 mar. 2023

Além do referido acórdão, o Tribunal de Contas da União também tratou do tema em outros acórdãos, com os seguintes conteúdos:

- detalhamento dos estudos de custo e operação, Acórdão nº 2.008/2017;
- *built to suit* com *facilities*, Acórdão nº 2.020/2017;
- início dos pagamentos mensais somente após a entrega da obra ou da reforma substancial, Acórdão nº 10.632/2015;
- aditivo na contratação *built to suit* com dever de análise mais aprofundada, Acórdão nº 630/2017;
- locação atípica com dispensa de licitação indevida, Acórdão nº 858/2017.⁵²

Esses acórdãos são basilares para nortear o posicionamento do mercado quando de sua relação comercial com o Estado, além de clarear a visão do instituto *built to suit* para todos os operadores do direito e para os gestores.

O Tribunal de Justiça do Paraná tratou do tema *built to suit* no Acórdão número 59.2021.8.16.000, destacando a regularidade do contrato e de suas regras específicas que contemplam o pagamento regular de alugueis para garantir o equilíbrio econômico entre as partes. Esse pagamento se refere ao ressarcimento pelo uso do imóvel e pelo investimento realizado pelo locador. O TJPR reconheceu que esse contrato não se configura em um simples contrato de locação, mesmo estando inserido na lei do inquilinato.⁵³

Essa é uma decisão muito importante por ratificar a definição desse instrumento como um contrato de locação específico para ajustes no setor imobiliário e ainda por relacionar e reconhecer a legalidade dos elementos componentes do contrato.

Também o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tratou do tema, mediante Acórdão de número 65.2020.8.26.0068. Houve nesse julgado a posição do tribunal no sentido de que a modalidade contratual de locação imobiliária *built to suit* constitui-se em um negócio jurídico

⁵² LEITÃO, Antônio Jorge; LEITÃO, Rafael. **Contratação Built to Suit na prática**: por que é a vez da locação sob medida na Administração Pública? Como realizá-la? Curitiba: Zênit, 2019, p. 38-39.

⁵³ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ. **Acórdão nº 59.2021.8.16.0000**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-pr/1559594531>. Acesso em: 07 mar. 2023.

em que há a entrega do imóvel para o locatário temporariamente. E essa disponibilização o imóvel ocorre após nele serem realizadas as intervenções necessárias à customização solicitada pelo locatário. Sendo que as cláusulas do acordo derivado desse contrato, mesmo trazendo conteúdo diverso da legislação regular imobiliária, são legais e devem ser respeitadas, pois se trata de uma modalidade específica de locação, nos termos do art. 54-A, *caput* e § 2º, da lei 8.245/91. Assim o TJSP reconheceu a legitimidade do contrato e acolheu o conceito já enunciado e aclamado pela maioria da doutrina nacional.⁵⁴

Essas decisões já apresentadas e já colocadas no mundo prático da vida jurídica do país começam a sinalizar o acolhimento do contrato imobiliário *buit to suit* e de suas peculiaridades pelos tribunais estaduais. Elas se constituem em importante referência para a consolidação desse negócio jurídico e possibilitam ao empreendedor condições para realizar sua atividade com segurança, servindo também para atrair interessados no mercado para nele investir, propiciando assim o aumento do volume de negócios por meio desse contrato.

Nessa esteira também caminha o Superior Tribunal de Justiça, que, ao julgar o Agravo em Recurso Especial nº XXXXX. SP.XXXXX/XXXXX-1/21, pugnou pela não abusividade da cláusula penal estabelecida em contrato na modalidade *built to suit*. Uma vez que estando a multa dentro do valor determinado no contrato e também dentro do prazo de validade desse mesmo contrato, não há que se falar em abusividade, pois o referido valor engloba não só o valor devido pela utilização do bem, mas também o ressarcimento do montante dispendido para a reforma substancial do bem. Esse é o cerne do negócio, ou seja, a garantia de que os valores serão pagos pela parte locadora, não se admitindo posição contrária em um contrato de tão longa duração. Essa garantia é fundamental para que o pacto seja celebrado, garantindo segurança para ambas as partes. E neste caso não pode alegar a parte motivo superveniente para se eximir de cumprir aquilo que foi livremente pactuado quando da assinatura do contrato. Sendo legítimo o pagamento de todos os alugueis devidos até o fim do prazo contratual estabelecido.⁵⁵

O Supremo Tribunal Federal também tratou do tema. Sendo que em um dos casos conhecidos e decididos pelo Supremo foi o caso do Habeas Corpus número 93494/2021. Nesse caso o Tribunal reconhece que o modelo de contrato utilizado pela Petrobrás foi o *built to suit*,

⁵⁴ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Acórdão nº 65.2020.8.26.0068**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1298762358/inteiro-teor-1298762378>. Acessado em: 07 mar. 2023.

⁵⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo em Recurso Especial nº XXXXX. SP.XXXXX/XXXXX-1/21 Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1293418152>. Acessado em: 07 mar. 20223.

regulamentado pelo art. 54-A da lei 8.245/91. Na decisão há a compreensão no sentido de que o dispositivo permite o repasse dos ônus financeiros ao locador durante a vigência do contrato. Sendo que no caso em tela o contrato teria a duração de trinta anos. Inclusive foi reconhecida a natureza do instituto e sua possibilidade jurídica. Entretanto, no caso em testilha, também foi constatada a prática de vários crimes pelos agentes públicos e privados envolvidos, sobretudo o superfaturamento dos valores apresentados nos orçamentos da obra e conseqüentemente, dos preços pagos a título de aluguel, o que acabou por se constituir em grande prejuízo ao erário, sobretudo ao patrimônio da empresa.⁵⁶

Desta forma, pode-se constatar que o modelo contratual *built to suit* já é compreendido e operacionalizado não só pelo mercado, mas também no Poder Judiciário. Ainda que não sejam muitas as decisões proferidas sobre o tema.

Esses casos apresentados neste subcapítulo são demonstrativos da interpretação de alguns dos tribunais brasileiros quando tratam do tema. Não tendo, portanto, o condão de serem exaustivos, constituindo-se apenas em alguns exemplos agregados ao estudo como mecanismo de compreensão do assunto, pois, em que pese a existência desse modelo contratual no país, ainda é incipiente a sua avaliação pelo Poder Judiciário.

1.6 Considerações finais

Neste capítulo foi realizada uma apresentação da origem norte-americana do contrato *built to suit*, quando se demonstrou que, em razão das peculiaridades históricas, políticas e culturais daquele país, seu ordenamento jurídico segue regras diferentes do que adota o sistema brasileiro. Desta forma, em razão disso e da própria dinâmica da economia local, o BTS apresenta definições semelhantes ao modelo brasileiro, mas com modelos negociais e objetos variados.

A seguir, tratou-se do conceito do contrato chegando-se à conclusão de que o contrato *built to suit* constitui-se em um acordo por meio do qual um empreendedor, pleiteando locar

⁵⁶ SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Habeas Corpus** nº 193494/2021. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/despacho1261925/false>. Acesso em: 07 mar. 2023.

um imóvel, não residencial, procura no mercado um interessado em lhe ofertar esse imóvel, com as adaptações e especificações necessárias a seu negócio.

Portanto, corrobora-se esse contrato como contrato de locação imobiliária, possuindo características próprias e apresentando para tanto a definição na legislação, na jurisprudência e pelo mercado que o utiliza para tal fim.

2. O CONTRATO BUIT TO SUIT COMO NOVO MODELO CONTRATUAL IMOBILIÁRIO

2.1 Considerações Gerais

Conforme já alinhavado neste trabalho o contrato de locação *built to suit* constitui-se em um contrato de locação imobiliária.

Seguindo este prisma, serão discutidos neste capítulo a motivação para empreender por meio desse tipo de contrato de locação; os principais riscos que o envolvem; a inovação no mercado imobiliário que ele representa; e por fim a sua utilização pela Administração Pública. Neste último caso inclusive são colacionados alguns exemplos de órgãos públicos que já se utilizaram do *built to suit* em seus contratos de locação imobiliária.

2.2 A motivação para o empreendimento no modelo BTS

A grande perspectiva que se abre para a realização de negócios no modelo BTS surge a partir da necessidade do empresário de implantar seu negócio e, para tal, precisa de um imóvel com características específicas.

Esse imóvel deve atender às necessidades pontuais de seu negócio, surgindo assim a demanda para a realização do empreendimento por meio do contrato de locação BTS.

Desta forma, o imóvel a ser locado deve estar localizado em um ponto estratégico da cidade e deve possuir uma estrutura especialmente planejada e construída ou adaptada para atender as características da empresa.

Diante da necessidade de empreender e implantar um negócio, o empresário se vê em um ponto de decisão para viabilizar seu plano, tendo como alternativas realizar a aquisição de um imóvel e a edificação ou reforma substancial de um imóvel já edificado. Tudo às suas

expensas, aplicando seus recursos para a estruturação física de sua empresa. Ou então buscar a locação de um imóvel que atenda às necessidades de seu empreendimento.⁵⁷

Ocorre que, não raras vezes, trata-se de uma empresa de grande porte ou de necessidades muito específicas, as quais não se encontram facilmente no mercado. Surge então, dentro da opção de locar, a busca por parceiros no mercado interessados em realizar a atividade meio de seu negócio.

Com isso o empreendedor mantém seus recursos para a atividade fim, ou seja, guardar seus recursos para aplicar diretamente no que é o eixo central de sua atividade, adquirindo com esse valor mercadorias e equipamentos para o pleno funcionamento de seu negócio. Já o terceiro fica encarregado de lhe entregar para a locação um imóvel perfeitamente adequado a seu negócio.

Quando opta pela segunda alternativa, o empreendedor deve escolher um parceiro que tenha capacidade técnica e financeira para estruturação imobiliária da qual ele necessita. Desta forma, a motivação central do BTS é a necessidade objetiva de um imóvel específico para a realização de determinado negócio.

Logo, pode-se deduzir que o vetor central motivador do complexo contrato BTS é a necessidade que um empreendedor tem de um local adequado para o exercício de atividade empreendedora. E para tanto não tem interesse de dispor de forma direta e imediata de seus próprios recursos, optando pela via da locação.

A partir desse momento, estabelecido pelo locatário o rol de todos os requisitos que o imóvel deve possuir para atender de forma plena seu negócio, ficará sob a responsabilidade do locador todo o processo de mobilização de recurso para adquirir, reformar ou adaptar o imóvel, buscando sempre atender especificamente o fim pretendido pelo solicitante/locatário.

Por meio desse sistema de locação, o locatário fica desonerado da obrigação de encontrar um imóvel ou edificar o prédio adequado ao seu tipo de negócio.

⁵⁷ GUEDES, Fábio Tadeu Ferreira; SOARES, Renata de Souza Maeda. Aspectos Econômicos dos Contratos de Built to Suit que justificam a previsão contida no artigo 54-A, § 2º da lei 8.245/91. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 170.

Por se tratar de um negócio que gera oportunidades, o contrato *built to suit* apresenta vantagens que oportunizam a viabilização do negócio projetado pelo locatário e a possibilidade de empreender para o locador.

Esse tipo de contrato representa a oportunidade de negócios e de ganho para locador e locatário, também em relação à tributação da operação, pois, como se trata de pagamento de alugueis, as empresas poderão contabilizar essa despesa como custos operacionais, possibilitando redução dos valores pagos e que serão lançados na contabilização do Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CLSSL). Essa redução de valores se mostrou um fator relevante no aumento da utilização desse modelo contratual pelo mercado.⁵⁸

Em caso de negócios que envolvem valores elevados, uma opção para viabilização do empreendimento é a securitização de créditos imobiliários. O Dicionário de Finanças da UQBAR denomina a securitização de créditos imobiliário envolvendo o BTS de “*Estrutura Built to Suit*”:

Estrutura de operação de securitização imobiliária na qual os créditos que lastreiam a emissão dos títulos são provenientes de um contrato “build-to-suit” entre uma construtora ou incorporadora e uma ou mais empresas de um mesmo grupo econômico. Nestas operações, uma empresa que busca financiamento para aquisição e construção de uma nova propriedade contrata um terceiro, geralmente uma sociedade de propósito específico (SPE) ou fundo de investimento imobiliário (FII), para: comprar o terreno; definir um projeto que atenda às necessidades do inquilino; desenvolver e construir o prédio; e alugar o prédio para a própria empresa, de acordo com termos e condições previamente definidos. Estes contratos geram, portanto, recebíveis à SPE/FII, decorrentes dos pagamentos de aluguel pela empresa (que passa a ser inquilina da SPE/FII), os quais são vendidos para a Securitizadora Imobiliária, que financia esta aquisição com a emissão de títulos lastreados nestes créditos. Reforços de crédito nestas estruturas podem incluir: alienação fiduciária ou hipoteca do terreno e garantias cobrindo os riscos de desempenho da construtora ou incorporadora. A documentação geralmente restringe o endividamento da SPE e mudanças nos estatutos sociais da empresa ou no regulamento do fundo. O inquilino também pode ter uma opção de compra da propriedade a um preço pré-determinado no final do prazo do contrato de aluguel. Esta estrutura é utilizada quando os tomadores dos recursos são pessoas jurídicas, que buscam financiar suas necessidades imobiliárias corporativas.⁵⁹

⁵⁸ NAKAMURA, André Luiz dos Santos. O built to suit como nova modalidade de contrato administrativo. **RVMD**, Brasília, V. 10, n. 1, Jan-jun., 2016, p. 129-156. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/rvmd/article/view/6388/4434&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br> Acesso em: 11 mar. 2023.

⁵⁹ Dicionário UQBAR *apud* GOMES, Marcos Belém. A locação nos contratos de construção ajustada (BUILT-TO-SUIT). Monografia de conclusão do curso de Direito. Universidade Federal do Paraná, p. 53. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/31306/MARCOS%20BELEM%20GOMES.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 10 mar. 2023.

Essa modalidade contratual se adequa e abre novas perspectivas de negócios e de investimento, possibilitando a movimentação da economia e a aceleração do crescimento do país. Ela pode ser aplicada tanto no setor empresarial privado quanto no setor público, agregando valor e especializando a aplicação dos recursos financeiros e disponibilização de edifícios mais adequados ao atendimento a clientes e à população em geral.

No setor privado, como já alinhado, o novel contrato de locação possibilita a ampliação da capacidade negocial, pois libera recursos para que o locatário possa investir na atividade fim de seu empreendimento.

Até mesmo no setor público, carente de uma estrutura mais adequada e moderna, o BTS pode significar uma grande alavanca rumo à modernidade e ao impulsionamento da economia, gerando empregos e abrindo novas oportunidades comerciais. Isso sem acarretar o emprego de grandes somas e uma sobrecarga nos cofres públicos, pois ano a ano tem sido reduzida a capacidade de investimento dos governos brasileiros nos níveis federal, estadual e municipal.

Em que pese alguns posicionamentos em contrário, o contrato *built to suit* é um contrato de locação imobiliária, não residencial, demandado inicialmente por um interessado em implantar um negócio e que, para tanto, precisa alugar um imóvel que atenda diretamente as especificidades do empreendimento que deseja estruturar. E, ainda, em razão de não ter interesse de realizar a aquisição ou reforma substancial com seus recursos, procura no mercado um terceiro interessado em fazê-lo. Comprometendo-se ao cumprimento de um contrato de longa duração e ao pagamento integral das parcelas previamente pactuadas com o locador do imóvel.

Desta forma, as partes acordam entre si a locação do imóvel, para viabilizar a formatação do imóvel via aquisição, construção ou reforma. E, tão logo essas providências sejam adotadas, o imóvel passará para a posse do locatário que como retribuição realizará o pagamento das devidas parcelas do aluguel devido. Isso durante todo o lapso temporal de vigência do contrato.⁶⁰

⁶⁰ NEGRÃO, Ricardo; SARMENTO, Toufic Youseff Ghazale; QUINAN, Paula Veit. Contrato Built to Suit – Origem e natureza jurídica. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019. 103 P.

Assim, desde o concerto inicial firmado entre as partes, surge o contrato *built to suit*, uma locação imobiliária complexa e definida com parâmetros prévios e de acordo com a conveniência dos contratantes.

É sempre necessário que se destaque que é um processo complexo que envolve enormes riscos e que tem ainda seus alicerces fundados na necessidade do mercado.

Em linhas gerais, para que esse negócio de locação imobiliária seja vantajoso para ambas as partes, é necessário que:

1) O imóvel esteja adequado ao desenvolvimento das atividades do locatário, conforme suas especificidades previamente estabelecidas e pactuadas com o locador.

2) Haja o estabelecimento de um valor suficiente para cobrir os gastos realizados e garantir ao locador certa margem de lucro.

3) Esse valor estipulado seja suportado pelo empreendimento estruturado no imóvel, sendo passível de pagamento pelo locatário sem inviabilizar seu empreendimento.

4) Haja o fiel cumprimento do contrato até o seu encerramento, pois se trata de um contrato de longa duração e por isso carente de solvência e de garantias reais de seu efetivo cumprimento. Sob pena de, se isso não ocorrer, produzir a derrocada do contrato e consequentemente do negócio como um todo, prejudicando ambas as partes: uma, o locador, que investiu para que o imóvel estivesse de acordo com as necessidades do locatário; e outra, o locatário, que não terá mais condições continuar tocando seu empreendimento no imóvel.

Para locador/empreendedor participante de uma negociação no modelo BTS, as vantagens específicas dentre outras, são as seguintes:

- Longo prazo, normalmente com um prazo mínimo de 10 anos, e que no cálculo do lucro seja contemplado o custo da realização do empreendimento;
- O valor da locação nessa modalidade pode garantir maior retorno do que a locação usual;
- Uma possibilidade de diversificação dos investimentos.

Já para o locatário/empreendedor que se vincula a um contrato de locação imobiliária, do tipo *built to suit* destacam-se as seguintes vantagens:

- Não se envolve com reformas/construção;
- Uma empresa especializada viabilizar seu projeto de implementação;
- Permite a entrega em prazos curtos de execução;
- O locatário pode focar os recursos para investimentos concentrados no seu próprio negócio;

- Atendimento nos aspectos específicos (localização, arquitetura, infraestrutura, layout).⁶¹

Há que se destacar que esse modelo de contratação de locação imobiliária configura-se em uma perspectiva de geração de negócios e, sobretudo, para a movimentação da economia.

