

O direito à indenização pelas acessões edificadas na rescisão unilateral da locação *built to suit*: um estudo a partir dos princípios contratuais no Direito privado brasileiro

The right to compensation for building improvements upon unilateral termination of a built-to-suit lease: a study based on contractual principles in Brazilian private law

Marcelo Sampaio Siqueira(1); Álisson José Maia Melo(2)

1 Doutor em Direito Constitucional pela Universidade de Fortaleza (Unifor). Mestre em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC). Professor Titular do Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7). Professor permanente do Programa de Pós-Graduação em Direito da UNI7. Procurador do Município de Fortaleza.

E-mail: msiqueira@siqueiraibipina.com.br | ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-0751-105X>

2 Doutor e Mestre em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC). Professor Titular do Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7). Professor permanente do Programa de Pós-Graduação em Direito da UNI7.

E-mail: alisson.melo@gmail.com | ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8453-8884>

Revista Brasileira de Direito, Passo Fundo, vol. 21, n. 2, e5319, maio-agosto, 2025 - ISSN 2238-0604

[Recebido/Received: 10/05/2026; Aceito/Accepted: 14/08/2026;

Publicado/Published: 07/10/2026]

DOI: <https://doi.org/10.18256/2238-0604.2025.v21i2.5319>

Resumo

A utilização da forma de locação empresarial *built to suit*, na qual o locador presta duplo serviço ao conceder a posse direta do bem imóvel e adequar o espaço às necessidades do locatário, previamente, expressas, vem aumentando, produzindo impactos positivos na economia. No entanto crescem também os questionamentos acerca da possibilidade ou não de reparação no tocante às acessões realizadas quando da rescisão, considerando o investimento realizado pelo locador. Este estudo teve como objetivo averiguar a possibilidade de revisar cláusulas contratuais desse tipo de estipulação face à possibilidade de vedação de modificação de valor locatício contida no art. 54 da Lei nº 8.245/1991, modificada pela Lei nº 12.744/2012. Para o atingimento de tal finalidade, utilizou-se, metodologicamente, a pesquisa bibliográfica doutrinária e jurisprudencial e o método dedutivo. Obteve-se que o contrato *built to suit* constitui locação típica empresarial. Como resultado da pesquisa, em caso de rescisão, antes do término do prazo contratual, cita-se a necessidade de uma Análise Econômica do Direito e do princípio da proporcionalidade, evitando-se o enriquecimento sem causa, em face de aluguel e cláusulas penais aplicadas.

Palavras-chave: Locação *built to suit*; Revisão contratual; Função social do contrato; Proporcionalidade; Enriquecimento sem causa.

Abstract

The use of the built-to-suit business lease model, where the lessor provides a dual service by granting direct possession of the real estate and adapting the space to the lessee's previously expressed needs, is increasing, producing positive impacts on the economy. However, questions are also growing regarding the possibility, or lack thereof, of compensation concerning improvements made upon termination, considering the investment made by the lessor. This study aims to investigate the possibility of revising contractual clauses of this type of agreement, in light of the prohibition of modifying the rental value contained in Article 54 of Law 8.245/1991, as amended by Law 12.744/2012. To achieve this purpose, doctrinal and jurisprudential bibliographic research and the deductive method were used as methodologies. The result is that a built-to-suit contract constitutes a typical business lease. As a result of the research, in the event of termination before the end of the contractual term, the need for a law and economics analysis and the principle of proportionality are cited, avoiding unjust enrichment in view of the applied rent and penalty clauses.

Keywords: Built-to-suit lease; Contract revision; Social function of contract; Proportionality; Unjust enrichment.

1 Introdução

A locação *built to suit* (doravante a locação BTS ou simplesmente a BTS) está regulada na Lei nº 8.245/1991¹, a partir da introdução da regra do artigo 54-A aprovada na Lei nº 12.744/2012², que representou uma inovação significativa para locações

1 BRASIL. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991.

2 BRASIL. *Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012*. Altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos

comerciais ou não residenciais ao permitir que empresas iniciantes acessem imóveis construídos conforme suas necessidades, evitando elevados dispêndios iniciais.

Este estudo concentra-se na dinâmica da locação não residencial, especialmente no que tange às obrigações das partes na relação locatícia BTS, a qual possui particularidades tais como o investimento inicial realizado pelo locador e a possibilidade de cláusulas que excluam a revisão do aluguel. Nesse contexto, surge a questão central da rescisão contratual e das obrigações acrescidas do locatário, levando em conta a imprevisibilidade de fatos que podem afetar a relação contratual, além do cumprimento do princípio da função social do contrato e da boa-fé objetiva.

Embora o instituto da BTS não seja inédito em jurisdições que seguem a tradição romanista ou nos Estados Unidos, o Brasil aborda essa temática de forma distinta, como será explorado ao longo do texto.

A análise do negócio jurídico da locação BTS revela que a relação entre locador e locatário vai além da simples concessão de posse mediante pagamento de aluguel, envolvendo obrigações significativas assumidas pelo locador na adequação do imóvel às necessidades do locatário. Essa dinâmica pode gerar distorções durante a execução do contrato, especialmente, no que se refere às acessões e benfeitorias realizadas no imóvel por orientação do locatário. Um problema que se coloca, portanto, é: quem deve suportar as consequências das acessões realizadas durante a locação, e há dever de restituição quando da rescisão unilateral?

Por um lado, o locador, ao comprometer-se a adequar o imóvel, pode perceber que as modificações realizadas podem aumentar o valor do bem, ou torná-lo mais atrativo para futuros locatários. Por outro, o locatário, que investiu recursos na personalização do espaço, pode se sentir prejudicado caso não tenha garantias de que suas benfeitorias serão reconhecidas ou compensadas na eventualidade de rescisão contratual. A falta de clareza quanto à responsabilidade sobre essas acessões e a eventual impossibilidade de sua devolução ou compensação financeira em situação de término do contrato geram insegurança jurídica e potenciais litígios. Portanto é fundamental que as partes estabeleçam cláusulas contratuais claras sobre a responsabilidade e o destino das acessões realizadas, assegurando que tanto o locador quanto o locatário tenham seus interesses, devidamente, protegidos. A definição de diretrizes sobre a quem cabe suportar os custos e os benefícios associados às acessões poderá mitigar conflitos e garantir uma relação locatícia mais equilibrada e transparente. É necessário, assim, um exame cuidadoso das disposições contratuais e da legislação aplicável, para que se evitem distorções que prejudiquem qualquer uma das partes envolvidas.

Em termos metodológicos, a pesquisa apoiou-se em um levantamento bibliográfico da produção teórica, legislativa e doutrinária, incluindo livros, artigos científicos, diplomas legais e decisões judiciais. Utilizando os métodos dedutivo,

a elas pertinentes”, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada. Brasília, DF: Presidência da República, 2012.

buscaram-se esclarecer questões relacionadas à relativização da impossibilidade de revisão do aluguel prevista pela Lei de 2012.

O trabalho está estruturado em três partes: a primeira apresenta as obrigações contidas em uma locação, fundamentando a segunda, que examina os aspectos históricos da locação BTS no Brasil e nos EUA e a natureza jurídica do negócio. A terceira parte analisa a possibilidade de reparação e o fundamento desta para as acessões realizadas e não aproveitadas inteiramente pelo locatário em face da rescisão contratual unilateral. Paralelamente, investiga-se a aplicação dos princípios da função social do contrato, da revisão do contrato (manutenção do sinalagma) e da boa-fé objetiva, visando atribuir responsabilidades às partes e impedir o locupletamento sem causa.

2 A locação imobiliária e seus deveres no Direito brasileiro

O direito de locar um bem é uma das faculdades intrínsecas ao Direito de Propriedade, pois o proprietário exerce sua autonomia ao transferir a posse direta do imóvel para outra pessoa, que passa a desfrutar do bem mediante o pagamento de uma contraprestação mensal. Essa relação caracteriza a exploração econômica do proprietário, que obtém frutos do seu patrimônio. O negócio jurídico que fundamenta a locação é complexo, uma vez que envolve a concessão da posse, um direito previsto no livro das coisas, ao mesmo tempo em que o contrato estabelece obrigações de natureza pessoal entre as partes envolvidas.

Assim, o contrato de locação tem como suporte uma relação obrigacional, que pode ser classificado como um direito pessoal — e não real — de gozo, semelhante ao usufruto. Essa distinção destaca a singularidade do negócio jurídico da locação, que não apenas cria um vínculo entre locador e locatário, mas, também, estrutura as expectativas e responsabilidades de ambos dentro dessa dinâmica.

Ao observar-se o assunto *locatio conductio rei* (locação de coisas) nas Institutas de Justiniano e no Digesto, encontram-se nos escritos características básicas, como a concessão do uso e o gozo da coisa por certo lapso de tempo, mediante retribuição ao arrendatário, além de outros direitos e deveres, cujos tipos estão presentes até os dias de hoje.

Gaio transportou-a para as suas institutas, que distribuem as cousas corpóreas e incorpóreas e dizem que as primeiras são cousas tangíveis, ex. um terreno, um escravo, o ouro, a prata e as segundas as cousas intangíveis, consistentes em direitos, como a sucessão (*itus successionis*), o usufruto e as obrigações.³

3 PEIXOTO, José Carlos de Matos. *Curso de direito romano*. 4. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

Locação e arrendamento, neste artigo, serão tratados como termos sinônimos. Embora transformada pelas dinâmicas sociais e econômicas ao longo dos séculos, demonstra-se uma notável continuidade de princípios desde a época romana até os dias atuais. Elementos, como a obrigação do locador de garantir o uso e gozo do bem, a contrapartida do locatário em pagar pelo uso e a responsabilidade de ambas as partes na conservação do objeto locado, podem ser rastreados nas fontes romanas e, ainda, ressoam nas legislações contemporâneas. Essa persistência evidencia que a essência do contrato de locação, centrada na transferência temporária do uso de um bem mediante remuneração, transcende as particularidades de cada época, adaptando-se, mas mantendo sua base fundamental. Por fim, essa análise histórica ajuda a entender o instituto e permite ver a importância do tema para sociedade, interesse que perdura há séculos.

