



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0702.11.051869-4/007 **Númeraço** 0518694-
Relator: Des.(a) Vicente de Oliveira Silva
Relator do Acordão: Des.(a) Vicente de Oliveira Silva
Data do Julgamento: 08/03/2016
Data da Publicação: 18/03/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATO 'BUILT TO SUIT'. ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES DE CONSTRUIR. LOCAÇÃO FUTURA PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS. MODALIDADE ATÍPICA DE AVENÇA. REGRAS DA LEI DO INQUILINATO. INAPLICABILIDADE. I - Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as operações imobiliárias denominadas "built to suit" podem ser traduzidas como uma construção sob medida, que consiste em um negócio jurídico análogo ao contrato de locação, no qual um contratante se compromete a construir um imóvel para atender às necessidades do outro e este, por sua vez, se obriga a locar o bem por prazo determinado, por quantia mensal correspondente não apenas à contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, mas também para remunerar os custos de aquisição do terreno e da construção do imóvel pelo locatário, bem como o capital investido. II - Apesar de abarcar o aluguel do imóvel em uma de suas cláusulas, o contrato conhecido como "built to suit" possui relação contratual muito mais complexa que a mera locação de imóvel, uma vez que envolve uma série de outras obrigações, tais como a busca adequada de espaço, contratação de construtora, elaboração de projeto, entre outros, devendo, pois, ser analisado sob a ótica da atipicidade, não se lhe aplicando as disposições da Lei do Inquilinato.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.11.051869-4/007 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - APELANTE(S): MARUJO EMPREENDIMENTOS LTDA - APELADO(A)(S): SAINT-GOBAIN DISTRIBUIÇÃO BRASIL E OUTRO(A)(S), SAINT GOBAIN VIDROS S/A, CONSTRUMEGA MEGACENTER CONSTRUÇÃO LTDA

ACÓRDÃO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

DES. VICENTE DE OLIVEIRA SILVA

RELATOR

DES. VICENTE DE OLIVEIRA SILVA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de apelação cível interposta por Marujo Empreendimentos Ltda., pela qual busca a reforma da sentença proferida pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia (fls. 1221/1226) que, em 'Ação Revisional de Aluguel' ajuizada em desfavor de Construmega - Megacenter da Construção Ltda. e Saint Gobain Distribuição Brasil Ltda., julgou improcedentes os pedidos formulados na petição inicial ao fundamento de que, tratando-se de contrato atípico, as regras dispostas na Lei do Inquilinato não são aplicáveis à espécie.

Conseqüentemente, o juiz declarou extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 269, I, do Código de Processo Civil, e condenou a autora ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

Em suas razões (fls. 1.238/1.250), a apelante defende, em síntese, a aplicabilidade aos contratos 'built to suit' das mesmas regras previstas para os contratos de locação, nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245/91.

Aduz que, conquanto a Lei de Inquilinato preveja a renúncia ao



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

direito de revisão do valor dos alugueres nos contratos 'built to suit', tal cláusula não foi aderida pelas partes.

Sustenta que nesta modalidade de avença, no qual as partes, por meio de contrato único, entabulam uma locação atípica, necessariamente precedida de construção do imóvel a ser locado, há de se pressupor uma contraprestação mensal apta a remunerar o locador, não só pelo aluguel do espaço, mas também pelos investimentos feitos, como a compra do lote e o empreendimento.

Nessa linha, afirma ter acordado com as apeladas a importância mensal correspondente a 2% (dois por cento) sobre o faturamento bruto da empresa, sendo o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) o mínimo a ser pago, caso o percentual estabelecido não alcançasse aludido montante.

Afirma que as empresas recorridas, até então, somente pagaram o mínimo acordado e, por essa razão, a equação econômica pretendida com a celebração da avença não tem sido alcançada, razão pela qual postula a revisão das quantias.

Explica ser absolutamente possível a revisão dos alugueres nessa modalidade de contrato, uma vez que objetiva a majoração dos valores para fins de recomposição da equação econômica pretendida.

Enfatiza a possibilidade de relativização do 'pacta sunt servanda', a teor da onerosidade superveniente que lhe foi atribuída e, sob esses fundamentos, pugna pela reforma da sentença para que seja julgado procedente seu pedido revisional, majorando-se o valor do aluguel nos parâmetros mercadológicos, em importe não inferior a R\$ 139.901,00 (centro e trinta e nove mil, novecentos e um reais) mensais.

Preparo: regular (fl. 1251).

O recurso foi recebido em seus regulares efeitos (fl. 1252).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Contrarrazões apresentadas às fls. 1270/1314, pelo desprovimento do recurso.

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos condicionantes de sua admissibilidade.

Inexistindo preliminares a exigirem solução, passo à análise e resolução do mérito recursal.

A apelante afirma que a hipótese dos autos envolve contrato conhecido como 'built to suit' (construído para servir), dizendo tratar-se de uma modalidade de locação, sendo aplicável, portanto, a Lei do Inquilinato à espécie, na qual há previsão de revisão dos valores do aluguel após três anos de vigência do contrato, de forma a ajustá-los ao valor médio de mercado.