2.3 Principais riscos

Por se tratar de um contrato complexo⁶² que envolve uma demanda específica, com longa duração temporal e geralmente envolvendo alto investimento inicial, o contrato na modalidade *built to suit* apresenta uma série de riscos ao locador e ao locatário.

Esses riscos são potencializados porque o BTS não se reveste em um único negócio isolado (somente a locação pura e simples). Ele deriva de outros acordos que se entrelaçam como forma de desestímulo ao rompimento antecipado do contrato, de dar garantias para as partes e segurança jurídica para todos os envolvidos.⁶³

Desta forma, além do correto desembolso dos valores referentes ao aluguel, do fiel cumprimento do prazo contratual previamente estabelecido, da obediência das condições estabelecidas no contrato, também é de fundamental importância a avaliação de toda a estruturação do empreendimento, pois, para o desenvolvimento do negócio e a eficaz gestão dos riscos que o envolvem, é necessária a observância, dentre outros aspectos, dos seguintes fatores:

- o cálculo adequado dos aportes financeiros que serão realizados;
- o estabelecimento de cronogramas factíveis;

⁶¹ CAMPAGNARO, Rafael; SPERANDIO, Bruno. Contratos Built to Suit: vantagens e riscos. **Fiis.com.br**. Disponível em: <https://fiis.com.br/artigos/contratos-built-to-suit/>. Acesso em: 10 dez. 2021.

⁶² Trata-se de um contrato complexo em razão dos diversos aspectos que o envolvem, tais como: especificação do imóvel, o valor do negócio, multa, contrapartidas, prazos, garantias entre outros. Em razão disso, a definição e o alinhamento de um contrato *built to suit* não raras vezes envolve a participação de profissionais de diversas áreas, sendo consultados ou participando diretamente do processo advogados, executivos da empresa, engenheiros, arquitetos, economistas, corretores, dentre outros (conforme RUBINIAK, p. 56).

⁶³ MELO, Mayra Rosane; CALISSI, Jamile Gonçalves; MONTESUCO, Renato Zanolla. A cláusula arbitral compromissória como meio de resolução de conflitos nos contratos built to suit. *In: Revista de formas consensuais de conflitos*. Encontro Virtual, v. 7, n. 2, Jul/Dez. 2021, p. 49-65. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/revistasolucoesconflitos/article/view/8279/pdf>. Acesso em: 20 mar. 2023.

- a correta especificação da obra a ser adquirida ou edificada/reformada;
- a qualidade do crédito gerado com o negócio;
- os riscos que envolvem a operação;
- a governança e o gerenciamento do projeto;
- a realização da conjugação entre engenharia civil e engenharia financeira.⁶⁴

Dentre os principais riscos que afetam essa modalidade contratual, três se destacam: (a) aluguéis excessivamente caros, (b) deterioração financeira do locatário e não pagamento da multa e (c) vacância no final do contrato.

Risco de alugueis excessivamente caros: Muitas vezes os contratos BTS possuem aluguéis caros, justamente porque os valores das customizações são repassados aos valores dos aluguéis, fazendo com que os valores pagos pelo locatário acabem se distanciando da “realidade”. Assim, é importante ter em mente que, no momento em que o contrato acabe, é possível que o locatário opte por não renovar, ou renove com valores mais reduzidos.

Risco de deterioração financeira do locatário e não pagamento da multa: Como o BTS costuma ter contrato de longo prazo com apenas um locatário, é possível que este, em algum momento, em um cenário financeiro conturbado, acabe deixando de pagar o aluguel. Como o contrato possui multas elevadas, é possível que o locatário vá para a justiça tentando negociar a multa, ou mesmo deixe de pagá-la, por não ter condições para isso.

Risco de vacância ao final do contrato: Como os contratos BTS normalmente são relacionados a imóveis com certas especificações, e que são personalizados e adequados às atividades de um determinado inquilino, é possível que ao final do contrato, caso o inquilino não queira renovar, o imóvel acabe enfrentando uma vacância prolongada. Isso pode ocorrer, justamente pelo fato de o imóvel não atender possíveis outros locatários.

O cálculo do valor do aluguel é um dos pontos cruciais do negócio. Ele deve ser elaborado tendo em vista o valor empregado, a perspectiva de lucro e a capacidade de pagamento do locatário. O cálculo seria mais simples se o contrato não contivesse tantas

⁶⁴ BUSHATSKY, Jaques. Prefácio. *In: Operações de Built to suit: a prática e novas tendências*. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

nuances. A preocupação com o valor do aluguel deve ser observada, pois pode inviabilizar a continuidade ou a renovação do contrato.

Outro ponto que merece muita atenção é o da capacidade financeira do locador, pois o novo negócio, mesmo cercado de todo o planejamento que conclua inicialmente pela viabilidade do empreendimento, pode não alcançar o seu êxito anteriormente previsto. Ou mesmo o locatário por outros motivos pode perder seu lastro financeiro e não possuir mais capacidade de pagamento das prestações.

Tal fato apresenta maior preocupação em razão da longa duração do contrato de locação *built to suit*. Para se assegurar de garantias quanto a esse risco, é de fundamental importância que o locador se certifique de que as informações apresentadas pelo locatário são realmente verdadeiras. Também em razão das altas somas investidas, o locatário deve apresentar garantias reais que suportem o pagamento do valor do aluguel.

Nessa locação o locador deve adequar o imóvel para atender especificamente as necessidades do locatário. Sendo que, em razão disso o imóvel passa a possuir características específicas do negócio desenvolvido pelo locatário. Ocorre que em razão disso, o imóvel, ao final do contrato firmado, não atende a outras demandas do mercado, uma vez que foi “customizado” para aquele locatário.

Assim, ao final do contrato, caso o locatário não tenha interesse em renovar o contrato, o locador terá de volta o imóvel para novamente ser colocado no mercado de locação. Entretanto, esse imóvel foi construído ou totalmente adaptado para atender o locatário anterior, possuindo específicas características e adaptações. E por esse motivo, pode não ser mais atrativo no mercado imobiliário de locação em geral. Isso faz com que o imóvel permaneça por longo tempo sem ser alugado.

Uma forma de mitigar esse risco é antecipadamente negociar a renovação do contrato e, não havendo mais interesse por parte do locatário, buscar outros interessados no mercado; e até mesmo planejar, em sendo necessário, uma nova adaptação no imóvel buscando atender a um futuro locatário, tão logo encerre o contrato atual.

Desta forma o locador pode mitigar esse risco fazendo com que os lucros projetados estejam dentro do contrato firmado; e já prospectando um futuro contrato para o imóvel, renovando o contrato atual ou mediante um novo contrato.

Além disso, outra substancial vantagem para o locatário é a possibilidade de deduzir as despesas realizadas com o aluguel do imóvel.

2.4 A inovação como marca do novo modelo contratual

A velocidade e a intensidade das mudanças nunca foram tão grandes como nos tempos atuais. A cada dia surgem novas tecnologias e novos produtos. Aqueles que já existem são periodicamente revistos e melhorados, agregando-lhes funcionalidades e melhoramentos antes não existentes. A sociedade vive hoje uma revolução constante de tecnologias e alternativas mais sofisticadas.

A criação de novos produtos é fruto do empreendedorismo e da busca de melhoria e do atendimento, cada vez mais particularizado, das necessidades do cliente. Desta forma, o mercado vai se adaptando de acordo com as demandas apresentadas, sempre buscando alternativas para capitalizar de novas formas e de agregar valor a produtos antes existentes e de apresentar soluções e alternativas para os problemas que se apresentam.

Essa dinâmica é gerada e alimentada pelo empreendedorismo, que busca alternativas para gerar valor, ampliar frentes de serviço e fazer o capital circular.

Conforme Rubiniak:

O empreendedorismo, por sua vez demanda inovação, desenvolvimento de novas práticas, criação de instrumentos que facilitem a realização de transações e garantam segurança para todas as partes envolvidas nos negócios.

Quanto menos convencionais forem os negócios necessários ao atendimento às demandas do mercado, mais empreendedorismo se faz presente. Nessa linha, pode-se dizer que as operações de Built to Suit podem ser desenvolvidas em formato clássico, já amplamente adotado no mercado ou podem demandar alto nível de empreendedorismo.⁶⁵

No Campo das locações imobiliárias não residenciais havia muita insegurança jurídica nas relações. Pois a legislação esparsa que tratava do tema não era suficientemente capaz de solucionar as demandas e proteger as partes. Os contratos eram inspirados na atipicidade contratual espelhada no Código Civil e seguiam a Lei das Locações, que não atendia às demandas desse modelo contratual. Desta forma havia lacunas que careciam de uma resposta objetiva que trouxesse maior segurança jurídica para as partes. Pois não se tinha a garantia de

⁶⁵ RUBINIAK, Juliana. **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 43.

que não seria requerida a revisão dos aluguéis após três anos de contrato (regra geral da lei de locações). Também não havia uma certeza quanto à estabilidade do fluxo financeiro do contrato e nem se seria admitida a negociação de recebíveis. E, ainda, se seriam exequíveis as previsões de multa.⁶⁶

Há que se ressaltar que o contrato de locação Built to Suit, desde seu preâmbulo, constitui-se como fundamento do empreendedorismo, pois, da demanda específica do locatário, surgirá a oportunidade para o locador empreender a construção ou reforma do imóvel. E nesse contrato se misturam contratações diferentes para produzir um resultado adequado para a realização do contrato por construção ajustada.⁶⁷

Em razão da especificidade do imóvel, não raras vezes, o locador, em sua atividade de empreender, terá que se socorrer a um terceiro que ficará responsável pelo patrocínio financeiro do projeto, aplicando recursos próprios ou captando no mercado valores que possam atender tal demanda.

Por outro lado, as partes podem livremente pactuar quanto às condições do contrato, constituindo-se o BTS em um pacto firmado de forma autônoma pelas partes de acordo com sua conveniência.

Esse ponto constitui-se em uma oportunidade precursora do direito imobiliário brasileiro, sobretudo por proporcionar o livre pacto de acordo com as condições do mercado e do negócio específico a ser desenvolvido por meio do empreendimento.

O contrato de locação *built to suit* tem sido utilizado como um motor que produz energia para gerar negócios e viabilizar empreendimentos, fazendo com que o empresário possa investir seu capital na sua atividade fim, deixando de ficar com seus recursos mobilizados na aquisição ou mesmo na reforma de um imóvel.

Esse novo paradigma começou com a utilização pelo mercado e posteriormente foi regulamentado, possibilitando a implantação de um grande número de empreendimentos no país, em razão da possibilidade de o locatário ter um imóvel especificamente adaptado a seu

⁶⁶ Bushatsky, Jaques. Prefácio. *In: Operações de Built to suit: a prática e novas tendências*. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 20-21.

⁶⁷ ⁶⁷ RUBINIAK, Juliana. *Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências*. São Paulo: Quartier Latin, 2019, p. 44.

negócio e pela viabilização de novas oportunidades de investimento diretamente pelo locador, por terceiros ou até mesmo pela captação de recursos no mercado financeiro.

Tal mecanismo recebe, por parte de alguns, uma alusão negativa quanto ao fato de ser considerado contrato de locação imobiliária, pois seus elementos e conceitos não se parametrizam dentro da legislação que rege o inquilinato.

Entretanto não nos parece razoável tal compreensão, pois a gênese da relação contratual está na utilização de um imóvel de terceiro mediante paga de prestações sucessivas. Esse é o eixo da locação.

2.5 A utilização do *built to suit* pela Administração Pública

A utilização do contrato *built to suit*, sobre o prisma privado foi o motor do surgimento do instituto no Brasil, buscando atender uma latente demanda do mercado. Entretanto, também o setor público carece de alternativas no campo imobiliário, pois o Estado Brasileiro nos âmbitos federal, estadual e municipal, vem enfrentado muita dificuldade quando se trata de reunir os recursos suficientes para a implementação dos investimentos necessários ao crescimento do país. São necessários esforços no sentido de se encontrar alternativas rápidas, efetivas e eficientes para viabilizar o investimento nas correntes demandas públicas.⁶⁸

Em caso de demanda por instalações adequadas, a Administração Pública constrói ou aluga um imóvel. Se for construir a obra, em regra, há muita burocracia, e sua utilização vai se procrastinando ao longo do tempo. Se optar por locar um imóvel já pronto, a Administração terá grande dificuldade para encontrar no mercado imobiliário um imóvel que apresente as características específicas para atender sua demanda. No caso da locação, várias adaptações são necessárias para atender sua necessidade. Desta forma, o modelo contratual *built to suit* será um opção, pois a gestão disporá do imóvel em condições num prazo bem mais curto, não será necessária a aplicação de grande valor e ainda terá um imóvel adaptado especificamente para atender sua demanda.⁶⁹

⁶⁸ LEITÃO, Antonio Jorge; LEITÃO, Rafael. **Contratação Built to Suit na prática**: por que é a vez da locação sob medida na Administração Pública? Como realizá-la? Curitiba: Zênit, 2019, p. 23.

⁶⁹ CAVAZANI, Cecília Reia. Built do Suit: formas de contratação pela Administração Pública. 12ª Conferência Internacional da LARES (Latin America Real Estate Society. Centro Brasileiro Britânico. **Anais Eletrônicos** [...] São Paulo – Brasil, 19, 20 e 21 de setembro de 2012, p. 3. Disponível em: <http://lares.org.br/Anais2012/images/633-946-1-DR.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2023.

É certo também que a profissionalização da gestão, com a conseqüente diminuição dos cargos preenchidos por apadrinhamentos e conchavos e o fim da estabilidade do servidor público, também traria mais eficiência para a gestão, pois até mesmo a implantação de novos instrumentos de gestão acaba por esbarrar na falta de competência e na inabilidade dos gestores, para os quais só interessa a permanência política nos cargos, e não a preocupação com entregas efetivas ou com a melhoria de vida da população alcançada por meio de um serviço público mais profissional e com gestão por resultados.

Mas, em que pesem esses obstáculos, a gestão pública tem a inovação como um dos bons caminhos a serem seguidos, pois cada vez mais os recursos serão escassos e as demandas maiores, sobretudo na área de infraestrutura e de atendimento ao cidadão.

Nesse prisma a iniciativa privada pode oferecer boas alternativas ao Estado, sobretudo com novos modelos negociais que possibilitem uma entrega efetiva em curto prazo. Até porque o agente político tem um apertado prazo para realizar suas ações e proporcionar a entrega de seus projetos, os quais foram pactuados com a população no momento de sua eleição.

Dentre os vários modelos na área da inovação e estrutura, o *built to suit* se apresenta como uma das boas oportunidades para que o Estado possa alcançar seu desiderato sem, contudo, comprometer seu reduzido orçamento.

Assim o *built to suit*, como um modelo comercial de contrato na área imobiliária, apresenta alguns aspectos que podem em muito contribuir para a gestão pública, liberando recursos para que sejam empregados em áreas prioritárias do governo.

Dentre os aspectos que podem ser um diferencial na utilização do contrato *built to suit* por parte do Estado, pode-se elencar a ausência de grande investimento na aquisição, ou mesmo reforma, da obra, além de se ter a movimentação do mercado por meio de investimento privado. Assim sendo, o pagamento da contrapartida se dará de maneira sucessiva mediante aluguel, isso somente após a administração receber o imóvel e dele fazer uso. Outro ponto é que com esse contrato, a Administração Pública terá condições de utilizar prédios com estrutura específica para cada tipo de atendimento ao cidadão, sem puxadinhos e instalações precárias. Também será suprimida toda a burocracia, que envolve grande esforço e recursos financeiros para a realização de obras públicas, ficando todo o trabalho com o particular. Como o recurso será pago de maneira parcelada, será reduzido o custo anual, sendo mais viável a designação de orçamento, uma vez que o valor será bem menor que o do custo da obra ou da reforma geral. “Além desses pontos já citados, também haverá diminuição do tempo gasto nos processos de

planejamento e execução. Ficando todo este trabalho a cargo do particular, ficando ao encargo deste grande parte dos riscos do negócio”.⁷⁰

De fato as construções de edifícios por parte da Administração Pública, não raras vezes, são projetos que são entregues somente em gestões futuras, pois estão inseridos em um complexo processo de construção, no qual primeiramente é necessário que se tenha um imóvel totalmente regularizado e depois que se aguarde a longa fase do termo de referência para a contratação do projeto da obra. Depois de contratado o projeto, segue-se o prazo para a sua entrega com todos os seus alinhamentos e suas correções. Somente depois se contrata a obra. Contratada a empresa responsável pela construção, tem-se o início da obra com todas as suas fases de medição e desembolso financeiro, para ao final a obra ser entregue e entrar em funcionamento. Todo esse processo eleva o custo da obra. Tudo isso deve ser enquadrado dentro do ano orçamentário e financeiro, que geralmente começa em março e acaba em setembro, fazendo com que o tempo de edificação da obra se estenda de três a cinco anos, na melhor das hipóteses.

Esse contexto reforça a condição executiva e objetiva da contratação por meio do modelo *built to suit*, pois ao Estado, neste caso, só caberá receber a obra; e seus gastos só ocorrerão após a entrega do imóvel. Assim sendo, o pagamento é fracionado e distribuído ao longo de vários anos. Isso não sobrecarrega o erário e permite maior dinamismo à economia local, que também passa a participar do processo de maneira efetiva. Constitui-se, portanto, em importante mecanismo para a geração de novos empregos e para o impulsionamento da economia local. Além de melhorar também as condições de trabalho do servidor e o ambiente no qual o cidadão é atendido.

Por fim há que se ressaltar que o montante de valor que originariamente seria empregado na aquisição do imóvel ou em sua customização, agora poderá ser destinado à atividade fim do Estado, dentre elas saúde, educação e segurança.

Neste mesmo prisma, a lei número 19.190/15 possibilita textualmente a Administração Pública utilizar-se do modelo de contrato na modalidade *built to suit* em seus contratos de locação de imóveis. Pode na contratação a Administração firmar contrato de locação de imóveis, por meio do qual o locador realiza a aquisição prévia do imóvel ou promove substancial reforma.

⁷⁰ LEITÃO, Antônio Jorge; LEITÃO, Rafael. **Contratação Built to Suit na prática**: por que é a vez da locação sob medida na Administração Pública? Como realiza-la? Curitiba: Zênit, 2019, p. 24-25.

A referida lei traz inclusive a possibilidade de que sejam inseridos os aparelhamentos do imóvel, e essa contratação fica sujeita às mesmas regras de dispensa e inexigibilidade referentes à locação comum. Há ainda a previsão da possibilidade da reversão do bem ao final do contrato, e o valor das prestações pagas pela Administração Pública não poderá ser maior que um por cento do valor do imóvel locado.⁷¹

Essa lei possibilita a contratação pelo ente público da locação de uma diversidade de estruturas e de seu aparelhamento completo. Ou seja, além do prédio, como ocorre em qualquer locação, também poderão ser incluídos os equipamentos.

Outro ponto muito importante é a possibilidade de o prédio ser revertido para a Administração Pública no final do contrato. Esse ponto será de muita utilidade, pois a gestão tem necessidade de instalações muito específicas, e essas instalações dificilmente poderiam ser locadas novamente. Especialmente locadas para terceiros ou para particulares.

Um bom exemplo da importância da possibilidade de reversão do prédio para o Estado está na contratação de locação via *built to suit* de instalações e equipamentos de um presídio. Findo o contrato, para quem o locador poderia locar esse equipamento senão para a própria Administração Pública? Pode assim o particular transferir a propriedade do imóvel para a Administração Pública. Sendo que, neste caso específico da construção de presídios, dificilmente há disposição do gestor em indicar verba do orçamento para tal fim, gerando historicamente no país uma grande demanda de vagas nos presídios.

Essa possibilidade de utilização do BTS nas contratações públicas, também tem sido utilizada por parte do governo norte americano. Sendo que naquele país há um órgão que cuida especificamente dos negócios e do patrimônio imobiliário do governo. Esse órgão é *General Services Administration* (GSA), que utiliza o modelo e o conceito do contrato *built to suit* para a contratação de locação predial para os diversos setores do Estado. Os prazos dos contratos vão de 20 a 30 anos de duração.⁷²

⁷¹ BRASIL. Lei 13.190 de 19 de novembro de 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13190.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

⁷² NAKAMURA, André Luiz dos Santos. O built to suit como nova modalidade de contrato administrativo. *RVMD*, Brasília, V. 10, n. 1, Jan-jun., 2016, p. 139. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/rvmd/article/view/6388/4434&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>. Acesso em: 11 mar. 2023.

No Brasil alguns órgãos públicos também se utilizaram do modelo contratual de locação imobiliária *built to suit* para empreender negócios na melhoria de sua estrutura física e predial.

Um dos casos mais conhecidos é o da empresa estatal de petróleo Petrobrás, que também se utilizou do modelo para construir sua sede no Estado da Bahia.⁷³

Em que pese os problemas posteriores enfrentados nesse contrato, em razão de indícios de corrupção e superfaturamento, do ponto de vista técnico ele se mostrou uma boa alternativa para a empresa.

Recentemente o Ministério Público do Estado de Goiás lançou edital para prospecção de pessoas físicas ou jurídicas interessadas na elaboração de projetos e edificação, ou adaptação de imóvel existente e sua subsequente locação para abrigar a sede das promotorias de justiça de duas cidades goianas, Pires do Rio e Jaraguá. Os editais trazem as especificações e características da construção ou reforma e que os imóveis devem localizados próximos ao fórum das cidades, além de esclarecer como estes serão utilizados. Fica como atribuição do locador a responsabilidade quanto à construção ou reforma dos prédios. O edital ainda prevê a vigência do contrato pelo prazo de dez anos.⁷⁴

Trata-se de um importante passo dado pela instituição no sentido de deixar de mobilizar seus recursos na atividade meio e redirecioná-los para a atividade fim, que é sua missão primeira.

2.6 Considerações finais

Neste capítulo, adentrou-se no modelo operacional do contrato *built to suit*. Assim foi apresentado o vetor que direciona o empreendedor a optar por essa modalidade contratual, tendo ele a necessidade de um imóvel com características específicas que possa atender seu negócio

⁷³ OLIVEIRA, Renan. A modalidade “Build to suit” no Direito Contratual Brasileiro. **Jusbrasil**, 2016. Disponível em: <https://renanbunooliveira.jusbrasil.com.br/artigos/327911142/a-modalidade-build-to-suit-no-direito-contratual-brasileiro>. Acesso em: 10 mar. 2023.

⁷⁴ GOIÁS, Ministério Público. MP-GO faz chamamento público de interessados em locação sob medida para as sedes em Pires do Rio e Jaraguá. **Site do Ministério Público de Goiás**, 2020. Disponível em: <http://www.mpggo.mp.br/portal/noticia/mp-go-faz-chamamento-publico-de-interessados-em-locacao-sob-medida-para-sedes-em-pires-do-rio-e-jaragua>. Acesso em: 08 mar. 2023.

e tendo ainda a possibilidade de obter esse mesmo imóvel sem que, para tanto, utilize seu capital próprio.

A seguir foram demonstrados os principais riscos e inovação como marca desse contrato. Quanto aos riscos que envolvem o contrato, estão entre os principais: a falta de um planejamento adequado, o não pagamento dos aluguéis e o não cumprimento dos termos contidos no contrato. Já com relação à inovação, trata-se de um contrato célere e objetivo que pode ser pactuado livremente entre as partes.

O BTS em regra é tratado dentro do empreendedorismo, marca preponderante na iniciativa privada. Entretanto, conforme demonstrado, esse contrato se apresenta como uma alternativa também para o poder público, pois permite a economia de recursos e proporciona a celeridade e a efetividade da entrega, reduzindo a burocracia e os prazos.

3. PRINCÍPIO DA LIVRE INICIATIVA E LIBERDADE CONTRATUAL DO BUILT TO SUIT

3.1 Considerações Gerais

A sociedade foi, ao longo do tempo, evoluindo e adaptando conceitos e institutos de acordo com as suas necessidades e seus interesses, sendo que esse processo foi resultado de grande esforço e, sobretudo, de erros e acertos, mas sempre traduzindo uma época – conceitos, pensamento filosófico, poder dominante, necessidade, sistema político e econômico, etc.

Corroborando com isso, temos a visão de Bastos *apud* Adam Smith, para o qual – nos idos de 1776 – os fins do Estado se apresentavam da seguinte forma:

- a. O dever de proteger a sociedade da violência e da invasão;
- b. O dever de proteger cada membro da sociedade da injustiça e da opressão de qualquer outro membro; e
- c. O dever de erigir e manter certas obras e instituições públicas quando não fossem do interesse de qualquer indivíduo ou de um pequeno número deles.⁷⁵

Um dos maiores paradigmas da sociedade moderna é a mensuração da equação na qual a melhoria das condições de vida da população teria como um de seus vetores o desenvolvimento econômico da nação à qual a referida população pertence. Sendo que este, o desenvolvimento econômico, teria como pressuposto fundamental aquela, a melhoria das condições gerais de vida da população. É certo que o desenvolvimento econômico de forma isolada não produz esse resultado.

Entretanto, nos países onde há as melhores condições de vida, também se pode constatar um amplo desenvolvimento econômico, aliado à democracia e a condições gerais de transparência e liberdade civil.

E, para que esse processo seja desenvolvido de forma plena, a liberdade para empreender constitui-se como um dos elementos promotores do crescimento econômico. Essa liberdade deve também produzir instrumentos capazes de atingir tal fim. Entretanto, será possível atingir tais objetivos por intermédio da livre iniciativa, focada no alcance social, e com

⁷⁵ BASTOS, Celso Ribeiro; MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988, V. 7:Arts. 170 a 192. 2. ed. Atual. São Paulo: Saraiva, 2000, p. 4.

a produção de novos engenhos capazes de maximizar recursos e de fazer a máquina da economia girar, abrindo novas perspectivas e novos horizontes?

Entre esses novos mecanismos, encontra-se o contrato de locação mediante modelo Built to Suit, que se constitui em um empreendimento de locação imobiliária não residencial, que é gerido e movimentado pela capacidade de empreender e pela liberdade de contratar e estabelecer parâmetros a serem seguidos pelas partes que dele participam.⁷⁶

Nessa linha, o principal vetor dessa modalidade contratual é a perspectiva de gerar novos empreendimentos, promovendo nova dinâmica ao setor imobiliário e abrindo novos modelos de negócio e novas oportunidades para vários setores da economia. Possibilitando, assim, maior desenvolvimento econômico.

3.2 Definição de princípios

Para uma compreensão correta do tema tratado neste estudo, mister se faz primeiro compreender o que são princípios jurídicos.

Assim, em uma rápida e rasa análise, podemos deduzir que princípio é o início, a partir de onde se inicia. Conforme Bonavides:

A ideia de princípios, segundo Luiz Diez Picazo, “deriva da linguagem da geometria, onde designa as verdades primeiras”. Logo acrescenta o mesmo jurista que exatamente por isso são “princípios”, ou seja, “porque estão no princípio”, sendo “premissas de todo um sistema que se desenvolve no mundo geométrico”.⁷⁷

Bonavides (2003) declara a seguir, invocando o pensamento do jurista espanhol F. de Castro, que os princípios são verdades objetivas, nem sempre pertencentes ao mundo do ser, senão do dever ser, na qualidade de normas jurídicas dotadas de vigência, validade e obrigatoriedade.

Depois de tecer considerações expositivas em que assinala a equivalência essencial dos princípios à equidade dos romanos como a razão intrínseca do direito, Bonavides cita, ainda sobre o tema, a lição de F. Clemente: “Princípio do direito é o pensamento diretivo que domina

⁷⁶ BENEMOUND, Fernandes Henneberg. **Contratos Built do Suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p. 186-187.

⁷⁷ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13. ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 255-257.

e serve de base à formação das disposições singulares do direito de uma instituição jurídica, de um código ou de todo um Direito positivo”.⁷⁸

Outro conceito de princípio é aquele formulado pela Corte Constitucional Italiana de 1956, numa de suas primeiras sentenças, citado por Bonavides e vazado nos seguintes termos:

(...) faz-se mister assinalar que se devem considerar como princípios do ordenamento jurídico aquelas orientações e aquelas diretivas de caráter geral e fundamental que se possam deduzir da conexão sistemática, da coordenação e da estima racionalidade das normas, que concorrem para formas assim, num dado momento histórico o tecido do ordenamento jurídico.⁷⁹

O princípio Jurídico é uma base inicial que servirá de norte para a compreensão, interpretação e aplicação do Direito, sendo determinante para o alinhamento e desdobramento das normas subordinadas, diretamente ou como regra diretiva de sua existência no mundo jurídico ao qual pertence.

Os princípios constitucionais são instrumentos de norteamento do texto e dos demais desdobramentos a serem compreendidos em todo o ordenamento jurídico de um Estado. Eles são uma base para o escalonamento da construção e da real intenção do legislador constitucional. Servem de ponto de referência para se compreender a teleologia do texto expresso na constituição do país.

Seguindo esse paradigma, conforme Figueiredo: “Os princípios são como vigas mestras do Direito, sendo comandos gerais dotados de alto grau de abstração, com amplo campo de incidência e abrangência, que orientam a produção do ordenamento jurídico”.⁸⁰

Assim, os princípios constitucionais consubstanciam-se no ponto central e referência para a construção das leis, via processos legislativos, e suporte conceitual para a interpretação e aplicação das normas, mediante instrumentalização jurídica, laborada pelos operadores do Direito buscando a efetiva compreensão das leis.

Ainda na lição de Bonavides, os princípios apresentam um processo de maturação e aprimoramento de sua compreensão. E a última fase desse processo é o alcance do grau de Constitucional, compreendendo a constitucionalização dos princípios duas fases: uma

⁷⁸ BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13. ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 256.

⁷⁹ Idem.

⁸⁰ FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu. **Lições de Direito Econômico**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014, p. 251.

programática, que possui baixa normatividade e paira em uma região abstrata com aplicabilidade diferida; e a outra, a não programática, que já é uma fase de concreção e objetividade, com possibilidade direta e imediata de aplicação.

São esses princípios constitucionais não programáticos que dão efeito imediato e objetivo ao texto constitucional, pois o grande desafio do texto constitucional é a concretude de seu conteúdo. É em outras palavras a capacidade de intervir na realidade, modificá-la e adequá-la para a implantação de seus conceitos, buscando melhorar as condições de vida das pessoas que compõe sua sociedade. As relações sociais do mundo civilizado são regidas por regras que norteiam a vida em sociedade, com o objetivo de proporcionar condições gerais para que essas relações sociais ocorram de forma pacífica e harmônica.

Entre esses princípios, encontra-se o princípio da livre iniciativa. Um instrumento liberal, moderno e que é uma bandeira para o surgimento de novos empreendimentos, constituindo-se em um marco para a liberdade empreendedora. Desta forma, as pessoas passam a ter um paradigma a ser observado para o perfeito exercício de seus direitos e, conseqüentemente, para o cumprimento de seus deveres.

Assim, estabelecidas as condutas socialmente aceitáveis, estas se desdobram em direitos e deveres, objetivos e subjetivos. Os objetivos são aqueles que, diretamente, impactam a vida do cidadão; e os subjetivos são aqueles que atuam de forma abstrata.

A organização social e política da sociedade ocidental inicialmente foi marcada por um poder central ilimitado do Estado à frente do cidadão. O Estado podia tudo, inclusive intervir na economia quando e como bem entendesse.

Mas, com o aprimoramento das relações sociais, essa máxima foi, ao longo do tempo, sendo questionada e confrontada pelo cidadão, o qual já não aceitava mais se submeter ao poder absoluto do Estado e sua submissão irrestrita à vontade do soberano.

Conforme Morais:

A Revolução Francesa e prevalecimento das ideias liberais trouxeram o afastamento da intervenção do Estado na Economia, com a consagração das ideias de Adam Smith (1776), em especial: o dever de proteger a sociedade da violência e da invasão; o dever de proteger cada membro da sociedade da injustiça e da opressão de qualquer outro

membro e o dever de praticar e manter determinadas políticas públicas quando necessárias, porém a ninguém interessasse individualmente.⁸¹

No Brasil, país jovem e fruto de movimentos separatistas e de independência, oriundo de uma nova lógica mundial, na qual as colônias se rebelaram contra seus colonizadores, o princípio da livre iniciativa acompanhou a história do país.

Conforme Cruz:

O Princípio da Livre iniciativa tem como pressuposto básico a liberdade. A liberdade criativa, através da qual o Estado garante a todos, pessoas jurídicas e pessoas físicas, o livre direito de optar por qual caminho seguir no mundo dos negócios. Este conceito vem acompanhando parte da história do Brasil, estando expressamente descrito em vários textos constitucionais.⁸²

Na verdade essa ideia liberal norteia há muito tempo o cenário nacional. Ocorre que, ao longo dos anos, ela era um fim em si mesmo, ou seja, ela resguardava apenas e tão somente o direito de liberdade ao interessado individual. Não lhe colocava objetivos, limites ou vinculações. Não havia a perspectiva do desenvolvimento nacional, tão pouco garantia e proteção no campo social.

Na perspectiva de Tavares:

A essência da liberdade de iniciativa, embora não colocada nesses precisos termos, já se fazia presente desde a Constituição do Império, quando esta, em seu art. 179, inc. XXIV, declarava: "Nenhum gênero de trabalho, de cultura, indústria, ou comércio pode ser proibido, uma vez que não se oponha aos costumes públicos, à segurança, e saúde dos cidadãos". Também a primeira Constituição republicana, em seu art. 72, § 24, consagrava a referida liberdade, ao averbar: "É garantido o livre exercício de qualquer profissão moral, intelectual e industrial". A Constituição de 1934, em seu art. 115, passou a reconhecer uma "liberdade econômica", dentro dos limites que assinalava. A Carta de 1937, em seu art. 135, inserido no contexto da "ordem econômica", previa expressamente a "iniciativa individual" e considerava-a como o "poder de criação, de organização e de invenção do indivíduo". De outra parte, determinava: "A intervenção do Estado no domínio econômico só se legitima para suprir as deficiências da iniciativa individual e coordenar os fatores da produção, de maneira a evitar ou resolver os seus conflitos e introduzir no jogo das competições individuais o pensamento dos interesses da Nação, representada pelo Estado". A expressão "liberdade de iniciativa" surge, para perpetuar-se, no Direito constitucional brasileiro, com a Constituição de 1946, precisamente em seu art. 145: "A ordem econômica deve ser organizada conforme os princípios da justiça social, conciliando a liberdade de iniciativa com a valorização do trabalho humano". A Constituição seguinte, de 1967, reproduziu a expressão "liberdade de iniciativa" em seu art. 157, I, considerando-a um princípio da ordem econômica. A Emenda Constitucional 1/69 também a ela fez referência, em idênticos termos, no art. 160, I, consagrando-a, pois, definitivamente, no Direito brasileiro.⁸³

⁸¹ MORAIS, Alexandre de. **Direito constitucional**. 26. ed. São Paulo: Atlas, 2010, p. 14.

⁸² CRUZ, Agnaldo Augusto da. O princípio da livre iniciativa e sua utilização nos contratos de locação Built to Suit: Contribuições para o desenvolvimento econômico. In: CAVALCANTI, Rodrigo de Camargo; AFONSO, Túlio Augusto Tayano, (coords). **Coletânea Unialfa 2021: Desenvolvimento e Subdesenvolvimento em análise**. São Paulo: Editora Sem Fronteiras, 2022, p. 20.

⁸³ TAVARES, André Ramos. **Direito constitucional econômico**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011, p. 232.

A constituição Federal de 1988 trata da livre iniciativa em dois momentos distintos. Primeiro de forma ampla e subjetiva e depois de maneira direta e concreta.

Assim, o texto constitucional trata desse princípio já no Título I, denominado Dos Princípios Fundamentais e constante do artigo 1º:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

.....
IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;⁸⁴

Desta forma, fica demonstrada a importância deste princípio elencado pelo constituinte no rol de seus pilares, e incluído como um dos fundamentos da República Federativa do Brasil. É importante ressaltar a sinergia desta disposição que contempla um assunto liberal permeado de outros tantos de cunho social. Tal fato se verifica claramente neste inciso IV do artigo primeiro, alinhando lado a lado os valores sociais do trabalho e a livre iniciativa.

Essa perspectiva traz o tempero para o mundo real no qual se coloca a necessidade da garantia dos direitos sociais, mas também contempla a necessidade de desenvolvimento nacional, pois sem tal perspectiva um aspecto poderia desconstruir ou desqualificar o outro. Ou seja, a garantia dos valores sociais sem desenvolvimento não teria lastro de sustentabilidade. De outro lado a livre iniciativa sem objetivo seria o capitalismo selvagem, tão combatido por ser definido pela simples exploração do trabalho humano para o acúmulo de capital, sem qualquer vinculação ou objetivo social ou coletivo. Desse modo, não contribui em nada para a melhoria da vida das pessoas. Aliás, ao contrário, constitui-se em uma ferramenta de domínio e opressão que, via de regra, serve de meio de exploração dos mais humildes e desafortunados.

O texto constitucional volta a tratar do princípio da livre iniciativa no Título VII, denominado: Da Ordem Econômica e Financeira, em seu Capítulo primeiro, Dos Princípios Gerais da Atividade Econômica. E o artigo 170 desse capítulo traz a seguinte redação:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na **livre iniciativa**, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (grifamos)

- I - soberania nacional;
- II - propriedade privada;
- III - função social da propriedade;
- IV - livre concorrência;
- V - defesa do consumidor;

⁸⁴ BRASIL, Congresso Nacional. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Promulgada em de outubro de 1988. Instituiu a Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: http://.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 24 nov. 2021.

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.

Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.⁸⁵

Assim, constata-se que o artigo 170 reforça a lógica sistêmica da livre iniciativa, indicando ao princípio os objetivos que ele terá que alcançar para sua efetiva aplicação. Ou seja, ratifica as linhas gerais para toda a economia nacional vinculando-a ao alcance de objetivos sociais.

É importante que se ratifique que a Constituição Federal de 1988 traz uma lógica capitalista. Ela recebe conceitos e definições liberais capitalistas. Na lição de José Afonso da Silva, “quer dizer precisamente que a Constituição consagra uma economia de mercado, de natureza capitalista, pois a iniciativa privada é um princípio básico da ordem capitalista”. Portanto, o texto constitucional sacramenta o liberalismo econômico, possibilitando ao Estado a regulação e excepcionalmente a intervenção.

Há que se ressaltar que esse conceito liberal puro sofre grandes deformidades em momentos em que a iniciativa privada não consegue por si só se sustentar ou resistir a crises unicamente próprias ou coletivas. São exemplos desse fato as falências de grandes empresas ou mesmo a falta de lastro financeiro para enfrentar crises coletivas, regionais, nacionais ou mesmo globais. Fato ocorrido recentemente no caso do Covid-19, quando, sem a prudente intervenção estatal, toda a economia e o mundo liberal poderiam ruir.

De certa forma isso serve de constatação para a posição constitucional que contempla o capitalismo, mas o condiciona ao alcance de objetivos sociais; e que também institui conceitos liberais, por meio dos quais o Estado fica com a responsabilidade de regular e intervir na economia de fora, excepcionalmente.

⁸⁵ BRASIL, Congresso Nacional. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Promulgada em de outubro de 1988. Instituiu a Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: http://planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 24 nov. 2021.

Fundamento da própria República Federativa e, concomitantemente, da ordem econômica, a livre-iniciativa revela a adoção política da forma de produção capitalista como meio legítimo de que se podem valer os agentes sociais no Direito brasileiro. Desta forma, o direito constitucional econômico orienta as bases da econômica do país, estabelecendo regras gerais que norteiam a ação individual, corporativa e do estado no domínio econômico. E ainda estabelecendo parâmetros para o exercício da atividade e do poder econômico. Assim cria as alternativas, determina os objetivos e norteia os limites da atuação econômica no país.⁸⁶

Dentre essas alternativas está a livre iniciativa, que se apresenta como uma garantia constitucional, sendo que a faculdade que permite a liberdade de iniciativa no empresarial possui outros vetores. Assim, por meio de uma compreensão mais ampla, a livre iniciativa envolve também a liberdade do contrato, a liberdade comercial, a liberdade industrial e outras formas de organização individual, coletiva ou por cooperativa. É a gênese do princípio a liberdade para empreender, sem a anuência direta ou controle por parte do Estado ou de qualquer outro órgão regulador, controlador ou influenciador.⁸⁷

Neste caso o Estado, diante do texto constitucional, ocupa uma posição secundária. Isso não quer dizer que ele não seja importante no processo econômico e que não possa dele participar. Participando de forma secundária, o Estado normatiza, mas não reprime a liberdade de iniciativa do particular. Na verdade o Estado, diante do direito à livre iniciativa, ocupa uma posição de guardião que velará e defenderá o exercício desse direito pelo cidadão, individual ou coletivamente.⁸⁸

Há que se ressaltar que essa liberdade é mitigada pela finalidade de assegurar a todos uma existência digna, conforme os ditames da justiça social.

Neste sentido compreende-se que o texto constitucional norteia a liberdade de iniciativa, empregando-lhe um sentido de existir. Qual seja? Ser um instrumento de melhoria real das condições de vida da população.

⁸⁶ FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 42. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2022, p. 305.

⁸⁷ TAVARES, André Ramos. **Direito constitucional econômico**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011, p. 235.

⁸⁸ FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 42. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Ed. Forense. 2022, p. 312.

Desta forma, não comunga o livre enriquecimento ou a ampla liberdade de exploração das atividades econômicas com o acúmulo individual dos recursos. Bem ao contrário e diante da realidade brasileira, a livre iniciativa, conforme descrito no texto constitucional, serve de fundamento que norteará os princípios que regem a ordem econômica nacional.

A Constituição Federal de 1988 definiu um sistema econômico com ampla liberdade de empreender, sendo um de seus vetores o princípio constitucional da livre iniciativa. Entretanto tal liberdade foi vinculada à valorização do trabalho humano, na melhoria das condições de vida das pessoas e na redução das desigualdades regionais.

Essa composição constitucional, que foi amadurecendo ao longo dos anos, elevou o princípio da livre iniciativa a outro patamar. Segundo Tavares:

Em conformidade com a dimensão atingida pela doutrina da livre iniciativa no final do século XX, o constituinte brasileiro de 1988 tratou-a como princípio constitucional e, mais do que isso, como fundamento da República Federativa do Brasil, inserido no inc. IV do art. 1º da Constituição, em que se lê: “A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos (...) IV – os valores sociais do trabalho e da livre-iniciativa”. Tal tratamento privilegiado da matéria aponta para a posição de destaque que deve ocupar ou, como afirma Celso Bastos (2000:115), coloca a livre-iniciativa como “um dos fins de nossa estrutura política, é dizer, um dos fundamentos do próprio Estado Democrático de Direito”.⁸⁹

Além disso, o texto constitucional também reservou ao Estado a atribuição/faculdade/poder para planejar a política econômica, legislar e intervir na economia, sempre que se fizer necessário.

O postulado da livre-iniciativa, portanto, tem uma conotação normativa positivada, significando a liberdade garantida a qualquer cidadão, e uma outra conotação que assume viés negativo, impondo a não intervenção estatal, que só pode se configurar mediante atividade legislativa que, acrescente-se, há de respeitar os demais postulados constitucionais e não poderá anular ou inutilizar o conteúdo mínimo da livre-iniciativa.

Na lição de Celso Ribeiro Bastos:

A liberdade de iniciativa e de empresa pressupõe o direito de propriedade da mesma sorte que são de certa forma uma decorrência deste. O seu exercício envolve uma liberdade de mercado, o que significa dizer que são proibidos os processos tendentes a tabelar os preços ou mesmo a forçar a sua venda em condições que não sejam as resultantes do mercado. A liberdade de iniciativa exclui a possibilidade de um

⁸⁹ TAVARES, André Ramos. **Direito Constitucional Econômico**. 3 ed. São Paulo: Método, 2011, p. 224.

planejamento vinculante. O empresário deve ser o senhor absoluto na determinação de o que, como e quando vai produzir e por que preço vender. Essa liberdade, como todas as outras de resto, não pode ser exercida de forma absoluta. Há necessidade sim de alguns temperamentos. O importante, contudo, é notar que a regra é a liberdade. Qualquer restrição a esta há de decorrer da própria Constituição ou de leis editadas com fundamento nela.⁹⁰

Esse ponto nos remete de forma direta ao tema deste artigo, que trata da livre iniciativa diante do contrato de locação denominado *built to suit*. Esse mecanismo, que foi importado dos Estados Unidos da América, possibilita, de forma livre e privada, que as partes, em regra duas ou mais, possam acordar entre si uma pactuação, que, de forma empreendedora, criará um negócio com regras gerais estabelecidas entre as partes contratantes.

Busca-se, portanto, criar alternativas para que a economia local possa se desenvolver e gerar novos recursos e empregos, por meio da viabilização de negócios que até então, por sua complexidade, se apresentavam como inviáveis.

O BTS permite a livre escolha e pactuação entre os atores do contrato de locação, buscando atingir o fim pretendido, que é a disponibilização de um edifício que apresente as características necessárias ao desenvolvimento da atividade executada pelo locatário. Essa liberdade ancora-se no princípio da livre iniciativa.

Assim, conforme Tavares:

Evidentemente que a liberdade de iniciativa, encarada em seu purismo, implica que o empreendedor tenha liberdade "de escolher a combinação dos fatores produtivos, isto é, dose a quantificação dos fatores, segundo o próprio critério de conveniência, ampliando ou restringindo a produção, segundo esse mesmo critério. Não se pode pensar em restrições à despedida pura e simples de trabalhadores, ao fechamento das fábricas, à rescisão ou renovação dos contratos. Muito menos se pode admitir a concessão de subsídios, preços políticos, isenções fiscais e outras ingestões externas do poder público que viessem a ensejar a alteração do cálculo das conveniências, fundado unicamente nos preços de mercado. Daí resulta que a fase de capitalização industrial deve ser inteiramente regulada pelo contrato e, portanto, pela autonomia absoluta da vontade das partes".⁹¹

Segundo Carneiro a livre iniciativa traduz-se em um direito de liberdade que possibilita ao interessado lançar-se no mercado e nele permanecer livremente, estando inclusive protegido do próprio Estado.

⁹⁰ BASTOS, Celso Ribeiro; MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988, v. 7:Arts. 170 a 192. 2. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2000, p.18.

⁹¹ TAVARES, André Ramos. **Direito Constitucional Econômico**. 3 ed. São Paulo: Método, 2011, p. 227.

Esse direito à livre participação no mercado cria uma ambiência favorável ao desenvolvimento econômico e à aplicação das oportunidades de negócio, permitindo liberdade a todos aqueles que desejam empreender no país. Conforme Silva:

(...) se oportuniza um mercado concorrencial que, entre outros benefícios, propicia: (i) aos agentes econômicos, permanência no mercado; (ii) ofertas e preços de produtos e serviços para escolha do consumidor; (iii) qualidade resultante de investimentos em novas tecnologias; (iv) igualdade de oportunidades para o trabalho e emprego; (v) desenvolvimento econômico, entre outros.⁹²

Entretanto, há que se ressaltar que a liberdade de iniciativa tem como pressuposto o alcance da melhoria de vida da população em geral.

Conforme Rawls *apud* Sarmento:

(,,,) O primeiro princípio, que abrange a igualdade de direitos e liberdades para todos, pode muito bem ser precedido por um princípio que antecede a sua formulação, o qual exige que as necessidades básicas dos cidadãos sejam satisfeitas, pelo menos na medida em que a sua satisfação seja necessária para que os cidadãos compreendam e possam exercer frutuosamente esses direitos e essas liberdades. (tradução livre)⁹³

Desta forma se pode deduzir que a liberdade de iniciativa está umbilicalmente ligada ao fim a que se propõe, qual seja o de permitir a melhoria de vida em especial dos mais necessitados.

Mas, para que tal objetivo seja alcançado, deve o Estado garantir a livre iniciativa como uma garantia pública de liberdade. Pertence ao cidadão para sua garantia legal e integral como uma liberdade humana. De outra forma, se essa liberdade não for garantida pelo Estado, a livre iniciativa ficará esvaziada e sem alcançar seus objetivos. Para tanto deve haver garantias materiais mínimas para o pleno exercício desse direito pelo cidadão, pois a simples presença no texto constitucional não será suficiente para a garantia do direito à liberdade.⁹⁴

⁹² SILVA, Ana Cláudia Rossetto; LASARI, Rafael de. Incentivo à livre iniciativa e ao livre comércio como forma de auxiliar o desenvolvimento econômico do país. **RJLB**, ano 7 (2021), nº 1, p. 7. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2021/1/2021_01_0105_0123.pdf. Acesso em: 16 fev. 2023.

⁹³ SARMENTO, Daniel. Os princípios constitucionais da liberdade e da autonomia privada. **Boletim Científico**. Escola Superior do MPU. n. 14 (2005): Janeiro/Março, p. 16. Disponível em: <https://escola.mpu.mp.br/publicacoes/cientificas/index.php/boletim/article/view/179>. Acesso em: 15 jan. 2022. Texto original: (...) el primer principio, que abarca los derechos y libertades iguales para todos, bien puede ir precedido de un principio que anteceda su formulación, el cual exija que las necesidades básicas de los ciudadanos sean satisfechas, cuando menos en la medida en que su satisfacción es necesaria para que los ciudadanos entiendan y puedan ejercer fructíferamente esos derechos y esas libertades.

⁹⁴ SARMENTO, Daniel. Os princípios constitucionais da liberdade e da autonomia privada. **Boletim Científico**. Escola Superior do MPU. n. 14 (2005): Janeiro/Março, p. 176. Disponível em: <https://escola.mpu.mp.br/publicacoes/cientificas/index.php/boletim/article/view/179>. Acesso em: 15 jan. 2022.

O grande desafio da implementação dos princípios é se estabelecer seus fundamentos, seus objetivos e os fins a que servem. Posto isto, há que se compreender qual o real sentido do princípio da livre iniciativa. Desta forma, compreende-se que a natureza do princípio constitucional da livre iniciativa é de viabilizar a todo e qualquer cidadão liberdade para escolher o que fazer e mesmo se fará ou não. Surge para o cidadão a discricionariedade para exercer qualquer atividade existente ou mesmo de inventar algo novo. É, sobretudo, um mecanismo de indução da criação que impulsiona a ação por meio do fluxo livre de ideias e empreendimentos. Em qualquer que seja a atividade, fica a liberdade para qualquer um exercer seu mister.

Neste ponto a lição de Sarmiento parece ser esclarecedora:

Sem embargo, é importante deixar remarcado que nem todas as manifestações da autonomia privada são valoradas da mesma forma. Existem dimensões dessa autonomia que ostentam superior importância, por serem consideradas mais relevantes para a garantia e promoção da dignidade da pessoa humana. O que tentaremos demonstrar é que, se no Estado Liberal o núcleo da proteção outorgada à autonomia privada centrava-se na proteção do patrimônio individual e nos direitos que lhe são correlatos, no Estado contemporâneo o foco deve se deslocar para a esfera das decisões existenciais, de caráter afetivo, sexual, religioso, artístico, ideológico etc., abrindo espaço para limitações muito mais extensas e profundas às liberdades de contratar e de desfrutar de direitos patrimoniais, como a propriedade, desde que essas se justifiquem em função da necessidade de promoção da igualdade substantiva ou de outros valores solidarísticos.⁹⁵

Para Eros Grau a Liberdade de iniciativa tem uma razão de ser, e essa razão é exatamente produzir os resultados capazes de melhorar as condições de vida das pessoas de forma efetiva:

O direito não descreve situações ou fatos senão para a eles atribuir consequências jurídicas. Por isso o texto do art. 170 não afirma que a ordem econômica está fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa e tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, senão que ela deve estar — vale dizer, tem de necessariamente estar — fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, e deve ter — vale dizer, tem de necessariamente ter — por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social. A perfeita compreensão dessa obviedade é essencial, na medida em que informará a plena compreensão de que qualquer prática econômica (mundo do ser) incompatível com a valorização do trabalho humano e com a livre iniciativa, ou que conflite com a existência digna de todos, conforme os ditames da justiça social, será adversa à ordem constitucional. Será, pois, institucionalmente inconstitucional. Desde a compreensão desse aspecto poderão ser construídos novos padrões não somente de controle de constitucionalidade, mas, em especial, novos e mais sólidos espaços de constitucionalidade. A amplitude dos preceitos constitucionais abrange não apenas normas jurídicas, mas também condutas.⁹⁶

⁹⁵ SARMENTO, Daniel. Os princípios constitucionais da liberdade e da autonomia privada. **Boletim Científico**. Escola Superior do MPU. n. 14 (2005): Janeiro/Março, p. 187. Disponível em: <https://escola.mpu.mp.br/publicacoescientificas/index.php/boletim/article/view/179>. Acesso em: 15 jan. 2022.

⁹⁶ GRAU, Eros. **A ordem econômica na Constituição de 1988** (interpretação e crítica). 14. ed., rev. e atual. São Paulo: Editora Malheiros, 2010, p. 196-197.

Com a Constituição Federal Brasileira de 1988, surge uma perspectiva de um paradigma que proporcione maior efetividade para a ordem econômica nacional, sacramentando a liberdade de empreender e justificando tal alinhamento objetivamente com o propósito dessa liberdade, qual seja, melhorar a vida da população.

Assim, conforme Szezbicki:

Com a análise dos princípios constitucionais propostos, houve a oportunidade de contemplar o Estado, como elemento normatizador e regulador das atividades econômicas, cumprindo seu papel de fiscalizar, incentivar e planejar o direcionamento do sistema econômico nacional. Assim sendo, não se pode deixar de enfatizar que a ordem econômica brasileira fundamenta-se em dois fatores principais, a valorização do trabalho humano e da livre iniciativa, com o objetivo de garantir a todos os indivíduos uma existência digna conforme preceitos da justiça social.

.....

Não se pode deixar de enfatizar que a ordem econômica brasileira tem suas bases em dois fundamentos, sendo, a valorização do trabalho humano e da livre iniciativa, com o objetivo de garantir a todos os indivíduos uma existência digna, conforme os preceitos da justiça social. Assim, os princípios constitucionais sugerem uma direção para a ordem econômica, porém sem perder de vista o princípio básico da função social.

.....

O Brasil é um País que adota a economia de mercado, mas configurando-se como estado liberal, não deixa de cumprir seu papel no controle da atividade econômica, intervindo no caso de excessos, o que caracteriza o papel do Estado na regulação e no planejamento econômicos. Nesse sentido, uma das premissas básicas da atuação do Estado na economia nacional, pressupõe que este atue direta ou indiretamente em situações de relevância, nas quais impere a segurança do Estado e os interesses coletivos.⁹⁷

O princípio constitucional da Livre iniciativa possibilita a liberdade de decisão sobre o que, como e quando fazer. Na lição de Oliveira:

Este princípio fundamental garante e assegura a liberdade aos particulares de ingressarem no mercado e de organizarem os fatores de sua atividade, capital, mão de obra, matéria prima e tecnologia, de acordo com a atividade que irá realizar, bem como conduzir a produção da forma que julgar melhor para os seus investimentos.⁹⁸

Desta forma, em regra o empreendedor terá ampla liberdade para materializar sua ideia e desenvolver seu negócio, conforme seu próprio planejamento. Assim poderá o empreendedor livremente escolher o ramo de atividade que irá desenvolver.

⁹⁷ SZEZEBICKI, Arquimedes da Silva. Os princípios Gerais da Ordem Econômica Brasileira: Avanços e efetividade desde a Constituição Federal de 1988. **Eptic**. Textos para Discussão, publicado em 14/12/2014, p. 3. Disponível em: <http://eptic.com.br/wp-content/uploads/2014/12/textdisc6.pdf>. Acesso em: 16 fev. 2023.

⁹⁸ OLIVEIRA, André Luiz Mattos de. **A função social da empresa em face dos princípios constitucionais da ordem econômica** – necessidade de concretização. Dissertação de Mestrado. Universidade Nove de Julho. 2019, p. 5. Disponível em: <https://bibliotecatede.uninove.br/handle/tede/2118>. Acesso em: 16 fev. 2023.

Entretanto, como se vive em sociedade e isso pressupõe um conjunto de garantias a todos que dela fazem parte, também o empreendedor será inserido nesse paradigma, ou seja, seu empreendimento, diante do princípio constitucional da livre iniciativa, terá que se condicionar à busca do bem-estar geral.

Nesta linha as liberdades referentes à autonomia negocial, portanto econômica, tem seu pleno desenvolvimento condicionado ao desempenho de uma função social, e o norte maior da constituição reflete uma lógica na qual a ordem econômica e patrimonial está intrinsecamente ligada a vetores sociais que a norteiam e se colocam como seus fundamentos e objetivos a serem atingidos.⁹⁹

Há que se ressaltar que Princípios Constitucionais são paradigmas que norteiam os caminhos a serem seguidos pelo ordenamento jurídico.

A atual Constituição Federal Brasileira traz de um lado a liberdade ampla de iniciativa, mas de outro limita essa mesma liberdade a condicionantes e objetivos preestabelecidos, conforme Cunha Júnior:

De efeito, malgrado tenha a Constituição de 1988 consagrado uma economia de livre mercado, a de natureza capitalista – porque instrumentalizou uma ordem econômica apoiada na apropriação privada dos meios de produção e na livre iniciativa econômica privada –, instituiu ela numerosos princípios limitando e condicionando o processo econômico, no intuito de direcioná-los a proporcionar o bem-estar social ou melhoria da qualidade de vida. O primeiro – e de todos o mais importante, em direção ao qual todos os demais princípios se encaminham e se encontram, está consubstanciado como o próprio fim da ordem econômica: assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social.¹⁰⁰

Conforme Ação Direta de Inconstitucionalidade Número 319, (ADIN 319-QO), tendo como relator o Ministro Moreira Alves, são reconhecidos os limites dentro dos quais o princípio da livre iniciativa deve ser interpretado diante da prescrição contida na Constituição Federal de 1988:

Em face da atual Constituição, para conciliar o fundamento da livre iniciativa e do princípio da livre concorrência com os da defesa do consumidor e da redução das desigualdades sociais, em conformidade com os ditames da justiça social, pode o

⁹⁹ SARMENTO, Daniel. Os princípios constitucionais da liberdade e da autonomia privada. **Boletim Científico**. Escola Superior do MPU. n. 14 (2005): Janeiro/Março, p. 209-210. Disponível em: <https://escola.mpu.mp.br/publicacoes/cientificas/index.php/boletim/article/view/179>. Acesso em: 15 jan. 2022.

¹⁰⁰ CUNHA JÚNIOR, Dirley da. **Curso de Direito Constitucional**. 5. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPODIVM, 2011, p. 1221.

Estado, por via legislativa regular a política de preços de bens e de serviços, abusivo que é o poder econômico que visa aumento arbitrário dos lucros.¹⁰¹

Sendo que a interpretação dos princípios constitucionais dever ser aplicada de forma sistêmica, estando a ordem econômica inserida em um contexto amplo e devendo ser orientada por seus fundamentos e objetivos.

Assim, toda amplitude construída para viabilizar a liberdade de empreender é direcionada para um único caminho: o alcance de objetivos sociais gerais, para toda a população. Esse paradigma traz em si uma perspectiva de concretude de melhoria de vida do cidadão e de alguma forma serve de freio e contrapeso para a liberdade capitalista pleiteada no texto constitucional.

Em caso contrário, poder-se-ia experimentar no país o dito capitalismo selvagem ou o liberalismo absoluto, em que o mercado tece as regras e a economia gere a nação e a vida das pessoas.

3.3 Da Liberdade contratual no princípio da livre iniciativa

O princípio da livre iniciativa, diante da liberdade de contratar, se desdobra em um rol de liberdades. Essas liberdades, mesmo tendo certos limites, permitem ao empreendedor condições de implantar seu negócio livre de indicações ou mesmo cerceamentos por parte do setor público.

Nesse diapasão, pode-se perceber que esses caminhos também foram seguidos pelo legislador infraconstitucional brasileiro. Em especial pela edição da lei número 13.874/2019, também chamada de Lei da Liberdade Econômica. Segundo a qual, em rápida síntese, fica sacramentada, no regime jurídico pátrio, a liberdade para empreender.

Essa liberdade, que tem em sua origem o princípio da livre iniciativa, se desdobra em várias nuances da vida econômica.

Assim, segundo Tavares:

A liberdade de contratar envolve:

¹⁰¹ SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Ação Direta de inconstitucionalidade número 319**. Relator Ministro Moreira Alves. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=918>. Acesso em 02 abril 2023

- 1) a faculdade de ser parte em um contrato;
- 2) a faculdade de se escolher com quem realizar o contrato;
- 3) a faculdade de escolher o tipo de negócio realizar;
- 4) a faculdade de fixar o conteúdo do contrato segundo as convicções e conveniências das partes; e, por fim
- 5) o poder de acionar o Judiciário para fazer valer as disposições contratuais (garantia estatal da efetividade do contrato por meio da coação).¹⁰²

Ainda segundo Tavares, a regra, no trato comercial, é a liberdade. Sendo que ao particular, mesmo com a liberdade declarada, fica o dever de cumprir e submeter-se às limitações e imposições que lhe são colocadas. Tal mecanismo, a nosso ver, é fundamental para o perfeito equilíbrio da ordem econômica e para que haja harmonia nas relações entre todos os atores que operam na vida econômica do país. Tendo como carro chefe a liberdade para empreender e a garantia de intervenção mínima do Estado no transcorrer do percurso.

Conforme já apresentado no transcorrer deste estudo, o princípio da livre iniciativa constitui-se em uma garantia de liberdade para o empreendedor. Permitindo-lhe condições para constituir livremente sua atividade desde que seja lícita.

Na lição de Celso Ribeiro Bastos:

O consectário natural desse princípio é que a atuação do Estado na economia é sempre subsidiária. O Estado não está habilitado a retirar dos particulares, transferindo para a responsabilidade da comunidade, atribuições que aqueles estejam em condições de cumprir por si mesmos. A ação das coletividades públicas no âmbito da economia só se justifica, pois, quando os particulares não possam ou não queiram intervir.¹⁰³

Isso também ocorre com o princípio da livre iniciativa. Em primeiro lugar ele deve ser mensurado à luz dos demais princípios constitucionais, e estes em consonância com o todo constitucional.

É certo que ocorreu no país um processo vertiginoso de constitucionalização de alguns temas talvez não compreendidos originariamente no texto constitucional.

¹⁰² TAVARES, André Ramos. **Direito Constitucional Econômico**. 3 ed. São Paulo: Método, 2011, p. 226 .

¹⁰³ BARROSO, Luís Roberto; BARCELOS, Ana Paula de. O começo da História. A nova interpretação constitucional e o Papel dos Princípios no Direito Brasileiro. **Revista da EMERJ**, v. 6, n. 23, 2003.

Conforme Barroso: “Por fim, para os particulares, estabelece limitações à sua autonomia da vontade, em domínios como a liberdade de contratar ou o uso da propriedade privada, subordinando-a a valores constitucionais e ao respeito a direitos fundamentais”.¹⁰⁴

Desta forma a ponderação, mecanismo utilizado em conflito de normas constitucionais, mitigará o princípio da livre iniciativa, contido e conciliado dentre os demais princípios constitucionais.

O texto constitucional também condiciona e limita o princípio da livre iniciativa ao seu objetivo e sua finalidade, e dentre estas finalidades, assegurar a existência digna e a justiça social, estão incluídos.

Esse prisma coloca o princípio da livre iniciativa diante de uma vinculação necessária para contrabalançar todo o universo de garantias resguardadas ao empreendedor. Aqui o exercício da livre iniciativa deve obedecer a um resultado objetivo que implanta suas bases na justiça social e na dignidade da pessoa humana.

Para alguns há até uma prevalência desse princípio sobre os demais. Entretanto a lógica da interpretação do texto constitucional é sistêmica, ou seja, o texto deve ser analisado e interpretado como um todo e não em partes. Não há também uma supremacia deste ou daquele princípio. Porém, ao contrário disso, a sinergia entre todos, com seus mecanismos de freios e controles, produzirá o melhor resultado dentro das linhas gerais traçadas pelo legislador constituinte. Além disso, o princípio constitucional da livre iniciativa está vinculado ao princípio da dignidade humana, da garantia do pleno emprego, do desenvolvimento nacional, dentre outros. Desta forma, estes complementa aquele na busca de sua plenitude.

3.4 Da livre pactuação e da arbitragem nos contratos BTS

Um dos vetores que justificam o surgimento e a aplicação do built to suit no Brasil é o empreendedorismo e a liberdade para se estabelecer de forma direta a pactuação desse contrato de locação imobiliária. Desse processo resulta a celeridade e a efetividade dos resultados obtidos com essa modalidade contratual. Ocorre que, durante a geralmente extensa duração do

¹⁰⁴ BASTOS, Celso Ribeiro; MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988, v. 7:arts. 170 a 192. 2. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2000, p. 20.

contrato, podem ocorrer divergências e discordâncias. Assim a alternativa inicial seria buscar o Poder Judiciário para que este diga a quem cabe a razão diante do caso concreto.

Entretanto, essa não é a única alternativa para a solução de contendas ocorridas no bojo do contrato. Podem as partes convencionar previamente a adesão ao processo de arbitragem, pois qualquer pessoa capaz de contratar pode valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis, podendo “escolher, livremente, as regras de direito que serão aplicadas na arbitragem, desde que não haja violação aos bons costumes e à ordem pública”.¹⁰⁵

Diante disso, surge a necessidade de que determinados contratos que tratam de bens disponíveis busquem a alternativa jurídica da arbitragem, evitando assim a intervenção estatal, sendo este um dos objetivos inclusive dos contratos como o BTS que são livremente firmados entre as partes. Esse mecanismo possibilita a redução da intervenção judicial na relação contratual, referendando a autonomia das partes com a opção por um meio alternativo e direto para a solução dos possíveis conflitos.¹⁰⁶

Desta forma a utilização da arbitragem pode afastar da execução do contrato a burocracia e a demora da prestação jurisdicional que, não raras vezes, é prestada pelo Estado. Além de trazer maior garantia do fiel cumprimento dos prazos preestabelecidos no contrato.

Além disso, permite um resultado rápido e efetivo, pois o árbitro já saberá antecipadamente os termos do contrato e de como foram pactuadas as participações de cada um dos envolvidos. Inclusive já terá conhecimento das especificidades que envolvem a modalidade contratual de locação imobiliária *built to suit*.

A arbitragem se constitui desta forma em uma via de substituição do Estado, realizando legalmente a atividade jurisdicional no caso concreto, e as decisões produzidas por meio de um árbitro ou tribunal arbitral têm plena função jurisdicional na aplicação do direito material.¹⁰⁷

A legislação que regulamenta o contrato de locação BTS ainda carece de aprofundamento e de maior profundidade, uma vez que ainda existem vários aspectos relativos a essa modalidade contratual que não estão bem definidos. Por outro lado ainda são poucos os julgados sobre o contrato *built to suit*. Desta forma a opção pelo compromisso arbitral,

¹⁰⁵ BRASIL, Lei nº 9.307 de 23 de setembro de 1996. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 07 mar. 2023.

¹⁰⁶ MELO, Mayra Rosane; CALISSI, Jamile Gonçalves; MONTESUCO, Renato Zanolla. A cláusula arbitral compromissória como meio de resolução de conflitos nos contratos built to suit. In: Revista de Formas Consensuais de Solução de conflito, p. 63. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/revistasolucoesconflitos/article/view/8279/pdf>. Acesso em: 20 mar. 2023.

¹⁰⁷ SCAVONE JUNIOR. Luiz Antônio. Direito imobiliário – Teoria e prática. 18. ed. – rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

submetendo a decisão sobre contendas durante o processo ao juízo arbitral, apresenta-se como uma alternativa para mitigar o risco de possíveis questionamentos judiciais sobre o conteúdo e a execução do contrato.¹⁰⁸

3.5 Considerações finais

O Contrato de locação imobiliária no modelo *built to suit* tem como uma de suas principais características a liberdade de empreender.

Essa liberdade encontra suas bases em regras maiores, os princípios constitucionais que lhe dão conceito e lhe delimitam o campo de atuação.

Neste capítulo analisou-se a definição de princípio constitucional como um fundamento que serve de para nortear sistemicamente o texto constitucional.

A seguir tratou-se da liberdade contratual, que se constitui, em regra, nas liberdades: de ser parte, de escolher com quem contratar, de escolher o tipo de negócio a realizar, de fixar o conteúdo do contrato e, por fim, caso seja necessário, de acionar o Poder Judiciário para a solução de possíveis contendas.

Entretanto, essa liberdade vai além de se poder acionar o Poder Judiciário para a solução de conflitos. No caso de bens particulares e em contratos como o BTS, as partes podem pactuar previamente no sentido de que as controvérsias por acaso ocorridas na execução do contrato sejam analisadas e decididas por um juízo arbitral. Ficando acordado que as partes se submeterão às decisões proferidas pelo árbitro.

Trata-se de uma solução objetiva que pode ser pactuada dentro do próprio contrato *built to suit*.

¹⁰⁸ BENEMOUND, Fernandes Henneberg. Contratos Built do Suit. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015, p.163.

4. LIMITES DA LIBERDADE DE EMPREENDEDER

4.1 Considerações Gerais

Neste Capítulo serão tratados os limites e objetivos do contrato de locação imobiliária *built to suit* referentes aos princípios constitucionais da função social da propriedade e da busca pelo pleno emprego.

São elencados esses dois princípios constitucionais em razão de que eles são uma ligação entre o princípio constitucional da livre iniciativa e o contrato *built to suit*, pois o princípio da livre iniciativa permite a liberdade contratual, uma das bases daquele contrato de locação imobiliária; e os princípios constitucionais da função social da propriedade e da busca pelo pleno emprego são os paradigmas a serem alcançados.

A Constituição Brasileira de 1988 implantou no país um sistema capitalista, no qual a livre iniciativa e o empreendedorismo são garantias que procuram fomentar o desenvolvimento do país e, conseqüentemente, a melhoria das condições de vida da população.

Ou seja, há sim a liberdade para empreender e desenvolver qualquer atividade licitamente aceita ou não vedada em lei. Entretanto, objetivamente essa liberdade deve obrigatoriamente estar vinculada ao bem-estar social.

Assim, conforme Araújo:

Uma análise sistemática do Texto Constitucional faz ver, no entanto, que um grande número de dispositivos constitucionais palmilhou claramente o caminho do chamado Estado de bem-estar social.

Segundo essa ótica, a Constituição identificou como objetivos fundamentais da República, dentre outros, a construção de uma sociedade justa, a erradicação da pobreza e a redução das desigualdades sociais. Tais objetivos foram incorporados, ainda uma vez, pelas regras constitucionais da economia (arts. 170 e s.), que, por disposição textual, ficou jungida à valorização social do trabalho e à realização da justiça social. Além disso, a educação e a saúde deixaram de ser tratadas como programas de caráter indicativo, para integrar o rol de direitos fundamentais do cidadão.¹⁰⁹

Essa perspectiva ocorre em razão de que o texto constitucional impõe maior objetividade nas ações, tornando concretos os direitos e estabelecendo paradigmas a serem seguidos dentro do mundo jurídico pátrio. Desta forma vincula os demais princípios constitucionais diretamente ao alcance dos direitos preestabelecidos.

¹⁰⁹ ARAÚJO, Luiz Alberto David; NUNES JÚNIOR, Vidal Serrano. **Curso de direito constitucional**. 23. ed., rev. e atual. Santana de Parnaíba [SP]: Manole, 2021, p. 125.

Nessa linha Araújo:

Calha transcrever, nesse ponto, a seguinte manifestação de Agustín Gordillo :

A diferença básica entre a concepção clássica do liberalismo e a do Bem-Estar é que, enquanto naquela se trata tão somente de colocar barreiras ao Estado, esquecendo-se de fixar-lhe também obrigações positivas, aqui, sem deixar de manter as barreiras, se lhe agregam finalidades e tarefas às quais antes não se sentia obrigado. A identidade básica entre Estado de Direito e Estado de Bem-Estar, por sua vez, reside em que o segundo toma e mantém do primeiro o respeito aos direitos individuais e é sobre esta base que constrói seus próprios princípios.¹¹⁰

Desta forma, esta Constituição de 1988, mesmo contemplando institutos do mundo capitalista, insere nesses mesmos institutos finalidades e objetivos de cunho social. Ela faz com que haja um norte orientador que delimita os meandros dentro dos quais será exercida a liberdade de iniciativa, além de outros elementos da ordem econômica.

4.2 O alcance da função social da propriedade nos contratos *built to suit*

O presente capítulo traz primeiramente o desenvolvimento do conceito de propriedade ao logo do tempo e em especial na Roma Antiga. Posteriormente, trata da propriedade na Constituição Federal de 1.988. A seguir, ainda dentro da CF, será realizada a análise da função social da propriedade e como esse objetivo constitucional é impactado pelo contrato de locação imobiliária no modelo *built to suit*.

A propriedade contemplava, ao longo do tempo, um rol de poderes quase que absolutos sobre o bem, cabendo a seu titular utilizá-lo, dele dispor e mesmo destruí-lo da maneira que bem entendesse. Era a época da propriedade absoluta. Sem qualquer mecanismo de controle ou regras que norteassem o poder do titular sobre o bem ou sua forma de utilização. Esse rol de poderes que envolviam a propriedade tornava seu proprietário senhor total sobre ela.

Como exemplo desse poder sobre a propriedade, na Roma antiga o proprietário possuía um poder eterno e total sobre o bem. Onde poderia utilizar-se dele de forma absoluta sem compartilhar parte desse poder. O proprietário era o senhor totalitário sobre o bem e, somente por sua vontade própria, poderia dele se desfazer. A propriedade seguia seu proprietário como

¹¹⁰ ARAÚJO, Luiz Alberto David; NUNES JÚNIOR, Vidal Serrano. **Curso de direito constitucional**. 23. ed., rev. e atual. Santana de Parnaíba [SP]: Manole, 2021, p.74.

se fosse parte dele, concebia-se então um único poder sobre o bem, total e absoluto, podendo inclusive destruí-lo da maneira que entendesse.¹¹¹

Com o aprimoramento das relações sociais, vetor natural da sociedade humana, o direito do proprietário passa pouco a pouco a sofrer determinadas condicionantes, pois já não cabia mais a propriedade absoluta. Isso é resultado de uma discussão maior sobre o próprio poder absoluto, pois, assim como ocorreu com a própria sociedade, o conceito de propriedade sofreu diversas transformações. Essas transformações ocorreram de forma linear e crescente, evoluindo na medida em que as relações e demandas sociais também evoluíram.¹¹²

Como resultado desse processo evolutivo e em razão de movimentos de ampliação e restrição sofridos pelo conceito do direito à propriedade, este sofreu grandes transformações. Assim ele foi ao longo do tempo deixando o conceito meramente individualista, no qual o proprietário era senhor absoluto sobre a propriedade, tal qual vivenciado no auge da era romana; passando a apresentar pouco a pouco aspectos que contemplavam também os anseios da sociedade em geral e não apenas aqueles de domínio do proprietário. Isso fez com que o conceito de propriedade total e absoluta, que interessava somente ao indivíduo, se tornasse um conceito mais amplo e flexível, cedendo espaço a aspectos que contemplavam também os interesses da sociedade em geral.¹¹³

Assim o conceito de propriedade passa para uma nova vertente, deixando de ser o direito subjetivo que pertencia somente ao indivíduo e migrando para a função social, a ser exercida por aquele que possui a riqueza mobiliária e imobiliária. Desta forma a propriedade impõe àquele a obrigação de utilizá-la para produção também de riqueza social, uma vez que apenas o titular da propriedade pode fazer com que ela cumpra a função social, ao produzir, além do aumento da riqueza própria, também o aumento da riqueza daqueles que o cercam. Portanto, não trata a propriedade de um direito sagrado e intangível, ao contrário, este se constitui em um direito em permanente mudança, sendo necessária sua frequente adaptação às inovações e necessidades sociais.¹¹⁴

¹¹¹ HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Meneguesso. Built to Suit: Dos aspectos contratuais ao direito de superfície. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**. Salvador, JAN/JUN 2018, p. 12.

¹¹² ROCHA, Cristian Alberto Gazoli da. **A função social da propriedade pública**. Dissertação de Mestrado. Marília: UNIMAR, 2020, p. 15.

¹¹³ HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Meneguesso. Built to Suit: Dos aspectos contratuais ao direito de superfície. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**. Salvador. JAN/JUN 2018, p. 185.

¹¹⁴ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Atualizador: Luiz Edson Fachin. Coordenador: Edvaldo Brito. 21. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2022, p. 120.

A Constituição Federal (CF) de 1988 trata da propriedade já no *Caput* do artigo 5º e nos incisos XXII e XXIII:

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:

.....
XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

.....¹¹⁵

Desta forma, no *caput* do dispositivo, fica garantida a igualdade, perante a lei, do direito à propriedade, sem qualquer distinção de raça, credo, cor, opção sexual ou seja lá qual for. Isto é, todos os brasileiros poderão possuir, gozar e dispor de qualquer propriedade, sendo vedado qualquer tipo de exclusão ou discriminação que os impeça de acessar a propriedade de um bem ou mesmo dela dispor.

Esse posicionamento também é ratificado no inciso XXII, garantindo de forma direta e objetiva o direito à propriedade, já sacramentado no *caput* do próprio artigo 5º. Neste caso parece que o legislador constituinte fez questão de ratificar tal dispositivo repetindo no inciso XXII a mesma norma já contida no *caput* do artigo 5º.

Já no inciso XXIII, o legislador constituinte aprofundou e especificou o conceito de propriedade, direcionando um objetivo a ser cumprido pela propriedade. Qual seja, o fim de que a propriedade atenda a função social. Também representa uma garantia ao proprietário no sentido de que o Estado também não fará nenhuma intervenção, desde que seu uso seja legal e que atenda seu fim social.¹¹⁶

O texto constitucional também trata da função social da propriedade no artigo 170:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

.....
II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

.....(Destacamos)¹¹⁷

¹¹⁵ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

¹¹⁶ BENSOUSSAN, Fabio Guimarães. GOUVEA, Marcos de Freitas. **Manual de Direito Econômico**. Salvador. Ed POIVM. 2015, p. 146.

¹¹⁷ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

Nesse momento a Constituição Federal inclui o direito à propriedade como fundamento da ordem econômica nacional. E, como um objetivo a ser alcançado, coloca a função social da propriedade, devendo para tal a propriedade ser geradora de empregos, possibilitar a circulação de recursos na comunidade e promover a melhoria nas condições de vida da população.

Assim, a função social é impositiva para a propriedade. Não se admite propriedade inútil e que não atenda ao fim ao qual ela se destina. É vedada, portanto, a ociosidade. Desse modo, compreende a propriedade um direito individual ou uma liberdade pública, condicionada ao fim ao qual ela se destina: a função social.¹¹⁸

Desta forma a legislação deve resguardar o direito à propriedade, mas também nela incluir sua função. Conforme Gierke: “(...) um direito jurídico-privado que tenha em conta a sua missão social deve aspirar conjuntamente a uma proteção material das camadas sociais, ameaçadas com a liberdade dos contratos, contra o empurrão da arrogância econômica”. (Tradução livre).¹¹⁹

O contrato imobiliário no modelo *built to suit* apresenta-se como uma grande perspectiva para a garantia da função social da propriedade. Uma vez que ele resulta da livre pactuação firmada entre as partes, torna-se necessária a observância de algumas regras gerais, entre elas a boa fé e função social do contrato.¹²⁰

Assim, por meio dessa forma contratual, um imóvel até então não utilizado será adquirido por um novo proprietário que promoverá a construção ou adequações necessárias para que um locatário possa nele desenvolver seu negócio.

Com isso, serão abertos novos postos de emprego para a construção ou reforma do prédio, os comerciantes da região terão compradores para seus produtos de construção e a nova empresa que for instalada no imóvel também gerará empregos diretos no seu corpo de

¹¹⁸ OLIVEIRA, André Luiz Mattos de. **A função social da empresa em face dos princípios constitucionais da ordem econômica** – necessidade de concretização. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Direito. UNINOVE. 2019, p. 58. Disponível em: <https://bibliotecatede.uninove.br/handle/tede/2118>.

¹¹⁹ Texto original: “(...) una legislación jurídico-privada que tenga presente su misión social, debe juntamente aspirar a una protección material de las capas sociales, amenazadas con la libertad de los contratos, contra el empuje de la prepotencia económica”. GIERKE, Otto Von. Tradução do alemão por Palencia, José M. Navarro. *La Función social del Derecho Privado*. In: **La función social del Derecho Privado y otros estudios**. Granada: Editorial Comares, S. L. 2015. p. 25.

¹²⁰ MELO, Mayra Rosane. CALISSI, Jamile Gonçalves e MONTESUCO, Renato Zanolla. A cláusula arbitral compromissória como meio de resolução de conflitos nos contratos built to suit. In: **Revista de Formas Consensuais de Resolução de Conflitos**, v. 7, n. 2, Jul/Dez. 2021, p. 49–65. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/revistasolucoesconflitos/article/view/8279/pdf>. Acesso em: 20 mar. 2023.

funcionários e indiretos em seus fornecedores. Esse movimento contribuirá para o desenvolvimento da região onde o novo empreendimento for instalado.

É importante ressaltar que a função social do contrato, seja ele imobiliário ou não, configura-se na determinação de que a liberdade contratual projeta seus reflexos, não apenas entre as partes. Portanto, é prudente que ele projeta os reflexos sobre toda a sociedade, não atingindo apenas os contratantes que celebraram o pacto. Desta forma o contrato deve obedecer precipuamente à sua função social de contribuir para a melhoria das condições de vida das pessoas de forma geral.¹²¹

Assim sendo, o empreendedor do negócio imobiliário tem a garantia constitucional quanto a seu direito à propriedade do bem. Pode nele desenvolver livremente seu empreendimento e utilizar-se dos meios necessários para a edificação da obra.

Cabe a ressalva de que, em caso de não cumprimento pela propriedade de sua função social, o Estado pode nela intervir, inclusive cassando o direito do titular sobre o bem. Entretanto, se qualquer limitação pelo Estado do direito de construir e ou de adaptar o imóvel decorrer de limitação administrativa que impede o acesso aos direitos garantidos à propriedade privada, poderá o proprietário pleitear indenização¹²².

Ao finalizar este capítulo, compreende-se o conceito de propriedade e seu objetivo constitucional da função social. Não é permitida pela norma máxima do país a propriedade ociosa e sem destinação social.

Neste prisma surge o contrato de locação imobiliária no modelo built to suit como um importante instrumento para viabilizar a utilização adequada do imóvel e sua destinação ao cumprimento da função social da propriedade, na medida em que movimenta a economia, gera empregos e abre oportunidades de empreendedorismo que seria de difícil realização por outros meios.

4.3. Da redução das desigualdades sociais e regionais

A Constituição Federal de 1988 trouxe um arcabouço de regras que relacionam o desenvolvimento do país com os objetivos específicos no campo social. Dentre esses princípios

¹²¹ THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 4. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 37.

¹²² BENSOUSSAN, Fabio Guimarães; GOUVEA, Marcos de Freitas. **Manual de Direito Econômico**. Salvador. Ed POIVM, 2015, p. 146.

está a redução das desigualdades sociais e regionais, servindo esta como um dos princípios gerais do desenvolvimento econômico e lhe dando um norte a atingir. Assim são incluídos, no conceito de desenvolvimento, os ideais de justiça e de igualdade, e são incorporados ao desenvolvimento econômico os princípios da redução das desigualdades sociais e regionais.¹²³

Esse princípio constitucional deve ser, portanto, um princípio que norteará toda a atividade econômica realizada no país. Assim, toda a atividade econômica, a partir do momento em que movimenta a economia local, deve estar ligada também ao desenvolvimento local e às políticas públicas de redução das desigualdades. O próprio princípio constitucional da livre iniciativa, que permite liberdade para o empreendedor exercer sua atividade livremente, deve também estar vinculado a esse objetivo, conforme regramento ditado por políticas públicas previamente ajustadas.¹²⁴

Neste prisma o contrato de locação imobiliária *buit to suit*, como uma ferramenta que viabiliza o empreendedorismo e a abertura de novas oportunidades no mercado imobiliário, constitui-se em um importante elemento para a construção da redução das desigualdades sociais e regionais, pois viabiliza a realização de negócios que seriam inviáveis sem esse modelo negocial. Já com ele a economia se movimenta, propiciando a geração de renda e melhorando as condições de vida das pessoas.

Desta forma o texto constitucional, mesmo contendo um norte capitalista, atribui uma finalidade para seu modelo econômico, qual seja empreender esforços na construção do Estado de bem-estar social. Nessa proposta existe a liberdade de iniciativa, busca-se o desenvolvimento, mas sempre tendo como vetor do processo a redução das desigualdades sociais e regionais.¹²⁵

No Brasil tem sido implantada uma política de desconcentração produtiva, visando a uma melhor distribuição dos recursos e dos empregos entre as diversas regiões do país. Essa política que se tem buscado executar desde a década de 1960 ainda não conseguiu atingir

¹²³ MASSON, Aloísio. **A atividade econômica e a redução das desigualdades regionais e sociais**: Políticas públicas e programas privados com ênfase no desporto. Dissertação de mestrado. Curso de direito. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2013. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/bitstream/handle/6149/1/Aloisio%20Masson.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2023.

¹²⁴ SEGUNDO, Oswalter de Andrade Sena. O princípio constitucional da redução das desigualdades regionais e sociais e sua efetivação jurídico-política na ordem econômica. **Revista Direito e Liberdade**, v. 7, n. 3 (3). Disponível em: http://ww2.esmarn.tjrj.jus.br/revistas/index.php/revista_direito_e_liberdade/article/view/94/83. Acesso em: 13 mar. 2023.

¹²⁵ ARAÚJO, Luiz Alberto David; NUNES JÚNIOR, Vidal Serrano. **Curso de direito constitucional**. 23. ed., rev. e atual. Santana de Parnaíba [SP]: Manole, 2021.

plenamente seu objetivo. Existindo no país uma grande concentração de estrutura e riqueza nas regiões sul e sudeste. Ficando as demais regiões, norte, nordeste e centro-oeste, ainda com uma pequena fatia na participação da economia nacional.¹²⁶

Um dos reflexos de desigualdade regional pode ser constatado na taxa de desemprego. O Brasil como um todo apresentava, no quarto trimestre de 2022, uma taxa desemprego de 7,9 % (sete vírgula nove por cento). Já quando se analisa o índice por regiões no mesmo período, temos:

- A região sul com uma taxa de 4,5 % (quatro vírgula cinco por cento);
- A região centro-oeste com uma taxa de 6,2 % (seis vírgula dois por cento);
- A região sudeste com uma taxa de 7,9 % (sete vírgula nove por cento);
- A região norte com uma taxa de 8,1 % (oito vírgula um por cento);
- A região nordeste com uma taxa de 10,9 % (dez vírgula nove por cento).¹²⁷

Há que se ressaltar que a redução das desigualdades sociais e regionais no país é um desafio recorrente. Uma vez as diversas regiões apresentam singularidades que, ao longo do tempo, criaram realidades muito diferentes em termos de alcance social de oportunidades e de desenvolvimento.

Tanto o é que o próprio texto constitucional traz no seu artigo terceiro o tema da necessidade da redução das desigualdades sociais e regionais como um dos objetivos da República Federativa do Brasil:

Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;

II - garantir o desenvolvimento nacional;

III - erradicar a pobreza e a marginalização e **reduzir as desigualdades sociais e regionais**;

IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação. (Grifamos)¹²⁸

¹²⁶ NETO, Aristides Monteiro. Desigualdades Regionais no Brasil. **Boletim Regional, Urbano e Ambiental**, n. 9, jan-jun, 2014. IPEA. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5582/1/BRU_n09_desigualdades.pdf. Acesso em: 13 mar. 2023.

¹²⁷ IBGE. **Desemprego** [s.d.]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php>. Acesso em: 12 mar. 2023.

¹²⁸ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

Em um país marcado pela desigualdade, torna-se imperiosa a luta pela redução dos índices de desigualdade. Há que se ressaltar que não se trata da homogeneização social. Mesmo porque isto seria de difícil execução diante da complexidade social e econômica. Trata-se da garantia de satisfação adequada das necessidades básicas da população com alimentação, vestuário, moradia, acesso a educação, ao lazer e à cultura.¹²⁹

Quando o Estado não consegue promover internamente a redução das desigualdades regionais, ocorre um fluxo migratório das regiões menos assistidas para aquelas que possuem melhor estrutura e maior oportunidade de emprego e renda. Tal fato pode agravar ainda mais o quadro de desigualdades regionais, pois cria regiões superlotadas e outras com baixa densidade demográfica. Nesse caso, uma região fica apta a receber investimentos e incentivos, e aquelas regiões mais carentes tendem a ser abandonadas pelo poder central e não despertam interesse do mundo corporativo privado¹³⁰.

Para que haja esse engajamento do setor privado, possibilitando a criação de oportunidades e novos negócios, é importante que estado estabeleça uma política pública de incentivos e ainda que dê liberdade para que a iniciativa privada possa se desenvolver e criar novos negócios e novas oportunidades.

Dentre essas oportunidades está o contrato *built to suit*, que pode gerar empreendimentos e viabilizar a estruturação de novas empresas mesmo nessas áreas mais carentes. Pode, ainda, por meio do empreendedorismo, gerar novos empregos, fazendo girar recursos na economia local e implantando mudanças nas diversas regiões do país.¹³¹

É certo que a geração de novos negócios faz com que novas frentes de trabalho sejam abertas e que haja geração de renda. Também é certo que, para haver impacto na redução das desigualdades ainda existentes no país, deverá ser incluído nesse processo, de um lado, a liberdade para empreender, fundamentado na livre iniciativa, e de outro o foco nos objetivos e

¹²⁹ NASCHE, Aline de Oliveira. **O papel do Programa Nacional de Produção e Uso de biodiesel como instrumento de política de redução das desigualdades regionais brasileiras**. Tese de Doutorado. Faculdade de Economia. Universidade de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/86/86131/tde-12042013-101336/publico/VersaoCorrigidaAline.pdf>. Acesso em: 13 mar. 2023.