O foco deste estudo é analisar os deveres envolvidos em determinado tipo de contrato de locação imobiliário urbano, denominado “construindo para servir”.⁴ Ao tratar da relação *build to lease*, Bernhardt e Goodrich⁵ concluem que o contrato built-to-suit não é um arrendamento ordinário, pois as partes devem especificar o design e a construção e prever responsabilidades pelo descumprimento dos requisitos. A regra, estabelecida no artigo 54-A, no momento do término desta pesquisa, foi o último acréscimo à redação da Lei nº 8.245/91⁶, cuja relação obrigacional é, atualmente, normatizada por essa lei especial, em vez de ser, diretamente, abordada pelo Código Civil, conforme estipulado no artigo 2.036⁷.

A análise da estrutura desse tipo de negócio jurídico evidenciará a singularidade das normas aplicáveis e seu impacto nas relações entre locador e locatário. O contrato da BTS não se limita à concessão da posse por meio de pagamento de aluguel; ele

4 Na plataforma HeinOnline, pesquisa conduzida com a expressão **build-to-suit lease** obteve 477 resultados, entre artigos e notas. Observa-se, considerando-se os artigos em língua inglesa, que, no Direito anglo-saxão, a matéria é tratada como espécie de **leasing**, tipo de arrendamento ligado ao Direito Empresarial. A expressão inglesa **built to suit**, utilizada pela doutrina, em tradução livre, quer dizer “construído para servir”, embora, no Direito norte-americano, ela seja referida por **build to suit** (construído para servir). Busca realizada em 11 de setembro de 2021.

5 BERNHARDT, George P.; GOODRICH, James E. Build-to-Suit leases. *Probate and Property*, v. 29, n. 3, p. 32-41, May-June 2015.

6 BRASIL, 2012: Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

7 BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília: Presidência da República, 2002.

abrange as obrigações assumidas pelas partes envolvidas, particularmente, pelo locador, que se compromete a adequar o imóvel às necessidades do locatário. Essa responsabilidade de adequação, que pode gerar distorções durante a execução do contrato, é fundamental para a relação locatícia. Nesse sentido, o locador assume a obrigação não somente de fornecer a posse do imóvel, mas, também, de adaptá-lo de acordo com as instruções do locatário, evidenciando a importância de um entendimento claro sobre as responsabilidades contratuais que permeiam essa relação.

Souza⁸, na sua obra “Lei do Inquilinato comentada”, define:

No contrato ‘built to suit’, o investidor, pessoa natural ou jurídica, mas, geralmente, fundos de investimentos imobiliários, se dispõe a construir um imóvel, por encomenda de terceiro, que promete alugá-lo, por tempo determinado e aluguel já avençado, tão logo lhe seja entregue, com respectivo habite-se.

Antes de continuar com esse tipo de contrato locacional específico, faz-se necessário um estudo introdutório sobre a natureza jurídica da convenção contratual e seus tipos. Nota-se que o negócio jurídico em análise, contrato de locação, seja qual for o tipo, segundo Marcos Azevedo⁹ e Álvaro Azevedo¹⁰, é de natureza bilateral ou sinalagmático (obrigações recíprocas), oneroso (compensação de proveitos e benefícios) e comutativo (conhecimento prévio das prestações devidas por ambas as partes), que impõe diversas obrigações, que podem ser de dar, fazer, ou não fazer, para as partes envolvidas, cujas particularidades serão detalhadas a seguir, por relevância. Dessa forma, o locador, situado em um dos lados da relação obrigacional, apresenta os seguintes deveres contratuais ou legais fundamentais:

- a. conceder a posse direta do imóvel ao locatário;
- b. assegurar que a locação atenda a finalidade para a qual foi criada; e
- c. manter um equilíbrio econômico no contrato, recebendo um aluguel equitativo.
- d. Sendo uma relação bilateral de atribuições, o locatário, também, possui responsabilidades principais, que incluem, entre outras:
- e. pagar o valor acordado para o aluguel mensal;
- f. devolver (prestação de dar) o imóvel ao final da locação; e
- g. preservar a justiça econômica do contrato, efetuando o pagamento de um aluguel justo.

8 SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 274.

9 AZEVEDO, Marcos de Almeida Villaça. *Onerosidade excessiva e desequilíbrio contratual supervenientes*. São Paulo: Almedina, 2020.

10 AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria geral dos contratos típicos e atípicos: curso de Direito Civil*. São Paulo: Atlas, 2002.

A legislação atual, que trata da locação imobiliária urbana, é resultado de um contínuo aprimoramento legislativo no código, com pontuais mas marcantes alterações nas últimas três décadas e meia, mas fundadas em três pilares importantes: a autorização para denúncia vazia nas locações residenciais, a efetividade da tutela de despejo por falta de pagamento e também da revisão judicial do aluguel¹¹.

Feita essa breve anotação acerca da evolução da citada legislação especial, que buscou, desde 1991, equilibrar as partes, mas, mesmo assim, estipulando intervenções do Estado nesse tipo de contrato, por exemplo, determinando tempo mínimo para revisão do aluguel e regulando direito sucessório e consequências pela realização de benfeitorias, passa-se a analisar o tipo de contrato que constitui a locação imobiliária BTS como uma espécie de contrato empresarial no Direito brasileiro e suas similitudes com figuras afins no Direito comparado.

3 O tipo de contrato locação *built to suit*: uma análise da natureza jurídica e de aspectos históricos

No contrato típico de locação tratada pela lei do inquilinato, caracteriza-se a cessão de posse de um bem imobiliário e outros direitos e deveres, sem possibilidade de aquisição por vontade unilateral do locatário. Os deveres principais são a concessão da posse e o pagamento da retribuição mensal, mas não existem apenas essas prestações de dar nesse tipo de contrato comum encontrarmos também prestações de fazer. Em suma, a obrigação de arrendamento é predominantemente uma obrigação de dar, uma vez que o foco principal está na entrega do imóvel ao locatário¹². Contudo os elementos de obrigação de fazer também estão presentes, na medida em que o locador tem a responsabilidade de assegurar certas condições para o uso do bem locado e fazer as manutenções necessárias, além de edificar em determinadas situações.

Portanto pode-se concluir que a obrigação de arrendamento envolve um mix de obrigações de dar e de fazer, com uma ênfase maior na primeira. Analisando a Lei 8.245/91 observa-se os seguintes tipos de contrato de locação, considerando os fins desta:

- a. Residencial;
- b. Por temporada;
- c. Não residencial;
- d. *Shopping center*; e
- e. *Built to suit* – construindo para servir – art. 54.

11 SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; LEMOS JÚNIOR, Eloy Pereira. Evolução histórica da legislação locacional imobiliária no Brasil: 30 anos da lei 8.245/91 e a livre iniciativa. *Rev. Dir. Cid.*, Rio de Janeiro, v. 15, n. 4, 2023, p. 1961-1985.

12 VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil interpretado*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

Atesta-se que as duas últimas são espécies da locação não residencial, mas prefere-se apresentar a classificação dessa forma as especificidades existentes, sendo também tipo de locações empresariais, ligadas ao direito empresarial.

O contrato de locação posto no item “e” estabelece uma distinção clara entre os diferentes tipos de obrigações assumidas pelas partes, especialmente no contexto do contrato da BTS. Esse tipo de contrato implica a personalização do imóvel de acordo com as necessidades específicas do locatário, caracterizando-se como um acordo em que o locador compromete a construir ou adaptar um imóvel para a utilização específica do locatário. Importante frisar que, embora o locador busque obter renda ao disponibilizar o imóvel, sua atuação nesse caso não se equipara a uma simples locação não residencial, já que promoverá edificações de adequação do bem ao negócio da empresa locatária. Constitui uma verdadeira prestação de fazer. Assim, as obrigações de ambas as partes nesse âmbito diferem das relações de consumo típicas, que o foco está na execução de serviços personalizados e na entrega de um bem que atenda s demandas específicas do locatário.

Mas para chegar a uma análise mais profunda do direito é interessante um estudo sobre o histórico do instituto da locação BTS. No estudo da História do Direito Brasileiro, Marcos, Mathias e Noronha¹³ destacam três domínios cruciais: a história das fontes, das instituições e do pensamento jurídico. A história das fontes explora os órgãos produtores de normas (fontes *existendi*), os modos de produção da normatividade como costume, lei e jurisprudência (fontes *manifestandi*), e os textos que revelam as normas, como códigos e ordenações (fontes *cognoscendi*). A história das instituições foca no direito desenhado nas normas de diferentes épocas estuda a evolução de instituições como a propriedade. Por fim, o autor enfatiza a importância de verificar se as instituições jurídicas possuíam efetiva aplicação prática ou permaneciam inertes.

O estudo da História do Direito é fundamental para uma compreensão aprofundada do sistema jurídico atual. Ao analisar a evolução das fontes, instituições e do pensamento jurídico ao longo do tempo, é possível identificar as raízes das normas e práticas contemporâneas compreende as influências sociais, políticas e econômicas que moldaram o Direito. Essa perspectiva histórica não só enriquece a interpretação das leis, mas permite uma avaliação crítica do sistema, identificando incongruências e abrindo caminhos para a inovação e o aperfeiçoamento do Direito, assegurando que ele responda de forma eficaz às demandas da sociedade.

No Ocidente, o instituto tem seu desenvolvimento nos países com economias mais desenvolvidas¹⁴. Nos Estados Unidos, a locação BTS é frequentemente tratada

13 MARCOS, Rui de Figueiredo; MATHIAS, Carlos Fernando; NORONHA, Ibsen. *História do Direito Brasileiro*. Rio de Janeiro: Forense Univeritária, 2014.

14 VICENTE, Dário Moura. *Direito comparado*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2018, p. 18. O Direito Comparado constitui interessante ferramenta para o conhecimento do instituto jurídico, ao possibilitar a análise das suas características e do tratamento a que foi submetido em sociedades

como uma forma de *leasing* sob o Direito consuetudinário, com regulamentação variável entre os estados da federação, dificulta a análise histórica e comparativa¹⁵. O estado do Texas, por exemplo, possui um Código de Propriedade que aborda a locação, mas não detalha os contratos de *leasing* foca a análise comparativa no tipo de contrato em si, dadas as peculiaridades legislativas e consuetudinárias de cada estado na relação entre locador (*landlord*) e locatário.

É difícil precisar um ano exato do “surgimento” do BTS nos EUA, porque não houve um momento formal de criação legal. No entanto pode-se indicar um período aproximado em que essa prática começou a se consolidar e ganhar popularidade a partir da década de 60 do século passado, grandes empresas, especialmente no setor de varejo e distribuição, buscavam imóveis que atendessem necessidades muito específicas, e esse tipo de contrato de arrendamento surgiu como uma de atender essa demanda. A partir da década de 1990, o *built to suit* estabeleceu como uma prática comum e amplamente aceita no mercado imobiliário comercial dos EUA. Novos modelos de financiamento e estruturas contratuais foram desenvolvidos para facilitar esses projetos¹⁶.

Em síntese, nos Estados Unidos da América, O BTS surgiu como uma forma de adaptar os tradicionais contratos de *leasing* e de desenvolvimento imobiliário às necessidades específicas de grandes empresas. Lá, o Direito Imobiliário é regulado principalmente em nível estadual. Portanto leis estaduais sobre propriedade, contratos e construção podem afetar a interpretação e aplicação dos contratos BTS.

O Código Comercial Uniforme (UCC), cuja origem é no século XIX, mas com vigência a partir de 1952-1953 (Estado da Pensilvânia)¹⁷, busca uniformizar

distintas, ainda que – e, provavelmente, de preferência, – presentes afinidades culturais entre elas. Para Vicente, o Direito Comparado consiste “no ramo do direito que tem por objeto o direito na sua pluralidade e diversidade de expressões culturais e procede ao estudo comparativo destas”. Adiante, arremata: “Melhor se diria, pois, a fim de designá-lo, comparação de direitos”. Ainda citando o autor, expõem-se duas importantes funções do Direito Comparado: “a) fator de enriquecimento cultural do jurista e de reforço do espírito crítico que dele se requer (função epistemológica); b) descoberta de soluções para os problemas postos pela regulação da convivência social” (função heurística)”.

- 15 Frankell, em paper explicativo acerca da matéria, afirma: “In simple terms, a build-to-suit lease is a type of commercial real estate leasing arrangement under which a developer or landlord agrees to construct a property according to the lessee’s requirements, and the lessee agrees to lease the property from the developer upon its completion”. Em tradução livre: “Em termos simples, um arrendamento de construção sob medida é um tipo de contrato de arrendamento de imóveis comerciais sob o qual um incorporador ou proprietário concorda em construir uma propriedade de acordo com os requisitos do arrendatário, e o arrendatário concorda em arrendar a propriedade do incorporador após sua conclusão” (FRANKELL, Matt. What is a build-to-suit lease? *Millionacres*, [s. l.], 24 mar. 2021).
- 16 HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Meneguesso. Built to suit: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. *Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva*, Florianópolis, Brasil, v. 4, n. 1, 2018, p. 147. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2526-0243/2018.v4i1.4134.
- 17 “The Uniform Law Commission was formed in 1892 in part to create uniform commercial laws. The Uniform Negotiable Instruments Law was approved in 1896, and soon enacted in every state. More commercial laws soon followed: the Uniform Sales Act and Uniform Warehouse Receipts Act

as leis comerciais nos EUA adotado na maioria dos Estados, Distrito de Columbia e territórios. No entanto a adoção não é universal nem homogênea, com variações entre as jurisdições devido a diferentes versões do UCC, adaptações estaduais e interpretações judiciais divergentes.

O artigo 2 do Código Comercial Uniforme (UCC), que regula a venda, fazia parte do Código Comercial Uniforme original, aprovado em 1951. Esse artigo representou uma revisão e modernização da Lei Uniforme de Vendas, que foi, originalmente, aprovada pela Conferência Nacional de Comissários de Leis Estaduais Uniformes em 1906. A Comissão de Leis Uniformes e o Instituto Americano de Direito aprovaram um artigo 2 revisado em 2003, que não foi adotado em nenhum estado e foi posteriormente retirado por ambas as organizações em 2011. Portanto a versão de 1951 desse artigo ²¹⁸ é a versão oficial mais recente. Ressalta-se que, em 1987, foi adicionado o artigo 2 que trata do *leasing* como uma espécie de venda. Por conseguinte o BTS é, historicamente, um contrato de natureza diversa do adotado do Brasil; neste, constitui uma espécie de contrato locacional empresarial.

No Direito americano e no *common law*, a classificação de contratos difere da abordagem de países de *civil law*. A “categoria” contratual define as opções de transação disponíveis, sem uma execução específica como regra geral, exceto em casos influenciados pela *equity*.

Doutrinadores americanos, como Bernhardt e Goodrich¹⁹, destacam que o contrato da BTS não é uma locação comum, pois o arrendatário tem a obrigação de analisar o projeto e construir conforme as especificações do arrendador. Assim, não é meramente um contrato de *leasing*, mas envolve financiamento, construção e adequação, configurando uma espécie de “arrendamento construído sob medida”. É um contrato híbrido de construção e locação, focado no prazo de construção, adequações, orçamento e recuperação do investimento, com o pagamento do aluguel típico iniciando após a edificação. A garantia de que a construção atenda as necessidades e cumpra as leis é crucial para o inquilino.

in 1906; the Uniform Bills of Lading Act and Uniform Stock Transfer Act in 1909; and the Uniform Conditional Sales Act in 1918. The ULC officially took on the task of drafting a comprehensive code to provide guidelines for all commercial transactions in 1940. In 1942, the ULC and the American Law Institute joined in a partnership that put all the component commercial laws together in a comprehensive Uniform Commercial Code that was offered to the states for their consideration in 1951. Pennsylvania became the first state to adopt the UCC in 1953, and every other state followed suit over the next twenty years.” (UNIFORM LAW COMMISSION. *Código Comercial Uniforme*. 2025).

18 O artigo 2A do Código Comercial Uniforme regula o arrendamento mercantil de bens móveis. Ele foi adicionado ao Código Comercial Uniforme pela primeira vez em 1987 e alterado em 1990. Uma revisão foi aprovada pela Comissão de Leis Uniformes e pelo Instituto Americano de Direito em 2003, mas não foi adotada em nenhuma jurisdição e, subsequentemente, retirada por ambas as organizações em 2011. Portanto a versão de 1987 do artigo 2A, conforme alterada em 1990, permanece com o texto oficial.

19 BERNHARDT; GOODRICH, 2015.

Já no Brasil, o contrato BTS é tratado como um contrato de locação imobiliária, regulado por legislação federal, competência exclusiva da União, sem a possibilidade de aquisição por vontade unilateral do locatário, pagando a parcela residual.

A Lei nº 12.744/2012, ao introduzir o artigo 54-A na Lei nº 8.245/1991, consolidou a locação BTS no Brasil, clarificando sua natureza jurídica e encerrando os debates sobre seu enquadramento. Essa modalidade de locação não residencial é, agora, reconhecida formalmente, juntamente com a locação de espaço em *shopping centers*, e disposições do Código Civil ou de outras legislações especiais não são aplicáveis em primeira instância a essa forma específica de locação.

Embora a regulamentação se resuma a um único artigo, é suficiente para qualificá-lo como modalidade própria no Direito Imobiliário brasileiro, com aplicação dos princípios e normas da Lei nº 8.245/1991, como o artigo 45. Assim, essa modalidade de contrato destaca-se pela sua singularidade, refletindo um relacionamento entre locador e locatário que prioriza a customização do imóvel às necessidades do locatário, o que torna essa forma de locação uma solução prática e eficaz para atender demandas específicas do mercado. Essa especificidade torna o contrato da BTS um instrumento valioso no setor imobiliário, promovendo um ambiente de negócios. No entendimento de Rodrigues Júnior²⁰:

A nova legislação acrescentou o artigo 54-A à Lei 8.245/1991, nos termos do qual se pode concluir o seguinte: 'a) o built to suit é uma modalidade de locação predial urbana não residencial, caracterizada pela conduta do locador consistente na prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si ou por terceiros, de imóvel especificado pelo chamado 'pretendente à locação'; b) o locatário ocupará o imóvel por meio de contrato por prazo determinado, no qual "prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas' na Lei do Inquilinato.

Esse tipo de contrato de locação empresarial apresenta uma estrutura coligada²¹, pois envolve tanto a obrigação principal da locação quanto a obrigação acessória da adequação do espaço às necessidades do locatário²². Essa configuração é fundamental

20 RODRIGUES JÚNIOR, Otavio Luiz. Rejeição de reformas e revisão de contrato built to suit. *Consultor Jurídico*, São Paulo, Coluna Direito Comparado, 24 abr. 2013.

21 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.475.477 – MG. Recurso Especial. Direito Civil. Contrato de sublocação firmado entre distribuidora de combustíveis e posto de revenda. Contratos coligados. Manutenção da Natureza Jurídica. Aplicação da Lei n. 8.245/1991. Interesse de agir reconhecido. Recurso Especial provido. Recorrente: Ipiranga Produtos de Petróleo S/A - Sucessor. Recorrido: Posto Morada Ltda. Relatora: Min. Marco Aurélio Bellizze, 18 maio 2021.

22 Considerando a natureza jurídica do contrato em análise, há vozes que põem em xeque sua tipicidade: "De todo modo, tal como verificado, o contrato built to suit implica as obrigações de empreitada e cessão

para entender as proteções oferecidas ao locador, que realiza investimentos significativos para adaptar o imóvel, evitando tentativas de revisão do valor do aluguel ou rescisão antecipada do contrato, conforme o disposto no artigo 4º da Lei nº 8.245/1991, com a redação conferida pela Lei nº 12.744/2012.

Diferentemente de um contrato misto, no qual elementos de diferentes contratos fundem-se e perdem sua autonomia, os contratos coligados²³ preservam a individualidade de cada obrigação, combinando-as para atender uma atividade econômica específica. No caso do locador, a grande vantagem de firmar esse tipo de contrato é a possibilidade de não apenas locar seu imóvel, mas, também, de edificar e realizar adequações no espaço, o que resulta em uma renda que incorpora o valor agregado do investimento realizado.

O arrendamento personalizado tratado neste item apresenta-se supostamente como um acordo vantajoso para o locatário, considerando os custos de transação, permitindo a customização do imóvel sem grande investimento inicial. Essa modalidade, combinada a possíveis benefícios fiscais sob o regime do Lucro Real, e sua natureza coligada, que garante a independência das obrigações de locação e adequação, promove um equilíbrio de interesses entre as partes envolvidas. A análise da origem do instituto, principalmente, no Direito americano, é fundamental para o entendimento de sua natureza jurídica.

A História do Direito, portanto, oferece um contexto valioso para analisar a natureza jurídica do contrato de locação BTS. Ao compreender a evolução das obrigações, dos contratos e dos direitos de propriedade, é possível identificar como a BTS distingue-se das locações tradicionais. Sua natureza complexa, que abrange elementos de locação, empreitada e financiamento, reflete uma adaptação do Direito às necessidades específicas do mercado imobiliário contemporâneo, o que busca atender as demandas por imóveis construídos sob medida e com contratos de longo prazo.

A inovação trazida pela Lei de 2012 criou uma nova modalidade de locação não residencial, o que levou à introdução de regras importantes para a segurança jurídica do locador que investe no imóvel. Isso permite que o contrato permaneça, supostamente, livre de ações revisionais de aluguel durante o prazo acordado,

do uso, podendo ou não conter a obrigação da compra e venda. A união de tantos tipos contratuais torna difícil a determinação da natureza jurídica do instituto. Estamos diante de contrato de locação pura e simplesmente? Ou contrato de locação com aspectos envolvendo prestações da empreitada? A discussão da natureza jurídica, como se vê, caminha ao lado da análise da tipicidade ou atipicidade do contrato. A considerar a combinação de todos esses elementos no negócio jurídico do contrato built to suit, é possível asseverar a sua atipicidade? Em princípio, sim. Todavia, como se sabe, o contrato built to suit encontra-se disposto no art. 54-A da Lei do Inquilinato, o que, para alguns, como veremos, teria tornado o built to suit uma espécie de locação ou mesmo um contrato de locação comercial pura e simplesmente” (GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos built to suit*. Aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contractual. 2. ed. São Paulo: RT, 2023, p. RB-2.1).

23 SIMÃO, José Fernando. O contrato nos tempos da Covid-19: esqueçam a força maior e pensem na base do negócio. *Migalhas*, Ribeirão Preto, Coluna Migalhas Contratuais, 03 abr. 2020.

conforme o artigo 19 da Lei do Inquilinato, que conta com mais de três décadas de vigência. Além disso, a modificação do artigo 4º obriga o locatário da locação BTS a cumprir com o prazo contratual, restringindo sua possibilidade de devolver o imóvel antes do término, o que pode gerar responsabilização pelo pagamento de multas e aluguéis até o final do contrato.

Um dos pilares da Lei do Inquilinato, considerando a instabilidade econômica e a inflação no Brasil, é a possibilidade de revisão judicial do aluguel após três anos de vigência, que pode ser solicitada tanto pelo locador quanto pelo locatário. No caso da locação BTS, o artigo 54-A, § 1º, permite que as partes renunciem ao direito de revisão do aluguel, o que, geralmente, é incluído no contrato. Para o locador, essa cláusula é essencial para proteger seu investimento inicial, garantindo que o locatário não possa solicitar reduções de aluguel em momentos de queda do mercado imobiliário. Segundo Souza²⁴, a renúncia antecipada à ação revisional é aplicável tanto ao locador quanto ao locatário.

A essência do contrato da BTS e suas vantagens para as partes, dada sua natureza sinalagmática, mantêm-se consistentes nas diversas jurisdições analisadas. No entanto a qualificação jurídica varia: o Brasil considera-o uma locação não residencial típica, enquanto Portugal trata-o como um arrendamento atípico, com foco no prazo para amortização do investimento e na eventual aquisição pelo locatário, aspecto não abordado pela lei brasileira. A doutrina americana, por sua vez, historicamente, falando, inclina-se a classificar a relação como *leasing*, destacando as particularidades da construção e da prestação de serviço ao locatário, que recebe o imóvel adaptado às suas necessidades. A ausência de uniformidade no tratamento legal nas diferentes jurisdições cria barreiras que dificultam uma atuação multinacional do mercado imobiliário.

Tendo em vista essa problemática e nesse contexto, é fundamental aprofundar a análise de três problemas que emergem da pesquisa e que merecem especial atenção. Em primeiro lugar, a questão da **natureza jurídica da locação BTS** requer uma investigação cuidadosa, a considerar as especificidades das regras aplicáveis no Brasil, comparativamente com legislações de outros países, a fim de compreender se essa modalidade deve ser classificada apenas como locação, ou representa-se uma inovação contratual que englobaria aspectos de locação e empreitada. Em segundo lugar, a indagação sobre **a propriedade das acessões** é crucial, especialmente levando em conta qual parte contratual deve ser considerada a proprietária das benfeitorias realizadas no imóvel locado, durante o período de vigência do contrato. Por último, é imprescindível abordar a questão referente à **reparação ao locatário em caso de rescisão**, analisando, à luz da legislação e do princípio da eficiência nas transações, se o locatário tem direito a qualquer compensação pelos investimentos realizados no imóvel ou pelos transtornos ocasionados pela rescisão, em consonância com a teoria da firma. Essas questões, portanto, não só orientam a compreensão da prática do contrato da BTS como,

24 SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada* - Artigo por Artigo. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

também, refletem as complexidades jurídicas que envolvem a locação e as relações contratuais no contexto atual²⁵.

As repostas a serem oferecidas são cruciais para compreenderem-se adequadamente os direitos e obrigações das partes envolvidas nessa modalidade contratual, bem como para avaliarem-se a eficiência econômica e a justiça nas relações locatícias estabelecidas sob esse regime. A análise dessas problemáticas requer uma abordagem multidisciplinar, que considere tanto os aspectos jurídicos quanto os econômicos envolvidos na locação BTS.

Acerca do primeiro questionamento, após a discussão inicial travada anteriormente para se buscar uma resposta mais precisa, chega-se à conclusão de que, considerando o tipo do negócio jurídico hoje regulado pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91, o BTS constitui um contrato típico, mas, tendo em vista a base do negócio ajustado, observa-se que, também, pode ser classificado como contrato coligado.

Nesse sentido, o julgamento do Recurso Especial nº 1475477, oriundo de Minas Gerais e julgado em 2021, é, particularmente, relevante. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) destaca que, “diversamente dos contratos mistos, a coligação de contratos não implica, em regra, muitas dificuldades no que tange ao direito aplicável à espécie, exatamente por não perderem sua individualidade, devendo ser observado o conjunto de regras próprias dos modelos ajustados”²⁶. Essa citação reforça a importância de analisar-se o conjunto de normas específicas que regem a locação BTS e suas implicações práticas, o que, por sua vez, ilustra as complexidades jurídicas envolvidas nessa modalidade contratual no cenário atual.

25 Venosa defende que o contrato built to suit não deveria ser considerado um contrato típico de locação: “Pela descrição desse negócio jurídico, é facilmente perceptível que o contrato se afasta da locação ortodoxa, não podendo se subsumir integralmente à Lei do Inquilinato. É imperioso que as partes atentem para esse fato ao contratar, afastando os termos locador, locatário, aluguel, sem maiores digressões, que podem dar noção errônea ao intérprete. Não obstante, a denominação do contrato e das partes não altera sua natureza material, como é evidente. Embora a noção técnica do build to suit seja teoricamente assim descrita, é curial que cada contrato apresente características próprias, de acordo com a construção e as necessidades de investidor e usuário, não havendo um padrão. Em função das múltiplas características que envolvem uma locação built-to-suit, afigura-se incompatível a aplicação de certas disposições presentes na Lei de Locações, em especial no que tange à possibilidade de ingresso pela Locatária de ação revisional de aluguel após três anos de vigência do contrato, como permite em geral a lei inquilinária, sob pena de configurar-se um desequilíbrio na relação. O aluguel em locações built-to-suit, como exposto, não visa apenas remunerar o uso do imóvel, mas também amortizar os investimentos efetuados para a concretização do negócio” (VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática*. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2019a, p. 226). Nesse sentido, Rodrigues Júnior conclui: “Ocorre que os contratos na modalidade built to suit, por sua destinação para agentes econômicos privilegiados, não deveriam ter sido incluídos em uma norma com as características da Lei do Inquilinato. Problemas relativos à interpretação desse novo tipo contratual, nomeadamente os conectados com a conciliação dos princípios de proteção ao inquilino, evidenciar-se-ão nos pontos mais sensíveis para os interessados nessa forma de contratar” (RODRIGUES JÚNIOR, 2013).

26 BRASIL, 2021.

Ao examinarmos as prestações envolvidas nesse tipo de arrendamento empresarial, podemos concluir, considerando a natureza jurídica e o desenvolvido nos itens anteriores, que a obrigação de locação é predominantemente uma obrigação de dar, uma vez que o foco principal está na entrega do imóvel ao locatário. Contudo os elementos de obrigação de fazer, também, estão presentes, na medida em que o locador tem a responsabilidade de assegurar certas condições para o uso do bem locado e fazer as manutenções necessárias. Portanto pode-se concluir que a obrigação de arrendamento envolve um *mix* de obrigações de dar e de fazer, com uma ênfase maior na primeira. Essa caracterização mista é particularmente relevante no contexto da locação BTS, em que as obrigações de fazer (construção ou adaptação do imóvel) assumem uma importância significativa na relação contratual.

Entende-se que a base do negócio²⁷ ajustado implica, sem dúvida, um arrendamento e, pelo menos, duas prestações de serviço representado pelo financiamento e empreitada. O contrato da BTS, ou construção sob medida, transcende a mera locação, configurando um complexo negócio jurídico que interliga intrinsecamente a locação, a empreitada e o empréstimo.

O empreendimento inicia com um contrato de empreitada, em que o futuro locador assume a responsabilidade de construir o imóvel, especificamente, de acordo com as necessidades e exigências do futuro locatário. Para viabilizar essa construção, geralmente, faz-se necessário um contrato de empréstimo, que fornece os recursos financeiros para o locador realizar a empreitada.

Finalmente, a locação entra em vigor após a conclusão da obra, e é formalizado o compromisso do locatário de usufruir do imóvel construído sob medida e remunerar o locador pelo investimento realizado, englobando tanto o valor da construção quanto os juros do empréstimo. Assim, a BTS estrutura-se como uma simbiose contratual, na qual cada contrato desempenha um papel essencial na concretização do objetivo final: construir para servir, atendendo as demandas específicas do locatário. Logo, ao contrário de um contrato empresarial de locação comum, esse tipo de ajuste possui os três contratos coligados fazendo parte da base do negócio, e torna-se essencial a análise desses três na hora de interpretar-se os direitos e deveres de cada parte e a possibilidade de revisão ou até da análise da propriedade das edificações realizadas.

27 Por base do negócio, Pontes de Miranda afirma: “Base do negócio jurídico é o elemento circunstancial ou estado geral de coisas cuja existência ou subsistência é essencial a que o contrato subsista, salvo onde o acordo dos figurantes restringiu a relevância do elemento ou do estado geral de coisas. Deixa de subsistir a base do negócio jurídico: a) se, tratando-se de negócio jurídico bilateral, deixa de haver contraprestação (se deixa de haver prestação, há a *exceptio non adimpleti contractus*, e – com o inadimplemento – a resolução); b) se não se pode obter a finalidade objetiva do negócio jurídico, ainda que possível a prestação, entendendo-se que a finalidade de um dos figurantes que o outro admitiu é objetiva (= subjetiva comum)” (PONTES DE MIRANDA, F. C. *Tratado de direito privado*. t. 25. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 340).

Após essas questões e o estudo da positivação do instituto nos Estados Unidos da América e no Brasil, passa-se à análise das duas perguntas seguintes, que tratam da propriedade das acessões realizadas e da possibilidade de reparação por estas em caso de rescisão.

4 Função social, sinalagma e enriquecimento ilícito na locação construindo para servir: análise da reparação por acessões na rescisão unilateral

Logo após a entrada em vigor da Lei nº 12.744/2012, autores, como Rodrigues Júnior²⁸ e Scavone Júnior²⁹ apresentaram análises da inclusão desse tipo de contrato na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). Argumentavam sobre a inadequação das características contratuais às relações reguladas pela referida lei, a natureza do contrato como uma espécie de empreitada (art. 615) e a excepcionalidade da permissão de renúncia ao direito de revisão, em contraposição ao art. 45 da mesma lei. Scavone Júnior³⁰ justificou a regra, defendendo que o investimento do locador não poderia ser prejudicado por uma eventual redução no valor da locação, uma vez que o aluguel visa remunerar o investimento realizado, exclusivamente, para atender as necessidades do locatário.

A incompletude da legislação específica concernente aos contratos de BTS abre um leque de questões polêmicas, cuja resolução deve recair sobre a aplicação das cláusulas gerais do Direito privado. A problemática transcende a mera revisão do aluguel; adentra na esfera da própria natureza contratual e da possibilidade de revisão de outras cláusulas à luz da teoria da imprevisão, considerando a questão do aluguel e de outros serviços prestados, como a construção de acessões e benfeitorias.

A alteração legislativa de 2012, ao permitir a vedação contratual à revisão do aluguel (art. 54-A da Lei do Inquilinato), estabeleceu um limite específico, sem, contudo, impedir a revisão de outros aspectos contratuais, como, por exemplo, a multa. Conforme interpretação de Souza³¹, a vedação à revisão do aluguel, quando expressa, vincula ambas as partes, impedindo a busca judicial por revisão, com base em dispositivos legais, como o art. 19 da Lei nº 8.245/1991 e os arts. 317 e 478 do Código Civil. Não resta dúvida de que há uma preocupação do legislador na tentativa de blindar integralmente o contrato de se submeter a revisões, possibilitando uma suposta segurança jurídica para o prestador do serviço, que seria o locador.

A análise do problema apresentado abrange questões bem sensíveis nesses tipos de contrato, que envolvem empreitada e financiamento, pelo que se necessita fazer

28 RODRIGUES JÚNIOR, 2013.

29 SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. A Lei nº 12.744/2012 e o contrato Built-to-Suit: “locação por encomenda”. *Revista Síntese Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 3, n. 13, p. 75-85, jan.-fev. 2013.

30 SCAVONE JÚNIOR, 2013, p. 84.

31 SOUZA, 2023.

abordagem do tema em conformidade com os princípios de eficiência econômica e equidade nas relações locatícias, com foco especial na prevenção do enriquecimento sem causa.

A locação BTS representa uma modalidade específica de contrato locatício que suscita importantes questões jurídicas no contexto brasileiro. Essa modalidade contratual envolve a construção ou adaptação substancial de um imóvel pelo locador, segundo especificações do futuro locatário, para posterior locação por prazo determinado. A compreensão dessa natureza mista das obrigações no contrato de arrendamento é fundamental para a correta interpretação dos direitos e deveres das partes, especialmente, em situações de rescisão contratual ou de discussão sobre a propriedade das acessões realizadas no imóvel. Essa caracterização, ainda, influencia a análise da reparação devida em caso de rescisão.

Imagine-se uma locação na qual o dever do locador é conceder a posse de um imóvel com uma edificação de 2.000m², conforme planta fornecida pelo locatário, que envolveu acessões e benfeitorias de R\$ 10 milhões, além de custo com o adiantamento do capital durante a empreitada e o trabalho despendido para o acompanhamento e entrega da obra, o que acarreta um custo de mais R\$ 2 milhões, totalizando R\$ 12 milhões.

A segurança do locador ao cumprir com sua obrigação é a fixação de uma retribuição mensal capaz de compensar a posse conferida da área, além de todos os serviços realizados. Alia-se a permissão da lei da renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis pelos locadores e locatários durante o prazo de vigência do contrato, prevista no § 1º do artigo 54-A. Essa disposição visa garantir a previsibilidade financeira necessária para viabilizar o investimento realizado pelo locador na preparação do imóvel.

Mas será que isso é suficiente para proteger as partes de fatos sobrevindos depois da conclusão do contrato? A resposta é negativa, pois, mesmo não sendo permitida a incidência do artigo 19 da Lei nº 8.245/1991 durante o prazo determinado, a **base do negócio** não deve desaparecer, e a perturbação ao equilíbrio inicial deve ser objeto de atenção das partes e do Poder Judiciário ou juízo arbitral³² caso necessárias suas atuações. Nesses casos, o contrato não corresponderia mais à vontade das partes, e o juiz deveria, por sua intervenção, readaptá-lo a essa vontade, fosse resilindo-o, fosse modificando-o, para que ele correspondesse ao que as partes teriam querido se previssem os acontecimentos, mesmo que regulados por cláusulas penais.

32 Em contratos empresariais de alta repercussão financeira, as principais vantagens do juízo arbitral são cinco: a) **especialização**: árbitros com expertise técnica e conhecimento do setor empresarial específico; b) **confidencialidade**: processo sigiloso, protegendo informações sensíveis das empresas; c) **celeridade**: resolução mais rápida das disputas em comparação com o sistema judicial tradicional e possibilidade de acordar prazos para o fim do processo; d) **flexibilidade**: procedimento adaptado às necessidades das partes, com regras processuais definidas em comum acordo; e) **exequibilidade**: decisões arbitrais com reconhecimento e execução facilitada em diversos países.

Essa concepção da base do negócio é particularmente relevante para a locação BTS, pois destaca a importância do equilíbrio entre as prestações e contraprestações, bem como a necessidade de adaptação do contrato em situação de alteração significativa das circunstâncias que fundamentaram sua celebração.

Observa-se, considerando o questionamento acerca da propriedade das acessões e benfeitorias, que a vedação de revisão do aluguel não confere uma segurança jurídica plena às partes, já que existem inúmeros fatos jurídicos que levam à rescisão contratual; não são esses fatos inerentes a uma simples revisão da retribuição mensal.

Por exemplo, a questão da propriedade das acessões e benfeitorias na locação BTS está intrinsecamente relacionada à base do negócio que fundamenta essa modalidade contratual. Diferentemente das locações tradicionais, a BTS envolve uma combinação de locação, empreitada e financiamento, o que torna a análise da propriedade das acessões ou benfeitorias mais complexa. A base do negócio na locação BTS, considerando essas variáveis importantes, apresenta as seguintes características fundamentais:

- a. o preço da locação engloba a prestação de serviço de construção ou adaptação do imóvel;
- b. há inaplicabilidade do artigo 19 da Lei do Inquilinato, que trata da cláusula de revisão relacionada à inflação;
- c. a revisão contratual pode ocorrer com base nos artigos 317 e 478 do Código Civil, que tratam da onerosidade excessiva;
- d. existem cláusulas penais específicas para casos de rescisão antecipada; e
- e. ocorre a incorporação das acessões ao imóvel.

Agora ao retornar ao fato jurídico relatado linhas acima, que trata de um investimento inicial de R\$ 12 milhões pelo locador para dispor em locação o imóvel na forma pretendida pelo locatário, imagine-se a ocorrência de fato imprevisível de ordem econômica, que impede a continuidade da relação contratual, tendo as partes adimplido com parcela substancial do negócio avençado³³.

Antes de prosseguir-se com o desenvolvimento das consequências do fato jurídico hipotético, que se mostra bem plausível, faz-se oportuno diferenciar acessões e benfeitorias, considerando os artigos 96, 1219 e 1248, inciso V, além do artigo 35 da Lei 8.245/91, conforme Tabela 1.

33 Não é tratado neste artigo sobre a discussão da aplicabilidade ou não do Código de Defesa do Consumidor ao fato jurídico, que permitiria a discussão da revisão pela onerosidade excessiva, sem análise de se o fato é ou não imprevisível. Procura-se partir de um pressuposto de que ocorreu um fato imprevisível, que levou às consequências do artigo 478 do Código Civil, com a consequente rescisão.

Tabela 1. Diferenças entre acessões e benfeitorias

Acessões	Benfeitorias
Construções ou plantações que aderem ao imóvel	Obras ou despesas realizadas no imóvel
Aumentam a área ou a utilidade	Conservam, melhoram ou embelezam
Integram o imóvel	Dividem-se em necessárias, úteis ou voluptuárias
Propriedade regulada pelo direito de superfície	Regras de indenização e retenção na Lei do Inquilinato
Criam algo novo	Aprimoram algo já existente

Fonte: Elaborado pelos autores.

O artigo 1.253 do Código Civil, ao tratar do item construções, indica a presumibilidade de que as acessões pertencem ao dono do terreno, e é certo que, na locação construindo para servir, as acessões iniciais são realizadas pelo próprio locador.

No que diz respeito especificamente à propriedade das acessões³⁴, a regra geral do Direito Civil brasileiro estabelece que estas se incorporam ao imóvel e tornam-se propriedade do dono do terreno (princípio da acessão). No contexto da locação BTS, isso significa que as construções ou adaptações realizadas pelo locador em seu próprio imóvel, ainda que especificadas pelo locatário, **pertencem ao locador**, respondendo ao segundo questionamento desta pesquisa.

O terceiro questionamento, que trata da reparação pelas acessões e benfeitorias, é mais complexo, face às cláusulas contratuais existentes, geralmente, protegendo o investimento do locador e o princípio que veda o enriquecimento sem causa. Todavia, essa regra geral deve ser analisada à luz das particularidades do contrato de BTS, especialmente, considerando que o valor pago mensalmente pelo locatário não representa apenas o uso e gozo do imóvel, mas amortiza o investimento realizado pelo locador na construção ou adaptação. Essa característica dual da contraprestação tem implicações importantes para a análise da reparação devida em caso de rescisão contratual, tema que será abordado posteriormente.

34 No Brasil, o tratamento jurídico das benfeitorias em contratos de locação é regulado tanto pela Lei do Inquilinato quanto pelo Código Civil, que estabelecem regras específicas sobre indenização e direito de retenção. O artigo 35 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) dispõe: “Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção”. Complementarmente, o artigo 1.219 do Código Civil estabelece: “O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis”. Essas disposições legais refletem a preocupação do legislador brasileiro de proteger o locatário que realiza benfeitorias no imóvel, reconhecendo seu direito à indenização e, em certos casos, à retenção do bem até o pagamento do valor devido.

Geralmente, os contratos de locações, sejam residenciais ou não residenciais, possuem a cláusula indicativa de que as benfeitorias, sejam de que tipo for, incorporar-se-ão ao imóvel, sem direito a retenção ou reparação. Julgados do STJ confirmam referido entendimento, como o Agravo Interno no Agravo de Recurso Especial nº 2316707 / SC³⁵ e Recurso Especial nº 1448756/DF³⁶, que incluem as acessões nesses dispositivos, incorporando automaticamente as construções do tipo acessões à propriedade do locador.

Recentemente, também, em 2023, destaca-se a decisão do Recurso Especial nº 1.931.087³⁷, na qual o Ministro Bellizze destacou que, havendo nova construção (acessão) e divergência sobre a renúncia de indenização, não se pode equiparar acessão à benfeitoria. A renúncia à indenização por benfeitoria não se estende automaticamente à acessão, pois são institutos distintos, e a renúncia deve ser interpretada restritivamente, conforme o art. 114 do Código Civil.

Defende-se, no entanto, essa última versão, **já que há diferença no conceito entre benfeitorias e acessões**, e o artigo 35 menciona, tão somente, benfeitorias. Portanto, ao aplicar a interpretação estrita ao artigo 114 do Código Civil, deve-se focar na literalidade do texto, respeitando-se os limites claros que ele estabelece para a renúncia a direitos. A renúncia deve ser expressa ou, claramente, tácita e deve sempre considerar

35 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). *Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.316.707 - SC*. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial. Ação de Despejo. Imóvel não Residencial. Pretendida Indenização pelas Acessões Erigidas no Imóvel. Inviabilidade, na Espécie. Cláusula Expressa de Renúncia ao Direito de Indenização por Benfeitorias. Disposição que alcança as acessões. Interpretação de Cláusula Contratual. Impossibilidade. Súmula 5/STJ. Consonância do Acórdão Recorrido com a Jurisprudência desta Corte. Súmula 83/STJ. Agravo Interno Desprovido. Relator: Min. Raul Araújo, 11 de setembro de 2023.

36 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). *Recurso Especial nº 1448756/DF*. Recorrente: Associação dos Empregados da CEB – ASCEB. Recorrente: Distrito Federal. Recorrido: Os mesmos. Recorrido: Eletronorte – Centrais Elétricas do Norte do Brasil S/A. Recorrido: CEB Distribuição S/A. Recurso Especial. Ação de Usucapião. Ação de Imissão de Posse. Imóvel ocupado em razão de contrato de comodato. Ausência dos requisitos para a aquisição da propriedade. Indenização por benfeitorias cabível. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 01 dez. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1172223203/inteiro-teor-1172223207>. Acesso em: 06 jun. 2025.

37 “4. Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente (art. 114 do CC). Assim, a renúncia expressa à indenização por benfeitoria e adaptações realizadas no imóvel não pode ser interpretada extensivamente para a acessão. 5. Aquele que edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, a construção, mas se procedeu de boa-fé, terá direito à indenização (art. 1.255 do CC). Na espécie, a boa-fé do locatário foi devidamente demonstrada.” BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.931.087/SP*. Recurso Especial. Direito Civil. Ofensa ao Devido Processo Legal. Ausência de Prequestionamento. Contrato de Locação de Imóvel Urbano não Residencial. Cláusula de Renúncia à Indenização por Benfeitorias. Validade. Extensão à Acessão. Impossibilidade. Recurso Especial Parcialmente Conhecido e, nessa Extensão, Provido. Terceira Turma. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze, 24 out. 2023.

a proteção aos interesses de terceiros, assegurando que a norma seja aplicada de maneira limitada e precisa, sem expandir seu alcance além do que foi estabelecido. Logo, caso o contrato não inclua as acessões, não ficaria configurada a renúncia do locatário à reparação pela realização destas.

Em síntese, a questão não é pacífica, ainda prevalecendo a ideia, considerando o número de julgados do STJ, de que o alcance da cláusula de incorporação das benfeitorias, seja que tipo for, também, alberga as acessões de forma automática, com fundamento na permissão do artigo 35 da Lei nº 8.245/91.

Retornando à situação hipotética apresentada, leva-se em conta que as acessões e benfeitorias foram realizadas, gerando um montante de R\$ 12 milhões, existindo no contrato cláusulas que vedam revisão de aluguéis e que, expressamente, determinam que as benfeitorias, sejam de qual tipo for, e acessões incorporam-se ao imóvel, e não existe dever de reparar ou direito de retenção.

Não resta dúvida de que o artigo 35 da Lei nº 8.245/91 aplica-se à locação BTS por ser esta um tipo de locação, conquanto de natureza coligada. Especificamente em relação às acessões e benfeitorias realizadas pelo locador, geralmente no início da locação, e à ocorrência de um fato imprevisível que conduz à rescisão contratual, a rescisão antes do prazo pode trazer prejuízos para ambas as partes ou uma onerosidade excessiva para uma delas.

Observa-se que investimentos foram realizados pelo locador ou que a retribuição mensal paga pelo locatário considera não só a posse, mas o financiamento de algo que incorporará ao imóvel, além de rendimentos pelo serviço de empreitada. Em resumo, se a rescisão partir do locador, o locatário pode ter pagado um valor mensal que não lhe trouxe vantagem, o que só se verificaria com o tempo de uso da coisa. Já o locador pode concluir que seu investimento não alcançou o ponto de equilíbrio ou de retorno pois, embora as edificações incorporem-se, podem não servir para novas locações. A legislação brasileira não contém previsões específicas sobre esses aspectos, o que pode gerar debates. A possível solução para esse problema deve considerar tanto os princípios gerais do Direito Contratual, como a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento sem causa, quanto as particularidades da locação BTS e a intenção das partes ao celebrar o contrato.

A questão da propriedade sobre acessões e benfeitorias realizadas pelo locador em seu próprio imóvel já foi superada pela pesquisa: esta é pertencente ao locador. Mas cumpre ainda ater ao terceiro problema acerca do pagamento da retribuição mensal que engloba o pagamento de várias obrigações e a vedação do Código Civil da existência de enriquecimento sem causa.

A análise dessa questão da reparação por acessões e benfeitorias em contratos de locação BTS pode ser enriquecida pela perspectiva da doutrina em Análise Econômica do Direito (*Law and Economics*), que examina a eficiência econômica das normas

jurídicas³⁸. Essa abordagem reconhece que as regras jurídicas não devem apenas ser justas, mas, também, eficientes em termos de maximização do bem-estar social e econômico.

O pagamento de aluguel BTS, conforme dissertado, engloba a contrapartida para várias obrigações e, considerando os princípios citados e a possibilidade de rescisão antes do vencimento, o assunto rescisão e investimento realizados e pagos deve ser tratado à luz dos princípios, afastando-se cláusulas que se mostrem abusivas e que permitam uma onerosidade excessiva para uma das partes, vedada pelo princípio do artigo 478 do CC³⁹.

Sob essa ótica, em face do fato jurídico trazido neste item, podem ser identificados três aspectos fundamentais que podem ser utilizados pelo aplicador do Direito relacionados à reparação por acessões realizadas em contratos de BTS e rescisão:

- a. **incentivos à melhoria do patrimônio:** a reparação ao locatário por acessões, mesmo na presença de uma cláusula de renúncia ou em rescisão provocada por este, pode ser vista como um estímulo para que os locatários realizem melhorias no imóvel alugado, assim como busquem a locação BTS, pois tem-se conhecimento de que o valor investido mensalmente não estaria inteiramente perdido;
- b. **alocação eficiente de recursos:** a possibilidade de indenização por acessões, mesmo que realizada na locação BTS, deve respeitar o princípio da alocação eficiente de recursos, ao garantir que o locatário seja compensado pelas acessões feitas, inicialmente, pelo locador, mas pagas, mensalmente, pelo locatário (agregação de valor ao imóvel) – ou seja, o locador não se beneficiaria desproporcionalmente de incrementos de valor que servirão ao locatário, mas que permaneceram no imóvel; e
- c. **maximização do bem-estar e da justiça:** quando a reparação é corretamente definida, tanto locatários quanto locadores têm seus interesses protegidos, já que o investimento do locador foi em parte respeitado, e a retribuição mensal do locatário deve ser analisada para não ocorrer o enriquecimento sem causa, o que acarretaria ganho só para o locador em caso de rescisão.

38 CHAVES, Vinicius Figueiredo; FLORES, Nilton Cesar da Silva. Possibilidades e limites no aproveitamento dos critérios econômicos na apreciação e justificação de escolhas normativas. *Revista Brasileira de Direito*, Passo Fundo, RS, Brasil, v. 14, n. 1, p. 131–148, 2018. DOI: 10.18256/2238-0604.2018.v14i1.2500.

39 “Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.” (BRASIL, 2002).

A justiça social promovida pela teoria da equidade e a vedação ao enriquecimento sem causa deve se alinhar com a eficiência econômica. O reconhecimento do direito à indenização por acessões, mesmo em face de uma renúncia, permite que a norma jurídica reflita não somente a letra do contrato, mas as realidades práticas e a equidade das relações locatícias. Essa abordagem, ao trazer a equidade para o campo da eficiência, contribui para um sistema jurídico que não apenas aplica as normas, mas que, também, reconhece os efeitos econômicos de suas decisões, reforçando a noção de que o Direito deve servir ao bem-estar geral da sociedade, do mercado imobiliário e do uso da propriedade urbana⁴⁰ (função social do contrato).

Quanto mais tempo de contrato foi cumprido, menor o sentido de falar-se em reparação pelo investimento em acessões e benfeitorias postas pelo locador, tendo estas, além de incorporadas ao bem, servido pelo prazo ajustado ao locatário. Assim, a relação entre a conclusão apresentada e as implicações da Análise Econômica do Direito ressalta que, na locação BTS, **a reparação ao locatário pode ser a forma mais eficiente de maximizar o bem-estar da relação contratual**, ao assegurar que as partes envolvidas em uma relação locatícia possam operar em um ambiente que não só reconheça suas contribuições e direitos, mas promova uma utilização mais racional e produtiva do capital investido no imóvel.

Esse enunciado sintetiza as conclusões fundamentais deste estudo sobre a locação BTS, destacando a necessidade de reparação em caso de rescisão contratual, independentemente da causa, como forma de evitar o enriquecimento sem causa de qualquer das partes. Essa conclusão baseia-se na compreensão da natureza jurídica complexa dessa modalidade contratual, que vai além da simples locação, envolvendo elementos de empreitada e financiamento.

Em suma, a análise da reparação ao locatário em caso de rescisão de um contrato de BTS é complexa e casuística, dependendo das circunstâncias do caso concreto, das cláusulas contratuais e dos princípios gerais do Direito Contratual. Há situações em que a rescisão antecipada pode levar o locador, em face das cláusulas contratuais e da própria dinâmica no negócio jurídico, a reter melhorias significativas ou a receber indenizações excessivas, acarretando desproporções vedadas pelo ordenamento jurídico, mesmo sem configurar falta de lealdade propriamente dita.

A rescisão antecipada do contrato BTS pelo locatário devido a dificuldades financeiras e em que haja previsão de uma multa elevada e a incorporação imediata de todas as benfeitorias ao imóvel, sem qualquer indenização ao locatário, deve ser analisada em diálogo com o princípio da proporcionalidade⁴¹ e sua comunicação com o

40 SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. Os efeitos do abandono na perda da propriedade imobiliária urbana: uma análise à luz do princípio da função social da cidade. *Revista Jurídica da FAZ*, Fortaleza, v. 17, n. 1, p. 109-125, 2020.

41 Adota-se uma visão ampla do princípio da proporcionalidade, não limitado à teoria dos direitos fundamentais e inerente à lógica do Direito Público, mas como postulado interpretativo aplicável a

princípio do enriquecimento sem causa e a Análise Econômica do Direito.

Nesse sentido, os elementos da proporcionalidade aplicáveis ao Direito Contratual são:

- a. **adequação (idoneidade):** a medida adotada (cláusula contratual, indenização etc.) deve ser apta a atingir o fim pretendido, que é a compensação justa e a prevenção do enriquecimento sem causa – em outras palavras, se a multa contratual é adequada para compensar o locador pelos custos da rescisão (tempo para encontrar novo locatário e acessões realizadas etc.);
- b. **necessidade (exigibilidade):** a medida deve ser a menos gravosa possível para a parte afetada, entre as opções disponíveis para atingir o mesmo fim, e não se podem impor obrigações excessivas ou desnecessárias – no caso, se o benefício que o locador obtém (multa acrescida de benfeitorias) é proporcional ao sacrifício imposto ao locatário (perda total do investimento); e
- c. **proporcionalidade em sentido estrito (ponderação):** deve haver um equilíbrio entre o benefício proporcionado pela medida e o sacrifício imposto à outra parte e o ônus imposto não pode ser excessivo em relação à vantagem obtida – vale dizer, se a aplicação literal do contrato leva a um enriquecimento injustificado do locador, em detrimento do locatário.⁴²

O princípio da proporcionalidade atua como um freio para evitar que cláusulas contratuais ou indenizações resultem em enriquecimento sem causa. Ele exige que a compensação seja justa e equilibrada, impedindo que uma parte beneficie-se de forma desproporcional em detrimento da outra. Esses aspectos, também, constituem a espinha dorsal do enriquecimento sem causa e da Análise Econômica do Direito.

Como medidas cabíveis ao aplicador do Direito, poder-se-iam destacar:

- a. redução de multa contratual considerada excessiva, aplicando o princípio da proporcionalidade para evitar o enriquecimento sem causa do locador (artigo 413 do Código Civil); e

qualquer situação de tomada de decisão, jurídica ou não. No Direito e, em especial, no Direito Civil, seu uso deve ser adotado em situações excepcionais, de inquestionável incerteza normativa ante as prescrições estabelecidas nos textos legais. “Portanto, a proporcionalidade serve como um critério de ponderação, de escolha do princípio que será aplicado em caso de colisão, e se consubstancia na ‘necessidade de coerência e integridade de qualquer decisão’, ou nas palavras de Eros Roberto Grau é um ‘postulado normativo da interpretação/aplicação do direito’ e deve estar presente em toda aplicação da norma.” (CHAVES JUNIOR, Aírto; OLDONI, Fabiano. A proporcionalidade como instrumento de interpretação e aplicação da norma penal: possibilidades e limites. *Revista Brasileira de Direito*, Passo Fundo, RS, v. 9, n. 2, jul./dez. 2013, p. 55)

42 SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. *Direito de construir: perfil constitucional e restrições: a função social em conflito com o direito de propriedade*. 2. ed., rev. e atual. de acordo com o Novo CPC e jurisprudências dos Tribunais Superiores. Curitiba: Juruá, 2018.

- b. incorporação das benfeitorias sem indenização precedida de uma compensação justa ao locatário, especialmente, se as benfeitorias forem significativas e aumentarem o valor do imóvel, não tendo ocorrido uma grande depreciação, em face de seu uso.

Em síntese, o princípio da proporcionalidade é uma ferramenta essencial para garantir a justiça e o equilíbrio nas relações contratuais na locação BTS. Ele permite que o juiz analise as cláusulas contratuais e as medidas adotadas à luz dos princípios da adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito, evitando que uma parte enriqueça-se injustificadamente em detrimento da outra. Ao aplicar esse princípio, o foco deve ser a busca por uma solução que seja justa, razoável e que preserve os interesses de ambas as partes, na medida do possível.

5 Conclusão

Este artigo analisou a natureza jurídica da locação BTS no Brasil, explorando questões fundamentais sobre a propriedade das acessões e a devida reparação ao locatário em caso de rescisão contratual. A análise abrangeu aspectos comparativos entre a legislação brasileira e a portuguesa, considerando os princípios de eficiência econômica e equidade nas relações locatícias, com foco especial na prevenção do enriquecimento sem causa.

Considerando-se os problemas levantados, destacam-se:

- a. a locação imobiliária demonstra uma notável continuidade de princípios desde a época romana até os dias atuais, com obrigações fundamentais do locador e locatário, como a concessão da posse, pagamento do aluguel e manutenção do imóvel, refletindo uma resistência às dinâmicas econômicas e sociais de cada época;
- b. o contrato de BTS não se limita à concessão de posse, mas envolve obrigações adicionais significativas do locador, como adaptar o imóvel às necessidades do locatário, caracterizando essa modalidade como um contrato híbrido ou coligado que combina aspectos de locação, empreitada e financiamento, o que exige uma análise cuidadosa de suas obrigações e direitos;
- c. no contexto da locação BTS, as acessões e benfeitorias feitas durante o período de locação pertencem ao locador, de acordo com a regra geral do Direito Civil brasileiro, crucial para entender os direitos e responsabilidades de ambas as partes em caso de rescisão contratual;
- d. a análise da reparação de acessões e benfeitorias em caso de rescisão de um contrato de BTS destaca a necessidade de evitar o enriquecimento sem causa para qualquer das partes e, caso mostre-se devida,

considerando os requisitos da responsabilidade civil, deve levar em conta as cláusulas contratuais, mas também o princípio da equidade e as realidades econômicas, para garantir que o locador não se beneficie desproporcionalmente das melhorias feitas no imóvel e dos valores recebidos durante a locação BTS; e

- e. há a necessidade de um equilíbrio justo entre os interesses do locador, que investe na adaptação do imóvel, e do locatário, que busca a personalização do espaço. A abordagem sob a ótica da Análise Econômica do Direito é crucial para maximizar o bem-estar e garantir decisões que reflitam tanto a letra do contrato quanto as realidades práticas das relações locatícias.

Essas conclusões sintetizam a importância do contrato da BTS no contexto legal e econômico atual, enfatizando suas especificidades e a necessidade de uma análise abrangente das diretrizes contratuais e dos princípios legais e econômicos que o regem.

Referências

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria geral dos contratos típicos e atípicos* (Curso de Direito Civil). São Paulo: Atlas, 2002.

AZEVEDO, Marcos de Almeida Villaça. *Onerosidade excessiva e desequilíbrio contratual supervenientes*. São Paulo: Almedina, 2020.

BERNHARDT, George P.; GOODRICH, James E. Build-to-Suit leases. *Probate and Property*, v. 29, n. 3, p. 32-41, May-June 2015.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 06 jun. 2025.

BRASIL. *Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 06 jun. 2025.

BRASIL. *Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012*. Altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada. Brasília, DF: Presidência da República, 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12744.htm. Acesso em: 06 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1448756/DF*. Recorrente: Associação dos Empregados da CEB – ASCEB. Recorrente: Distrito Federal. Recorrido: Os mesmos. Recorrido: Eletronorte – Centrais Elétricas do Norte do Brasil S/A. Recorrido: CEB Distribuição S/A. Recurso Especial. Ação de Usucapião. Ação de Imissão de Posse. Imóvel ocupado em razão de contrato de comodato. Ausência dos requisitos para a aquisição da propriedade. Indenização por benfeitorias cabível. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 01 dez. 2020. Disponível em: ht-

[tps://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1172223203/inteiro-teor-1172223207](https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1172223203/inteiro-teor-1172223207). Acesso em: 06 jun. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.931.087/SP*. Recurso Especial. Direito Civil. Ofensa ao Devido Processo Legal. Ausência de Prequestionamento. Contrato de Locação de Imóvel Urbano não Residencial. Cláusula de Renúncia à Indenização por Benfeitorias. Validade. Extensão à Acesso. Impossibilidade. Recurso Especial Parcialmente Conhecido e, nessa Extensão, Provido. Terceira Turma. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze, 24 out. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.316.707 - SC*. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial. Ação de Despejo. Imóvel não Residencial. Pretendida Indenização pelas Acessões Erigidas no Imóvel. Inviabilidade, na Espécie. Cláusula Expressa de Renúncia ao Direito de Indenização por Benfeitorias. Disposição que alcança as acessões. Interpretação de Cláusula Contratual. Impossibilidade. Súmula 5/STJ. Consonância do Acórdão Recorrido com a Jurisprudência desta Corte. Súmula 83/STJ. Agravo Interno Desprovido. Quarta Turma. Relator: Min. Raul Araújo, 11 de setembro de 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.475.477 - MG*. Recurso Especial. Direito Civil. Contrato de sublocação firmado entre distribuidora de combustíveis e posto de revenda. Contratos coligados. Manutenção da Natureza Jurídica. Aplicação da Lei n. 8.245/1991. Interesse de agir reconhecido. Recurso Especial provido. Recorrente: Ipiranga Produtos de Petróleo S/A - Sucessor. Recorrido: Posto Morada Ltda. Relatora: Min. Marco Aurélio Bellizze, 18 maio 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portaltj/Paginas/Comunicacao/Noticias/04082021-Lei-de-Locacao-regula-clausulas-sobre-aluguel-em-contratos-que-incluem-pactos-de-outra-natureza.aspx>. Acesso em: 02 fev. 2025.

CHAVES, Vinicius Figueiredo; FLORES, Nilton Cesar da Silva. Possibilidades e limites no aproveitamento dos critérios econômicos na apreciação e justificação de escolhas normativas. *Revista Brasileira de Direito*, Passo Fundo, RS, Brasil, v. 14, n. 1, p. 131-148, 2018. DOI: 10.18256/2238-0604.2018.v14i1.2500. Disponível em: <https://seer.atitus.edu.br/index.php/revistadedireito/article/view/2500>. Acesso em: 6 jul. 2025.

CHAVES JUNIOR, Airto; OLDONI, Fabiano. A proporcionalidade como instrumento de interpretação e aplicação da norma penal: possibilidades e limites. *Revista Brasileira de Direito*, Passo Fundo, RS, v. 9, n. 2, p. 47-67 jul./dez. 2013. Disponível em: <https://seer.atitus.edu.br/index.php/revistadedireito/article/view/551/438>. Acesso em: 6 jul. 2025.

FRANKEL, Matt. What is a build-to-suit lease? *Millionacres*, Alexandria, Real Estate Investing, 24 mar. 2021. Disponível em: <https://www.millionacres.com/real-estate-investing/commercial-real-estate/what-is-a-build-to-suit-lease/>. Acesso em: 15 dez. 2021.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Contratos built to suit*. Aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contractual. 2. ed. São Paulo: RT, 2023.

MARCOS, Rui de Figueiredo; MATHIAS, Carlos Fernando; NORONHA, Ibsen. *História do Direito Brasileiro*. Rio de Janeiro: Forense Univeritária, 2014.

HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Meneguesso. Built to suit: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. *Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva*, Florianópolis,

Brasil, v. 4, n. 1, p. 145-165, 2018. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2526-0243/2018.v4i1.4134. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/4134>. Acesso em: 15 jul. 2025.

PEIXOTO, José Carlos de Matos. *Curso de direito romano*. 4. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. t. 25. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

RODRIGUES JÚNIOR, Otavio Luiz. Rejeição de reformas e revisão de contrato built to suit. *Consultor Jurídico*, São Paulo, Coluna Direito Comparado, 24 abr. 2013. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2013-abr-24/direito-comparado-rejeicao-reformas-revisao-contrato-built-to-suit>. Acesso em: 02 fev. 2025.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. A Lei nº 12.744/2012 e o contrato Built-to-Suit: “locação por encomenda”. *Revista Síntese Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 3, n. 13, p. 75-85, jan.-fev. 2013.

SIMÃO, José Fernando. O contrato nos tempos da covid-19: esqueçam a força maior e penssem na base do negócio. *Migalhas*, Ribeirão Preto, Coluna Migalhas Contratuais, 03 abr. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/323599/o-contrato-nos-tempos-da-covid-19--esquecam-a-forca-maior-e-pensem-na-base-do-negocio>. Acesso em: 15 dez. 2021.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. *Direito de construir*: perfil constitucional e restrições: a função social em conflito com o direito de propriedade. 2. ed., rev. e atual. de acordo com o Novo CPC e jurisprudências dos Tribunais Superiores. Curitiba: Juruá, 2018.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; LEMOS JÚNIOR, Eloy Pereira. Evolução histórica da legislação locacional imobiliária no Brasil: 30 anos da lei 8.245/91 e a livre iniciativa. *Rev. Dir. Cid.*, Rio de Janeiro, v. 15, n. 04, 2023, p. 1961-1985. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/66520>. Acesso em: 31 mai. 2025.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. Os efeitos do abandono na perda da propriedade imobiliária urbana: uma análise à luz do princípio da função social da cidade. *Revista jurídica da FA7*, Fortaleza, v. 17, n. 1, p. 109-125, 2020. Disponível em: <https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/1223/793>. Acesso em: 15 dez. 2021.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada - Artigo por Artigo*. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada*: doutrina e prática. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2019a.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil interpretado*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2019b.

VICENTE, Dário Moura. *Direito comparado*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2018.