O 'built to suit' é uma modalidade contratual relativamente nova, que vem ganhando destaque no mercado imobiliário brasileiro. Trata-se de um negócio jurídico por meio do qual uma empresa contrata outra, usualmente do ramo imobiliário ou de construção, para identificar um terreno e nele construir uma unidade comercial ou industrial que atenda às exigências específicas da empresa contratante. Uma vez construída, tal unidade será disponibilizada, por meio de locação, à empresa contratante, por determinado prazo ajustado entre as partes.

Nota-se que o 'built to suit', apesar de abarcar o aluguel do imóvel em uma de suas cláusulas, possui relação contratual muito mais complexa que a mera locação de imóvel, uma vez que envolve uma série de outras obrigações, tais como a busca adequada do terreno, contratação de construtora, elaboração de projeto, entre outros.

Em 2012, referida modalidade contratual, até então desprovida de qualquer previsão legal, passou a ser mencionada na Lei do Inquilinato, fazendo com que alguns doutrinadores passassem a classificá-la como espécie de locação não residencial, interpretação que nos parece equivocada. Confira-se:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"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".

Como muito bem observado pelo juiz sentenciante, embora o legislador tenha optado por inserir tal modalidade contratual no texto da Lei de Locações, o fez com ressalvas, tratando-a como locação atípica, não sujeita à proteção que a própria lei confere ao locatário, de modo que suas cláusulas contratuais se sobreponham no momento da interpretação e aplicação do direito.

Assim, a análise do referido contrato deve ser feita sob a ótica da atipicidade, prevalecendo-se, por conseguinte, a autonomia da vontade das partes.

Veja-se, a propósito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

"RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535, I E II, DO CPC. OMISSÃO, OBSCURIDADE E CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. BUILT TO SUIT. DESCARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. VERIFICAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS Nº 5 E 7 DO STJ. RECURSO A QUE SE NEGA



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

SEGUIMENTO. DECISÃO [...]. 2 - As operações imobiliárias denominadas "built to suit" podem ser traduzidas como uma construção sob medida. Consistem em um negócio jurídico similar, em alguns pontos, ao contrato de locação, no qual, todavia, uma parte se encarrega de construir um imóvel customizado para as necessidades do contratante e este se obriga a locar o bem por prazo determinado, por um valor mensal correspondente não somente à contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, mas também para remunerar os custos de aquisição do terreno e da construção do imóvel pelo locatário, bem como o capital investido. 3 - Tipo de negócio jurídico que não se submete preferencial ou exclusivamente à Lei do Inquilinato. 4 - Contrato paritário, ou seja, as partes se encontram em situação de igualdade e as cláusulas foram livremente pactuadas, não havendo falar na imposição unilateral de condição, típica dos contratos de massa (por adesão), os quais se submetem a regramento específico e admitem certa relativização, razão pela qual descabe discussão acerca da validade ou eficácia do negócio jurídico entabulado entre as partes. 5 - Não se pode admitir a pretensão da autora de promover revisão do contrato firmado entre as partes com escopo de adequar o aluguel mensal pactuado à realidade de mercado, como se de contrato típico de locação se tratasse". (STJ, Relator Ministro MOURA RIBEIRO - RECURSO ESPECIAL Nº 1.521.448/SP (2015/0058620-4)

Com essas considerações, cumpre examinar as insurgências trazidas pela apelante.

Sustenta a recorrente que o contrato 'built to suit' deve remunerar não apenas o aluguel do imóvel, como também as despesas decorrentes da sua construção, projeto, compra de terreno, dentre outros. Para isso, as partes estabeleceram o valor de 2% (dois por cento) sobre o faturamento bruto da empresa apelada.

No entanto, desde o início de suas atividades, a recorrida não gerou receita suficiente para pagar mais que o mínimo acordado, vale dizer, de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Assim, alega a apelante que a quantia desembolsada pelas recorridas apresentou-se



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

insuficiente para se chegar à equação econômica almejada com o negócio, tendo em vista que o mínimo estabelecido não cobre sequer o valor do aluguel, tampouco as despesas referentes à construção e compra do terreno.

Ocorre que os valores mínimos de aluguel foram estabelecidos de comum acordo, levando-se em conta as necessidades de cada contratante. Deveria, portanto, a recorrente, ter se atentando sobre a possibilidade do faturamento das apeladas não atingir o patamar necessário para o pagamento de valores acima do mínimo, e estabelecido um valor mais alto, como bem fizeram as apeladas ao estabelecerem o valor máximo que poderiam arcar caso não alcançassem um percentual estratégico de faturamento.

Dessa forma, não pode a apelante, após pactuado o ajuste, pleitear sua modificação, colocando em risco todo o planejamento financeiro e estratégico envolvido na viabilização de um empreendimento desta magnitude.

Por essas razões, deve ser mantida na íntegra a sentença combatida em todos os seus termos.

Em face de todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO** e mantenho incólume a sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais pela apelante.

É como voto.

DES. MANOEL DOS REIS MORAIS (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO."