



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.042.594 - SP (2022/0384346-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : REDE D'OR SAO LUIZ S.A  
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538  
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966  
RAFAEL ANTÔNIO GAVIOLI SARTORELLI - SP269329  
IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976  
SOFIA CAVALCANTI CAMPELO - SP404679  
ABEL BATISTA DE SANTANA FILHO - DF059828  
VICTOR SANTOS RUFINO - SP407119  
RAPHAEL CARVALHO DA SILVA - DF068822  
RECORRIDO : FLOEMA PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921  
SAMUEL MEZZALIRA - SP257984  
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133  
MARCELO MONTALVAO MACHADO - DF034391  
TÚLIO GONZALEZ DAL POZ - SP422845

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COM CONSTRUÇÃO AJUSTADA (*BUILT TO SUIT*). NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. NEGÓCIO JURÍDICO COMPLEXO. REVISÃO QUE DEVE OBSERVAR AS PECULIARIDADES DA MODALIDADE CONTRATUAL. REQUISITOS ESPECÍFICOS. HIPÓTESE DOS AUTOS. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a ação revisional, prevista no art. 19 da Lei nº 8.245/1991, nos contratos de locação com construção ajustada (*built to suit*).
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/15.
3. A possibilidade de revisão do valor da contraprestação nos contratos *built to suit* deve observar as peculiaridades dessa modalidade contratual, que congrega uma pluralidade de propósitos, isto é, englobando tanto a remuneração do uso do bem quanto a restituição do investimento previamente realizado.
4. É possível a revisão do valor da contraprestação devida pelo locatário nos contratos de locação com construção ajustada (*built to suit*) desde que (I) não haja renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis; (II) seja



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

possível pormenorizar a parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel – sobre a qual recairá a pretensão revisional –, desagregando-a da amortização dos investimentos sobre o bem; e (III) esteja comprovada a desproporção entre o valor do locativo e o preço de mercado para empreendimentos semelhantes.

5. Na hipótese dos autos, as instâncias ordinárias consignaram que (I) a recorrida/locadora não prestou as informações solicitadas pelo perito, necessárias para identificar as taxas estipuladas nos empréstimos tomados para aquisição e construção do imóvel; (II) o laudo pericial apresentou solução para a omissão e concluiu que a restituição do valor investido no imóvel se deu em maio de 2018 e que, portanto, o valor das prestações a partir de junho de 2018 deve corresponder apenas ao valor do aluguel; (III) há desproporção entre o valor de mercado para empreendimentos semelhantes e aquele atualmente pago pelo recorrente/locatário; e (IV) inexistente cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis no contrato estabelecido entre as partes.

6. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão recorrido e reestabelecer a sentença prolatada pelo Juízo de primeiro grau.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos. Após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, acompanhando a divergência e a ratificação do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, por maioria, dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi, que lavrará o acórdão. Votou vencido o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Votaram com a Sra. Ministra Nancy Andrighi os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Humberto Martins.

Brasília (DF), 12 de setembro de 2023(Data do Julgamento).

MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0384346-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.042.594 / SP**

Números Origem: 10103363220178260008 1010336322017826000850000 1010336322017826000850001  
20210000450380 20220000542241 20220000688082 20220000688085  
21315817520218260000

EM MESA

JULGADO: 13/06/2023

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : REDE D'OR SAO LUIZ S.A  
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538  
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966  
RAFAEL ANTÔNIO GAVIOLI SARTORELLI - SP269329  
IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976  
SOFIA CAVALCANTI CAMPELO - SP404679  
ABEL BATISTA DE SANTANA FILHO - DF059828  
VICTOR SANTOS RUFINO - SP407119  
RAPHAEL CARVALHO DA SILVA - DF068822  
RECORRIDO : FLOEMA PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921  
SAMUEL MEZZALIRA - SP257984  
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133  
MARCELO MONTALVAO MACHADO - DF034391  
TÚLIO GONZALEZ DAL POZ - SP422845

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Adiado por indicação do Sr. Ministro Relator para a Sessão do dia 13/06/2023, às 14h."



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2042594 - SP (2022/0384346-0)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**R.P/ACÓRDÃO** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : REDE D'OR SAO LUIZ S.A  
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538  
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966  
RAFAEL ANTÔNIO GAVIOLI SARTORELLI - SP269329  
IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976  
SOFIA CAVALCANTI CAMPELO - SP404679  
ABEL BATISTA DE SANTANA FILHO - DF059828  
VICTOR SANTOS RUFINO - SP407119  
RAPHAEL CARVALHO DA SILVA - DF068822  
RECORRIDO : FLOEMA PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921  
SAMUEL MEZZALIRA - SP257984  
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133  
MARCELO MONTALVAO MACHADO - DF034391  
TÚLIO GONZALEZ DAL POZ - SP422845

### EMENTA

### VOTO-VENCIDO

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por REDE D'OR SÃO LUIZ S.A., com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATAÇÃO 'BUILT TO SUIT'. HIPÓTESE EM QUE A PARTE DEMANDADA PROMOVEU A CONSTRUÇÃO DE HOSPITAL NO IMÓVEL, SEGUNDO AS ESPECIFICAÇÕES DA AUTORA. PLEITO DE REDUÇÃO DO ALUGUEL SOB A ASSERTIVA DA ALTERAÇÃO DO VALOR LOCATIVO. INADMISSIBILIDADE. PRAZO CONTRATUAL AINDA NÃO ESGOTADO. HIPÓTESE EM QUE A CONTRAPRESTAÇÃO CONVENCIONADA TRADUZ, SOBRETUDO, O RETORNO DO CAPITAL INVESTIDO, E NÃO APENAS A REMUNERAÇÃO PELO USO DA COISA. CONTRATAÇÃO ANTERIOR À VIGÊNCIA DA DISCIPLINA LEGAL ESPECÍFICA. IRRELEVÂNCIA DA AUSÊNCIA DE RENÚNCIA EXPRESSA AO DIREITO DE REVISÃO. IMPROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO.*

- 1. As partes realizaram a contratação na modalidade 'Built to Suit', que envolveu, por parte da contratada, a construção de hospital em imóvel mediante indicação e com as especificações da parte contratante, que passou a desfrutá-lo a título de locação.*
- 2. A fixação do aluguel, segundo a livre estipulação das partes, levou em*

*conta não apenas a finalidade de servir de contraprestação pelo uso do bem, mas, sobretudo, de retorno do investimento realizado no local.*

3. Assim, diante dessa particularidade, inviável se apresenta cogitar de revisão do valor da contraprestação enquanto não se esgotar o prazo estabelecido no contrato. Tratando-se de negócio jurídico realizado antes da entrada em vigor da lei que disciplinou a matéria, introduzindo o artigo 54-A na Lei 8.245/1991, não tem relevância o fato de o contrato não conter previsão específica de renúncia ao direito de revisão do contrato por quaisquer das partes. A impossibilidade de revisão do aluguel é da essência da contratação, por envolver equação financeira, de modo que qualquer iniciativa em sentido diverso implicaria ofensa ao princípio da boa-fé objetiva.

4. Inviável se apresenta o acolhimento do pleito de revisão do aluguel enquanto não ocorrer o termo do prazo contratual previsto pelas partes (1º de dezembro de 2025). Daí advém a improcedência do pedido" (e-STJ fls. 1.061-1.062).

Os sucessivos embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados.

Em suas razões recursais (e-STJ fls. 1.091-1.122), o recorrente aponta violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

**a)** arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, III e IV, do Código de Processo Civil de 2015 - o órgão julgador incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao deixar de enfrentar os questionamentos formulados nos embargos de declaração opostos na origem, e

**b)** arts. 19, 54-A, § 1º, e 68 da Lei nº 8.245/1991 - **b.1)** inexistente óbice à pretensão revisional do contrato de locação objeto dos presentes autos, sobretudo porque não há cláusula de renúncia a tal direito, conforme reconhecido no acórdão recorrido; **b.2)** "(...) seja na locação comum (em que a validade de eventual dispositivo contratual é discutível), seja na locação built to suit (em que a validade da contratação é incontroversa), a renúncia ao direito de revisão do aluguel (...) deve ser obrigatoriamente expressa, não podendo, em hipótese alguma, ser presumida, como defende a Recorrida, tendo em vista o caráter paritário do contrato" (e-STJ fl. 1.111); **b.3)** mesmo na modalidade built to suit, a renúncia ao direito de revisão é opcional e depende de expressa e clara previsão contratual; **b.4)** o art. 54-A, introduzido pela Lei nº 12.744/2012, veio apenas positivizar a regra de mercado que já era admitida como legítima; **b.5)** o entendimento adotado pelo Tribunal de origem gera desequilíbrio contratual (privilégio) em favor do locador e coloca a locatária em situação de vulnerabilidade econômica, tendo em vista estar sujeita a um contrato descolado da realidade de mercado, e **b.6)** se não houve expressa convenção estabelecendo a renúncia ao direito de revisão do aluguel, é manifestamente cabível a sua adequação ao valor de mercado, nos termos dos arts. 19 e 68 da Lei nº 8.245/1991.

Ressalta, ainda, que, no contrato atualmente vigente,

*"(...) não há qualquer previsão de que (i) se trataria de uma locação atípica, na modalidade 'built to suit', (ii) nem muito menos com a previsão de descabimento e/ou renúncia ao direito de revisão do aluguel" (e-STJ fl. 1.110).*

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 1.146-1.173), e admitido o

recurso na origem, subiram os autos a esta Corte Superior.

É o relatório.

## VOTO

### VENCIDO

A irresignação não merece prosperar.

#### 1) Breve resumo da demanda

Trata-se, na origem, de ação ajuizada por REDE D'OR SÃO LUIZ S.A. (locatária) contra FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA. (locadora), proposta em 18/7/2017, visando à revisão de contrato de aluguel de imóvel não residencial, celebrado para vigorar no período de 1º/7/2007 a 31/11/2025, com previsão de reajuste anual do valor locatício, inicialmente estabelecido em R\$ 1.312.849,55 (um milhão trezentos e doze mil oitocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), pela variação acumulada do IGP-M (FGV).

Na petição inicial, a parte autora afirma, em síntese, que a previsão de reajuste anual do aluguel pela variação acumulada do IGP-M (FGV) fez com que o valor cobrado na data da propositura da ação chegasse à quantia de R\$ 2.396.892,58 (dois milhões trezentos e noventa e seis mil oitocentos e noventa e dois reais e cinquenta e oito centavos), ao passo que o laudo técnico apresentado na mesma oportunidade apurou como **preço de mercado** o montante de R\$ 1.589.000,00 (um milhão quinhentos e oitenta e nove mil reais), daí a necessidade de revisão do contrato com fundamento no art. 19 da Lei de Locações.

Em virtude do deferimento do pedido de fixação de aluguel provisório (e-STJ fls. 123-124), sobreveio a interposição de agravo de instrumento (AI nº 2191044-84.2017.8.26.0000), ao qual foi dado provimento para determinar o restabelecimento do estado anterior (e-STJ fls. 222-228).

O magistrado de primeiro grau de jurisdição julgou parcialmente procedente o pedido formulado na inicial para fixar o novo valor do aluguel em R\$ 1.674.410,92 (um milhão seiscentos e setenta e quatro mil quatrocentos e dez reais e noventa e dois centavos), mas o fez somente a partir da parcela de junho de 2018 por considerar que a locadora teria recuperado todo o investimento feito no mês anterior (maio/2018), conforme apurado em laudo pericial.

Na sequência, contudo, a Trigésima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento à apelação da parte ré para julgar improcedente o pedido formulado na inicial.

Após a rejeição dos sucessivos aclaratórios opostos na origem, vieram os autos a esta Corte Superior.

A controvérsia dos autos consiste em saber a) se houve negativa de prestação jurisdicional e b) se é cabível a ação revisional de que trata o art. 19 da Lei nº 8.245/1991 nos contratos de locação com construção ajustada (*built to suit*).

## 2) Da negativa de prestação jurisdicional

A despeito de indicar contrariedade aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, a recorrente não apresentou, nas razões do recurso especial, os motivos pelos quais entendia que os referidos preceitos legais foram violados.

É inadmissível o recurso especial que não indica com precisão o dispositivo de lei federal supostamente violado ou deixa de especificar de que forma ele teria sido contrariado pelo acórdão recorrido, nos termos da Súmula nº 284/STF: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*"

A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AQUISIÇÃO DE BENS MÓVEIS. AUSÊNCIA DE ENTREGA DA MERCADORIA. REVENDEDORA AUTORIZADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. REVISÃO DO VALOR. FALTA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL TIDO POR VIOLADO. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182/STJ. NÃO PROVIMENTO.

(...)

2. A falta de indicação de dispositivo de lei a respeito de cuja interpretação divergiu o acórdão recorrido implica deficiência na fundamentação do recurso especial, o que atrai a incidência da Súmula nº 284 do STF.

(...)

5. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no AREsp 23.311/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/3/2016, DJe 22/3/2016).

"AGRAVO REGIMENTAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. OFENSA ÀS SÚMULAS 150 E 327/STJ. RECURSO ESPECIAL. COBERTURA SECURITÁRIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. MULTA CONTRATUAL. FORMA DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO PRECISA DOS DISPOSITIVOS LEGAIS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULA STF/284. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA MANUTENÇÃO.

(...)

3.- No tocante à multa contratual e à forma de indenização, verifica-se que o Recurso Especial em exame esbarra em óbice formal intransponível, consistente na ausência de indicação precisa dos dispositivos legais tidos por violados. Tal deficiência, com sede na própria fundamentação da insurgência recursal, impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste Tribunal.

(...)

5.- Agravo Regimental improvido" (AgRg no AREsp 347.447/SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/8/2013, DJe 10/9/2013).

## 3) Da ação revisional de aluguel e o contrato *built to suit*

Consoante previsão contida no art. 19 da Lei nº 8.245/1991, o locador ou o locatário, após 3 (três) anos de vigência do contrato de locação, podem pedir a **revisão judicial do aluguel** a fim de ajustá-lo ao **preço de mercado**, sendo tal dispositivo também aplicável, em regra, às locações comerciais.

No entanto, nas locações comerciais firmadas sob a modalidade *built to suit*, a possibilidade de readequação do valor do aluguel ao preço de mercado, ou melhor, de readequação da contraprestação devida por quem assume a posse direta do imóvel

e passa a dele usufruir, deve ser interpretada com observância das diversas peculiaridades inerentes a esse tipo de contrato.

Como bem acentua a doutrina, esses contratos tiveram origem no direito norte-americano. Para ilustrar a origem do instituto, Rodrigo Xavier Leonardo traz o didático exemplo de Sam Walton – fundador da rede de supermercados Wal-Mart –, que teria se utilizado dessa peculiar modalidade negocial como estratégia para a expansão de suas lojas ao redor do mundo.

Salienta o estudioso que o insigne empresário passou a contratar terceiros para adquirir imóveis e neles construir lojas, na medida das necessidades de sua atividade, para se servir do uso remunerado por longo período, sob a seguinte justificativa: *"Estou no negócio de vendas a varejo, não no negócio de imóveis. Se tiver que construir uma loja eu o farei. Mas, em seguida, a venderei."*

E prossegue:

*"(...)*

*É nesse contexto que surgem as operações de built to suit. Na contingência em que o valor de uso pode ser mais estratégico que o valor da propriedade.*

*O termo built to suit, em vernáculo construído para servir, nomina um **contrato mediante o qual um empreendedor se obriga a construir ou reformar um imóvel para adaptá-lo às necessidades específicas de um usuário que, por sua vez, receberá o direito ao uso e/ou fruição desse bem, por determinado prazo, mediante o pagamento de uma contraprestação que engloba a remuneração pelo uso e, também, a restituição e a retribuição do investimento realizado.***