¹³⁰ PALES, Raíssa Cota, **Desenvolvimento regional e desigualdades sociais entre as macrorregiões de planejamento de Minas Gerais**. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Montes Claros, Minas Gerais, 2014. Disponível em: <https://www.posgraduacao.unimontes.br/uploads/sites/20/2019/06/Raissa-Cota-Pales.pdf>. Acesso em: 13 mar. 2023.

¹³¹ MOREIRA, Everton Batista *et al.* Desenvolvimento regional e empreendedorismo: percepções dos atores locais de transformação. **Research, Society and Development**, v. 10, n. 15, 2021. Disponível em: <https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/view/23040/20435>. Acesso em: 13 mar. 2023.

fundamentos que estruturam a ordem econômica brasileira, e dentre estes figura a redução das desigualdades sociais e regionais. Se assim não o fosse, teria sido implantado no país o capitalismo puro e simples, o qual tem por objetivo somente o lucro e a acumulação de renda e não se preocupando com o bem-estar social e com a melhoria de vida das pessoas.

4.4 Da busca do pleno emprego

Neste subcapítulo será analisado o conceito da expressão busca do pleno emprego; apresentadas as orientações da Organização Internacional do Trabalho (OIT) sobre o tema; e, ainda, a metodologia utilizada no Brasil pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), para realizar a aferição do índice de desemprego no país. Por fim são apresentados os dados referentes ao quadro atual de desemprego da população brasileira e de que forma o contrato built to suit contribui com a geração de novas vagas de trabalho.

Antes de ingressar propriamente no tema, torna-se necessária a exata compreensão da expressão *do pleno emprego*, para após isto adentrarmos na interpretação sistêmica do texto constitucional.

Assim essa expressão, *pleno emprego*, em um sentido mais absoluto, pode ser definida dentro de um marco temporal no qual a população economicamente ativa realiza atividade máxima. Ou seja, período em que todos os trabalhadores estão empregados.¹³²

A expressão busca do pleno emprego se refere também a uma condição na qual se almeja a situação em que todos trabalhem. Ou seja, que todos estejam legalmente inseridos em uma ocupação laboral nos termos da lei e regularmente inscritos no sistema nacional de trabalho e emprego. Essa expressão não contempla o subemprego e nem os empregados informais.¹³³

A Organização Internacional do Trabalho (OIT) emitiu várias orientações sobre o pleno emprego, ressaltando dentre outras, a existência de vagas de trabalho; um salário justo e

¹³² KON, Anita. Pleno emprego no Brasil: interpretando os conceitos e indicadores. *In: Revista Economia & Tecnologia (RET)*, v. 8, n. 2, Abr/Jun 2012, p. 5-22. Disponível em: [file:///C:/Users/ADMIN/Downloads/28159-103249-1-PB%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/ADMIN/Downloads/28159-103249-1-PB%20(2).pdf). Acesso em: 12 mar. 2023.

¹³³ RODRIGUES, Rodrigo Cândido. **Direito ao trabalho e pleno emprego na ordem jurídica brasileira**. Dissertação de mestrado. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2008. Disponível em: http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_RodriguesRC_1.pdf. Acesso em: 11 mar. 2023.

condições dignas de trabalho; liberdade para a escolha do trabalho; e a garantia do bem-estar social.¹³⁴

Configura-se como um dos grandes desafios da gestão pública a redução do número de trabalhadores informais e a consequente majoração do número de trabalhadores legalmente registrados. O pleno emprego é o cenário ideal para qualquer sociedade, pois o informalismo, além de gerar consequências danosas aos sistemas de assistência social e previdenciário, ainda proporciona grande instabilidade ao cidadão e para a própria economia nacional.

A atividade laboral constitui-se em um direito de todo o cidadão e está consagrada pela Constituição Federal de 1988 já em seu artigo primeiro, definindo que a República Federativa do Brasil tem entre seus fundamentos os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa. Já no inciso VIII e no *caput* do artigo 170, a Carta Magna Brasileira enuncia que a ordem econômica é fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tendo como um de seus princípios a busca do pleno emprego. Dá, portanto, um norte sistêmico para a economia do país.¹³⁵

No Brasil o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística faz avaliações periódicas do índice de desemprego no país. A mensuração é realizada por meio do conceito de pessoas desocupadas dentre aquela parte da População Economicamente Ativa (PEA) que em determinada semana se encontra sem trabalho. Ou seja, realiza-se um marco semanal e na semana posterior, verifica-se a quantidade de pessoas desocupadas em relação à semana anterior.¹³⁶

¹³⁴ KON, Anita. Pleno emprego no Brasil: interpretando os conceitos e indicadores. *In: Revista Economia & Tecnologia (RET)*, v. 8, n. 2, Abr/Jun 2012, p. 5-22. Disponível em: [file:///C:/Users/ADMIN/Downloads/28159-103249-1-PB%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/ADMIN/Downloads/28159-103249-1-PB%20(2).pdf). Acesso em: 12 mar. 2023.

“O conceito reúne uma série de recomendações anteriores da OIT, buscando agregar dentro de um quadro único um conceito universal e aplicável a todos os trabalhadores. Abarca todas as modalidades de trabalho, tanto trabalho com carteira assinada, o autônomo, o trabalho na agricultura familiar e o autoemprego, incluindo o trabalho produtivo e reprodutivo. Nesse sentido, visando a melhor das condições de vida dos indivíduos, implica na existência de: (i) oportunidades para encontrar um emprego produtivo com rendimento justo, que garanta aos trabalhadores e suas famílias desfrutar uma qualidade de vida decente; (ii) liberdade para a escolha do trabalho e a livre participação em atividades sindicais; (iii) condições de tratamento justo aos trabalhadores, sem discriminação de modo a que sejam capazes de conciliar trabalho e responsabilidades familiares; (iv) condições de segurança para proteger a saúde dos trabalhadores e proporcionar-lhes a proteção social adequada; (v) condições de dignidade humana para que todos os trabalhadores sejam tratados com respeito e possam participar na tomada de decisão sobre suas condições de trabalho (OIT, 1999)”.

¹³⁵ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

¹³⁶ KON, Anita. Pleno emprego no Brasil: interpretando os conceitos e indicadores. *In: Revista Economia &*

Para chegar ao índice relativo ao desemprego no país, o IBGE estabelece um padrão etário conjugando este com determinadas condições apresentadas especificamente pelo cidadão. Desta forma o instituto estabeleceu um paradigma em que considera desempregado pessoas com idade para trabalhar que já tenham completado 14 anos de idade, que não estejam trabalhando, mas que estão disponíveis para o trabalho e procuram um emprego. O instituto não considera apenas o limite de idade, mas também outros requisitos para definir um cidadão como desempregado. Desta forma há algumas pessoas que, mesmo sem emprego, não são consideradas desempregadas. São exemplos desse conceito os universitários que não estão trabalhando e dedicam seu tempo exclusivamente ao estudo; a dona de casa que não trabalha fora de casa; e uma empreendedora que possui seu próprio negócio.¹³⁷

Conforme dados contidos no site do IBGE, o Brasil apresentava, no quarto trimestre de 2022, uma taxa de desemprego na ordem de 7,9 % (sete vírgula nove por cento). Sendo que esse índice representa o número de 8,6 (oito vírgula seis) milhões de pessoas sem emprego no país.¹³⁸

Não é objeto deste estudo aprofundar nas teorias ou nos índices utilizados para a delimitação do pleno emprego. Sendo, portanto, suficiente a este estudo compreender a definição desse instituto para sua localização dentro escopo do trabalho.

Mesmo possuindo um sistema que se aproxima do liberalismo e do capitalismo, o texto constitucional vincula o exercício da liberdade para empreender com o objetivo a ser atingido. Assim, possibilita a livre iniciativa, mas a condiciona, no caso em tela, à busca do pleno emprego.

A liberdade de empreender serve como mecanismo impulsionador de novos negócios e dentre estes se encontram inseridos os contratos de locação imobiliária na modalidade *built to suit*.

Tecnologia (RET), v. 8, n. 2, Abr/Jun 2012, p. 5-22. Disponível em: file:///C:/Users/ADMIN/Downloads/28159-103249-1-PB%20(2).pdf. Acesso em: 12 mar. 2023.

¹³⁷ IBGE. **Desemprego** [s.d.]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php>. Acesso em: 12 mar. 2023.

¹³⁸ IBGE. **Desemprego** [s.d.]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php>. Acesso em: 12 mar. 2023.

4.5 Considerações finais

Após a análise do princípio constitucional da livre iniciativa e de como este se relaciona com o modelo de contrato imobiliário BTS, neste capítulo foram apresentados exemplos de três paradigmas por meio dos quais aquele princípio conhece seus objetivos e fundamentos.

Desta forma foram apresentados neste capítulo os limites da liberdade contratual e como o contrato BTS se posiciona diante desses limites. Assim, para alcançar a função social da propriedade, o contrato possibilita seu correto aproveitamento.

Já com relação à redução das desigualdades regionais e sociais e quanto ao objetivo da busca pelo pleno emprego, por se tratar de uma inovação que busca ampliar negócios e abrir novas oportunidades, o BTS, a partir do momento em que viabiliza a própria estruturação do negócio, desencadeia um processo que como resultado amplia o número de vagas de trabalho e movimenta a economia da região onde o empreendimento é instalado.

CONCLUSÃO

O contrato de locação imobiliária *built to suit* constitui-se em um empreendimento complexo que surge da demanda por um imóvel urbano e não residencial, que apresente características específicas e necessárias ao negócio do futuro locador. Desta forma o imóvel será customizado pelo locador de acordo com as especificações apresentadas anteriormente pelo locatário.

Esse contrato teve sua origem conceitual nos Estados Unidos. Naquele país, em razão das diferenças histórica, cultural e política, o *built to suit* se operacionaliza de forma diferente existindo vários contratos com o mesmo objetivo conceitual.

Desta forma, trata-se de um contrato de locação específico que possui como características principias: ser contrato não residencial; ser de imóvel urbano; envolver locação de imóvel customizado de acordo com as exigências do locatário; ter contrapartida em regra maior que o aluguel do mercado (envolver reforma+locação+lucro); e ter validade longa e determinada.

A jurisprudência nacional já reconheceu o BTS como um contrato de locação imobiliária, inclusive ratificando a validade das regras pactuadas no contrato, em especial a revisão dos alugueis, o prazo do contrato e o pagamento de multa.

A principal motivação para a realização da locação por esse contrato é a oportunidade de o empreendedor obter um prédio customizado de acordo com as necessidades de sua empresa.

Como uma inovação no mercado imobiliário, o contrato ainda oferece riscos, e os principais são a falta de planejamento adequado, o não pagamento da contrapartida e a desistência antecipada do contrato por uma das partes.

A utilização do BTS, como modelo de empreendedorismo, surgiu na iniciativa privada. Entretanto, em razão das vantagens que o modelo oferece, ele tem se mostrado atrativo também para o setor público. As principais vantagens são: a possibilidade de a Administração Pública ter um imóvel especificamente adaptado às suas necessidades e não ter que comprometer o orçamento anual com elevadas despesas.

Após percorrer os caminhos trilhados neste trabalho, há uma constatação no sentido de que o princípio constitucional da livre iniciativa representa um mecanismo atual e eficaz para o apoio ao desenvolvimento e à liberdade de empreender, pois ele possibilita que o interessado, solto de amarras burocráticas, possa livremente optar por qual caminho seguir e, sobretudo, desenvolvê-lo sem interferências do Estado.

Essa é a liberdade garantida pelo princípio da livre iniciativa para uso de todo aquele que pretende empreender. Entretanto, constatou-se também que essa liberdade não é absoluta e que ela não se sobrepõe aos demais princípios contidos no texto constitucional pátrio.

Para que haja a pretendida efetividade do princípio da livre iniciativa, este deve ser ponderado diante dos demais princípios, os quais lhe servirão de medida para que ele opere na estrita observância do sistema jurídico contido na constituição.

De outro lado há outros fatores que vêm regular a aplicação do referido princípio. Trata-se do fundamento de sua existência, a dignidade humana e a função social. Desta forma, mesmo em sistema capitalista, o princípio da livre iniciativa para ser efetivo deve promover a dignidade da pessoa humana e buscar atender à função social.

Parametrizados esses pontos, constata-se, mesmo que preliminarmente, em razão do alcance deste artigo, que o princípio da livre iniciativa é uma base conceitual do empreendedorismo. É um estímulo e uma garantia para o desenvolvimento de atividades já correntes e para a criação de novos meios e modelos econômicos.

Entretanto, todo esse desenvolvimento econômico tem por objetivo o alcance de questões sociais. No caso em tela, que a propriedade alcance sua função social; que se proporcione a redução das desigualdades sociais e regionais; e que haja um incremento na busca do pleno emprego.

A propriedade historicamente sempre foi tratada como um bem com poder absoluto, e o proprietário poderia dela gozar sem qualquer restrição. Ocorre que, com o aprimoramento das relações sociais, esse conceito foi sendo alterado, passando gradativamente o poder sobre a propriedade a ser limitado por questões de cunho social. Atualmente a Constituição Federal determina que a propriedade atenda sua função social. Neste paradigma, com o BTS, um bem que em tese estaria sem uso, ou no mínimo subutilizado, passa a ser aproveitado de maneira adequada gerando a circulação de riquezas e empregos diretos e indiretos.

A partir do momento em que um empreendimento BTS é estruturado, inicia-se uma cadeia de ações que vão movimentar a economia local, gerando oportunidades e contribuindo para o desenvolvimento da região.

A luta pela busca do pleno emprego, no qual todos, ou ao menos parcela considerável da população, estejam empregados, é um objetivo consagrado pela constituição que em razão disso patrocina um conceito capitalista de sociedade. Permitindo a liberdade de iniciativa, a constituição impulsiona o empreendedorismo, mas vincula essa liberdade à possibilidade de geração de novas vagas de trabalho. No caso específico do BTS, esse conceito se torna concreto, pois esse contrato viabiliza a estruturação de um negócio ainda não existente. Ou seja, cria novo negócio, gerando assim novos empregos.

Em suma a liberdade proporcionada conceitualmente pelo princípio constitucional da livre iniciativa, viabiliza o empreendedorismo que movimenta o mercado e faz tornar viável a existência de modelos contratuais como o BTS. Entretanto, esse mesmo prisma vincula a própria natureza desse modelo ao alcance dos objetivos determinados para a livre iniciativa, quais sejam: a realização da função social da propriedade; a redução das desigualdades sociais e regionais; e a busca pelo pleno emprego.

BIBLIOGRAFIA

ALEXY, Robert. **Teoria de los derechos fundamentales**. Madri: Centro de estudios constitucionales, 1993.

ALMEIDA, Fábio Portela Lopes de. Os princípios constitucionais entre a deontologia e a axiologia: pressupostos para uma teoria hermenêutica e democrática. **Revista Direito GV**, dez. 2008. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdgv/a/JGPV7ZMYCKJyCgTNPcQHVZB/?format=html>. Acesso em: 05 jun. 2021.

AMARI, Marina Luiza. **Contratos built to suit** – Qualificação e revisão. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito. Curitiba, 2021. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/73925>

AMATUZZI, Bruno. Questões controversas, novas tendências e fronteiras das operações built to suit. In: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

ARAÚJO, Luiz Alberto David; NUNES JÚNIOR, Vidal Serrano. **Curso de direito constitucional**. 23. ed., rev. e atual. Santana de Parnaíba [SP]: Manole, 2021.

ARAÚJO, Paula Miralles. **Contratos Built to Suit: qualificação e regime jurídico**. Dissertação de Mestrado. Curso de Direito. Universidade de São Paulo. 2015. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-09122015-140803/publico/Dissertacao_Paula_M_Araujo_Versao_Completa.pdf. Acesso em: 10 set. 2021.

BARROSO, Luís Roberto. Neoconstitucionalismo e constitucionalização do Direito (O triunfo tardio do direito constitucional no Brasil). **Luís Roberto Barroso – Jurisdição Constitucional e Debates Públicos**. Artigos acadêmicos. Disponível em: https://luisrobertobarroso.com.br/wpcontent/uploads/2017/09/neoconstitucionalismo_e_constitucionalizacao_do_direito_pt.pdf. Acesso em: 10 jun. 2021.

BARROSO, Luís Roberto; BARCELOS, Ana Paula de. O começo da História. A nova interpretação constitucional e o Papel dos Princípios no Direito Brasileiro. **Revista da EMERJ**, v. 6, n. 23, 2003.

BASTOS, Celso Ribeiro; MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988, v. 7:Arts. 170 a 192**. 2. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2000.

BENEMOUND, Fernandes Henneberg. **Contratos Built do Suit**. 2. ed. São Paulo: Almedina, 2015.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 13. ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

BENSOUSSAN, Fabio Guimarães. GOUVEA, Marcos de Freitas. **Manual de Direito Econômico**. Salvador. Ed POIVM. 2015

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 07 mar. 2023.

BRASIL, **Lei nº 8.666 de 21 de Junho de 1993**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 07 mar. 2023

BRASIL, **Lei nº 9.307 de 23 de setembro de 1996**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 07 mar. 2023

BRASIL. **Lei nº 12.744 de 19 de dezembro de 2012**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112744.htm. Acesso em: 24 nov. 2021.

BRASIL. **Lei 13.190 de 19 de novembro de 2015**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13190.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

BRASIL. **Lei 13.874 de 20 de setembro de 2019**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm. Acesso em: 10 jun. 2021.

BUSHATSKY, Jaques. Prefácio. *In: Operações de Built to suit: a prática e novas tendências*. São Paulo: Quartier Latin. 2019.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Projeto de lei 6.562-A de 2009**. De autoria do Dep. Carlos B Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=728115&filename=A vulso%20PL%206562/2009. Acesso em: 08 mar. 2023.

CAMPAGNARO, Rafael; SPERANDIO, Bruno. *Contratos Built to Suit: vantagens e riscos*. **Fiiis.com.br**. Disponível em: <https://fiiis.com.br/artigos/contratos-built-to-suit/>. Acesso em: 10 dez. 2021.

CASTRO, Flávia Meira de; RASSLAN, Paula. *Aplicação da Lei de Locações aos Contratos Built to Suit*. *In: RUBINIAK, Juliana (coord.). Operações de Built to Suit: prática e novas tendências*. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

CAVAZANI, Cecília Reia. *Buit do Suit: formas de contratação pela Administração Pública*. **12ª Conferência Internacional de LARES** (Latin American Real Estate Society), Centro Brasileiro Britânico, São Paulo – Brasil, 19, 20 e 21 de setembro de 2012. Disponível em: <http://lares.org.br/Anais2012/images/633-946-1-DR.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2023.

CERVO, Fernando Antonio Sacchetim. *A livre iniciativa como princípio da ordem constitucional econômica, análise do conteúdo e das limitações impostas pelo ordenamento*

jurídico. **Jus.com.br**. 24/02/2014. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/26778/a-livre-iniciativa-como-principio-da-ordem-constitucional-economica>. Acessado em: 10 jun. 2021.

CILLI, Fábio. **Empreendimentos do tipo Buid to Suit**: arbitragem do valor de locação em editais de concorrência. Monografia (Especialização). Curso de MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendedorismo na Construção Civil, Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, 2005. Disponível em: <https://pdfslide.tips/documents/plano-de-pesquisa-para-monografia-poli-fabio-cilli-empreendimentos-do-tipo.html>. Acessado em: 10 dez. 2021.

CRISTOVÃO, José Sergio da Silva. **Contrato Built to Suit na administração pública**: um novo modelo de contratação administrativas. 1.ed. Curitiba: Juruá, 2018.

CRUZ, Agnaldo Augusto da. O princípio da livre iniciativa e sua utilização nos contratos de locação Built to Suit: Contribuições para o desenvolvimento econômico. *In*: CAVALCANTI, Rodrigo de Camargo; AFONSO, Túlio Augusto Tayano, (coord). **Coletânea Unialfa 2021: Desenvolvimento e Subdesenvolvimento em análise**. São Paulo: Editora Sem Fronteiras. 2022.

CUNHA JÚNIOR, Dirley da. **Curso de Direito Constitucional**. 5. ed. rev., ampl. e atual. Salvador, Bahia: Ed. JusPODIVM, 2011.

FIGUEIREDO, Flavio Fernando; GRAVA, J. William. A economia dos empreendimentos built-to-suit. **XIV COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**. IBAPE/BA. Salvador, 2007. Disponível em: <http://mrcl.com.br/xivcobreap/tt39.pdf>. Acesso em: 17 fev. 2023.

FIGUEIREDO, Leonardo Vizeu. **Lições de Direito Econômico**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2014.

GASPARETTO, Rodrigo Ruete. **Contratos built to suit**. São Paulo: Fábrica de Livros, 2011.

GIERKE, Otto Von. Tradução do alemão por Palencia, José M. Navarro. La Función social del Derecho Privado. *In*: **La función social del Derecho Privado y otros estudios**. Granada: Editorial Comares, S. L., 2015.

GOMES, Daniel Cardoso; ANDERS, Henrique Rodrigues. Estruturação de contratos de locação built to suit com investimento significativo do locatário. *In*: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit**: A prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

GOMES, Marcos Belém. **A locação nos contratos de construção ajustada (BUILT-TO-SUIT)**. Monografia de conclusão do curso de Direito. Universidade Federal do Paraná. Disponível em:

<https://acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/31306/MARCOS%20BELEM%20GOME%20S.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 10 mar. 2023.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Atualizador: Luiz Edson Fachin. Coordenador: Edvaldo Brito. 21. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2022.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos built to suit**: aspectos controversos decorrentes de uma nova modalidade contratual. Dissertação de mestrado. USP. São Paulo, 2017, p. 202. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/002862279>. Acesso em: 23 mar. 2023.

GRAU, Eros. **A ordem econômica na Constituição de 1988** (interpretação e crítica). 14. ed., rev. e atual. São Paulo: Editora Malheiros, 2010.

GROTTI, Franco Musetti; PIZA, Guilherme de Toledo. Abrangência e Limites para a aplicação do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991. *In*: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit**: A prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

GUEDES, Fábio Tadeu Ferreira; SOARES, Renata de Souza Maeda. Aspectos Econômicos dos Contratos de Built to Suit que justificam a previsão contida no artigo 54-A, § 2º da lei 8.245/91. *In*: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit**: A prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 42. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2022.

HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Menegusso. Built to Suit: Dos aspectos contratuais ao direito de superfície. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**. Salvador, JAN/JUN 2018.

IBGE. **Desemprego** [s.d.]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php>. Acesso em: 12 mar. 2023.

KON, Anita. Pleno emprego no Brasil: interpretando os conceitos e indicadores. *In*: **Revista Economia & Tecnologia (RET)**, v. 8, n. 2, Abr/Jun 2012, p. 5-22. Disponível em: [file:///C:/Users/ADMIN/Downloads/28159-103249-1-PB%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/ADMIN/Downloads/28159-103249-1-PB%20(2).pdf). Acesso em: 12 mar. 2023.

LEITÃO, Antonio Jorge; LEITÃO, Rafael. **Contratação Built to Suit na prática**: por que é a vez da locação sob medida na Administração Pública? Como realizá-la? Curitiba: Zênit, 2019.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 17. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2013.

LIBERALINO, Ana Paula da Silva; LEITE, Marcelo Lauar. Das restrições estatais ao direito fundamental à livre iniciativa. **Revista Videre**, Dourados, MS, v. 9, n. 17, 1. semestre de 2017. Disponível em: <https://ojs.ufgd.edu.br/index.php/videre/issue/view/296>. Acesso em: 15 jun. 2021.

LULIA, Luciana de Toledo Temer. A intervenção estatal na ordem econômica por meio de ações afirmativas. *In*: JORGE, André Guilherme Lemos; SILVA, Guilherme Amorim Campos da; MACIEL, Renata Mota (orgs.). **Direito Empresarial**: estruturas e regulação. V. 3. São Paulo: UNINOVE, 2020. Disponível em: <http://docs.uninove.br/artes/ebook%20uninove/ebooks/direito%20empresarial%20v%203.pdf>. Acesso em: 01 jun. 2022.

MARINONI, Luís Guilherme. Aproximação crítica entre as jurisdições de Civil Law e de

Common law e a necessidade de respeito aos precedentes no Brasil. **Revista da Faculdade de Direito – UFPR**, Curitiba, n. 49, 2009, p. 11-58. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/direito/article/view/17031>. Acesso em: 07 março 2023.

MASSON, Aloísio. **A atividade econômica e a redução das desigualdades regionais e sociais**: Políticas públicas e programas privados com ênfase no desporto. Dissertação de mestrado. Curso de direito. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2013. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br/bitstream/handle/6149/1/Aloisio%20Masson.pdf>. Acessado em 10 mar. 2023.

MELO, Mayra Rosane; CALISSI, Jamile Gonçalves; MONTESUCO, Renato Zanolla. A cláusula arbitral compromissória como meio de resolução de conflitos nos contratos built to suit. *In*: **Revista de Formas Consensuais de Solução de conflito**, p. 63. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/revistasolucoesconflitos/article/view/8279/pdf>. Acesso em: 20 mar. 2023.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS. MP-GO faz chamamento público de interessados em locação sob medida para as sedes em Pires do Rio e Jaraguá. Site do Ministério Público de Goiás. **Site do MPMGO**, 2020. Disponível em: <http://www.mpmgo.mp.br/portal/noticia/mp-go-faz-chamamento-publico-de-interessados-em-locacao-sob-medida-para-sedes-em-pires-do-rio-e-jaragua>. Acesso em: 08 mar. 2023.

MORAIS, Alexandre de. **Direito constitucional**. 26. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

MOREIRA, Egon Bockmann. Os princípios constitucionais da atividade econômica. **Revista da Faculdade de Direito – UFPR**, v. 45, 2006. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/direito/article/view/8751/6577>. Acesso em: 26 jun. 2021.

MOREIRA, Everton Batista *et al.* Desenvolvimento regional e empreendedorismo: percepções dos atores locais de transformação. **Research, Society and Development**, v. 10, n. 15, 2021. Disponível em: <https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/view/23040/20435>. Acesso em: 13 mar. 2023.

NAKAMURA, André Luiz dos Santos. O built to suit como nova modalidade de contrato administrativo. **RVMD**, Brasília, v. 10, n. 1, jan-jun 2016, p. 12-156. Disponível em: <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/rvmd/article/view/6388/4434&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>. Acesso em: 11 mar. 2023.

NASCHE, Aline de Oliveira. **O papel do Programa Nacional de Produção e Uso de Biodiesel como instrumento de política de redução das desigualdades regionais brasileiras**. Tese de Doutorado. Faculdade de Economia. Universidade de São Paulo. São Paulo. 2012. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/86/86131/tde-12042013-101336/publico/VersaoCorrigidaAline.pdf>. Acesso em: 13 mar. 2023.

NEGRÃO, Ricardo; SARMENTO, Toufic Youseff Ghazale; QUINAN, Paula Veit. Contrato Built to Suit – Origem e natureza jurídica. *In*: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit**: A prática e novas tendências. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

NETO, Aristides Monteiro. Desigualdades Regionais no Brasil. IPEA. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5582/1/BRU_n09_desigualdades.pdf. Acesso em: 13 mar. 2023.

NETO, Cláudio Pereira de Souza; MENDONÇA, José Vicente Santos de. Fundamentalização e fundamentalismo na interpretação do princípio constitucional da livre iniciativa. **Academia** c. 2023. Disponível em:

https://www.academia.edu/14086398/Fundamentaliza%C3%A7%C3%A3o_e_fundamentalismo_na_interpreta%C3%A7%C3%A3o_do_princ%C3%ADpio_constitucional_da_livre_iniciativa. Acesso em: 11 jan. 2022.

NETO, José de Andrade Mota. Princípios básicos da ordem econômica e a constituição de 1988 sob a perspectiva da intervenção no mercado. **Âmbito Jurídico**. 1º/3/2017. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-constitucional/principios-basicos-da-ordem-economica-e-a-constituicao-de-1988-sob-a-perspectiva-de-intervencao-no-mercado/>. Acesso em: 22 jun. 2021.

OLIVEIRA, André Luiz Mattos de. **A função social da empresa em face dos princípios constitucionais da ordem econômica** – necessidade de concretização. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Direito. UNINOVE. 2019. Disponível em: <https://bibliotecatede.uninove.br/handle/tede/2118>. Acesso em: 17 fev. 2023.

OLIVEIRA, Dinara de Arruda. **Da ordem econômica constitucional à luz do princípio da dignidade da pessoa humana**: um enfoque ao art 170 da Constituição Federal. Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado em Direito da Universidade de Marília, 2007. Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp072318.pdf>. Acesso em: 19 jun. 2021.

OLIVEIRA, Jeferson Sousa; BENACCHIO, Marcelo. Princípios constitucionais da ordem econômica como diretrizes do desenvolvimento socioeconômico brasileiro. **Revista do Direito Público**, Londrina, v. 15, n. 1, abr. 2020, p. 100-113.

OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. O contrato *built to suit* na Administração Pública. Disponível em: <http://www.direitodoestado.com.br/colunistas/rafael-carvalho-rezende-oliveira/o-contrato-built-to-suit-na-administracao-publica>. Acesso em 10 mar. 2023.

OLIVEIRA, Renan. A modalidade “Build to suit” no Direito Contratual Brasileiro. Disponível em: <https://renanbunooliveira.jusbrasil.com.br/artigos/327911142/a-modalidade-build-to-suit-no-direito-contratual-brasileiro>. Acesso em 10 mar. 2023.

PALES, Raíssa Cota, Desenvolvimento regional e desigualdades sociais entre as macrorregiões de planejamento de Minas Gerais. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual de Montes Claros. Minas Gerais. Disponível em: <https://www.posgraduacao.unimontes.br/uploads/sites/20/2019/06/Raissa-Cota-Pales.pdf>. Acesso em: 13 mar. 2023.

PEREIRA, Luiz Carlos Bresser. O Conceito Histórico de desenvolvimento econômico. Texto para Discussão **EESP/FGV** 157, dezembro 2006. Versão de 31 de maio de 2008. Disponível em: <http://www.bresserpereira.org.br/papers/2008/08.18.ConceitoHist%C3%B3ricoDesenvolvimento.31.5.pdf> Acesso em: 2 dez. 2021.

PETTER, Lafayette Josué, Constituição econômica e concorrência. **Revista da Fundação Brasileira de Direito Econômico**, v. 3, n. 1, ano 2011. Disponível em:

<https://direitoepoliticaeconomica.files.wordpress.com/2012/02/constituic3a7c3a3o-econc3b4mica-e-concorrc3aancia.pdf>. Acesso em: 11 jan. 2022.

PRANDO, Marília Ferraz. NETO, Ermiro Ferreira. Estruturas para o investimento em built to suit: modelos jurídicos para a tutela dos aspectos econômicos. *In*: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

REIS, Tiago. Built to Suit: Entenda como funciona essa forma de locação imobiliária. **Suno Artigos**, 13/06/2019. Disponível em: <https://www.suno.com.br/artigos/built-to-suit/>. Acesso em: 10 dez. 2021.

ROCHA, Cristian Alberto Gazoli da. A função social da propriedade pública. Dissertação de Mestrado. Marília: UNIMAR, 2020.

RODRIGUES, Rodrigo Cândido. Direito ao trabalho e pleno emprego na ordem jurídica brasileira. Dissertação de mestrado. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Belo Horizonte. 2008. Disponível em: http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_RodriguesRC_1.pdf. Acesso em: 11 mar. 2023.

RUBINIAK, Juliana. A Prática das Operações de BTS *In*: RUBINIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: A prática e novas tendências**. São Paulo: Quartier Latin, 2019.

SARMENTO, Daniel. Os princípios constitucionais da liberdade e da autonomia privada. **Boletim Científico**. Escola Superior do MPU. n. 14 (2005): Janeiro/Março. Disponível em: <https://escola.mpu.mp.br/publicacoes/cientificas/index.php/boletim/article/view/179>. Acesso em: 15 jan. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. Direito imobiliário – Teoria e prática. 18ª ed. – rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

SEGUNDO, Oswalter de Andrade Sena. O princípio constitucional da redução das desigualdades regionais e sociais e sua efetivação jurídico-política na ordem econômica. Disponível em: http://ww2.esmarn.tjrn.jus.br/revistas/index.php/revista_direito_e_liberdade/article/view/94/83. Acesso em: 13 mar. 2023.

SILVA, Ana Cláudia Rossetto; LASARI, Rafael de. Incentivo à livre iniciativa e ao livre comércio como forma de auxiliar o desenvolvimento econômico do país. **RJLB**, ano 7 (2021), nº 1, p. 105-123. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2021/1/2021_01_0105_0123.pdf. Acesso em: 16 fev. 2023.

SILVA, José Afonso da. **Aplicabilidade das Normas Constitucionais**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1982. Disponível em: <https://arquivos.integrawebsites.com.br/66582/bc2c06fb00ef651400fb18045b1797b3.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2021.

SILVA, Josias Soares da. Built to suit: uma nova proposta de parceria público-privada. **Encontro técnico nacional de auditoria de obras públicas** – Florianópolis (SC), 2011.

Disponível em: http://www.ibraop.org.br/enaop2011/docs/Built_to_Suit.pdf. Acesso em: 10 jun. 2021.

SILVEIRA, Rodrigo Maito da; ALGORTA, Isadora A.G. Carvalho. Tratamento Tributário aplicável a operações imobiliárias sob a modalidade Built to Suit. *In*: RUBIAK, Juliana (coord.). **Operações de Built to Suit: a prática e novas tendências**. São Paulo: Quarter Latin, 2019.

SOUZA, Washington Peluso Albino de. Repressão ao abuso de poder econômico. **Revista da Informação Legislativa**. Brasília, a. 28, n. 112, out./dez. 1991, p. 187-202. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/182022/000132251.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 11 jan. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Agravo em Recurso Especial nº XXXXX. SP.XXXXX/XXXXX-1/21**. Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Data de Publicação: DJ 04/10/2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1293418152>. Acesso em: 07 mar. 2023.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Ação Direta de inconstitucionalidade número 319**. Relator Ministro Moreira Alves. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=918>. Acesso em 02 abri 2023

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Habeas Corpus nº 193494/2021**. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/despacho1261925/false>. Acesso em: 07 mar. 2023.

SZEZEBICKI, Arquimedes da Silva. Os princípios Gerais da Ordem Econômica Brasileira: Avanços e efetividade desde a Constituição Federal de 1988. **Eptic**. Textos para Discussão, publicado em 14/12/ 2014. Disponível em: <http://eptic.com.br/wp-content/uploads/2014/12/textdisc6.pdf>. Acesso em: 16 fev. 2023.

TARDIM, Natália. A regulamentação do Contrato built to suit no Direito Brasileiro. Disponível em: https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:kR1_XeGVVpYJ:https://periodicos.ufes.br/redufes/article/view/23363/16090&cd=16&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br. Acesso em: 10 mar. 2023.

TARTUCE, Flávio. Alterações trazidas pela lei 12.744/2012, que trata da locação nos contratos de construção ajustada (“built-to-suit”). **Jusbrasil**. 2013. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/121822570/alteracoes-trazidas-pela-lei-12744-2012-que-trata-da-locacao-nos-contratos-de-construcao-ajustada-built-to-sui>. Acesso em: 17 fev. 2023.

TAVARES, André Ramos. **Direito Constitucional Econômico**. 3 ed. São Paulo: Método, 2011.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. O contrato e sua função social . 4. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TOMASETTI JUNIOR, Alcides. In: OLIVEIRA, Juarez (Coord.). Comentários à lei de locações de imóveis urbanos (Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991). São Paulo: Saraiva, 1992.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Acórdão n° 65.2020.8.26.0068**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1298762358/inteiro-teor-1298762378>. Acesso em: 07 mar. 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. **Acórdão n° 59.2021.8.16.0000**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-pr/1559594531>. Acessado em: 07 mar. 2023.

VASCONCELOS, Débora Camargo de; GENOVEZ, Simone. Análise dos princípios econômicos à luz da iniciativa privada. **Publica Direito**. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=c05c0c0aa89b97ef>. Acesso em: 04 jun. 2022.

ZANETTI, Cristiano. Build to suit: qualificação e consequências. In: BAPTISTA, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (Org.). Construção Civil e Direito. São Paulo: Ed. Lex Magister, 2011

ZORATTO, Mariele Cristina de abreu, O contrato built to suit. Disponível em https://www.academia.edu/36052415/O_CONTRATO_BUILT_TO_SUIT. Acesso em: 07 mar 2023.