*Muitas vezes, nesses contratos, o empreendedor adquire o imóvel escolhido pelo usuário, atendendo as suas específicas necessidades de localização e demais características para, posteriormente às obras e reformas, disponibilizá-lo para o uso e/ou fruição.*

***No núcleo da operação encontra-se a construção ou a substancial reforma de um imóvel para servir à atividade empresarial. Almeja-se a customização de um imóvel para o exercício de determinada atividade.** Um campo propício para as operações built to suit encontra-se nos chamados imóveis inteligentes, estruturados com inovações tecnológicas muito específicas para determinadas finalidades.*

***Na operação built to suit, portanto, é possível verificar um conjunto de prestações pertinentes a diferentes contratos típicos (v.g., compra e venda, empreitada e locação).***

*Esse retrato básico da operação pode ser complexificado quando se recorre ao financiamento da obra com a securitização dos créditos provenientes do contrato built to suit e, também, quando outros contratos são adicionados (v.g., o contrato de seguros e o contrato de prestação de serviços de manutenção)." (Contratos mercantis [livro eletrônico], 3. ed., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, Coleção tratado de direito empresarial, v. 4, coordenação Modesto Carvalhosa, RB-9.1 - grifou-se)*

Alguns dos benefícios desse tipo de contrato, tanto para o empreendedor (locador) quanto para o contratante (locatário), foram elencados no seguinte artigo doutrinário da lavra de Augusto Bufulin e Marcos Alberto Balestreiro Filho, em referência a textos de autoria de Fernanda Henneberg Benemond e Gabriela Wallau Rodrigues:



"(...) ao celebrar o contrato *built to suit*, o **empreendedor** tem permissão legal para convencionar multa por rescisão antecipada até o montante correspondente à soma dos valores dos aluguéis a receber, gozando ainda de diversas outras vantagens, como: **(a)** baixo risco da operação, por ser um investimento sem conotação especulativa, no qual a procura do contratante antecede a oferta no mercado do imóvel, pois a aquisição, construção ou reforma é levada a efeito depois que a cessão de uso e fruição foi pactuada; **(b)** possibilidade de apurar o fluxo de caixa esperado durante longo prazo; **(c)** facilidade na obtenção de financiamento; e **(d)** manutenção do foco na atividade principal da empresa, visto que o empreendedor que participa do *built to suit* normalmente pertence ao mercado imobiliário.

Por sua vez, o **contratante** é atraído pelos seguintes benefícios: **(a)** não imobilização do capital; **(b)** contabilização do pagamento periódico como despesa operacional, a título de despesas de aluguel; **(c)** atendimento ao padrão construtivo e necessidades específicas preestabelecidas; **(d)** transferência dos riscos da aquisição, construção ou reforma; **(e)** estabelecimento de contrato de longo prazo; e **(f)** autorização legal para emissão de recebíveis." (O contrato *built to suit* e a sua incompatibilidade com disciplinas essenciais da lei do inquilinato. In: Revista dos tribunais, v. 109, nº 1.019, págs. 179-195, set. 2020 - grifou-se)

No ordenamento jurídico pátrio, os contratos *built to suit* só foram disciplinados – e o legislador o fez timidamente –, a partir da edição da Lei nº 12.744/2012, que alterou o art. 4º e acrescentou o art. 54-A à Lei nº 8.245/1991, assim dispondo quanto aos "(...) contratos de construção ajustada" (denominação legal utilizada):

*"Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada".*

*"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" (grifou-se).*

No entanto, contratações com objetos semelhantes já eram largamente utilizadas na praxe comercial, trazendo com isso, a par dos inúmeros benefícios inerentes a modelos negociais mais modernos e ajustados às necessidades contemporâneas, novos conflitos de interesses a serem elucidados pelos estudiosos do Direito, a exemplo do **cabimento ou não da ação revisional de que trata o art. 19 da Lei nº 8.245/1991.**

Nessa complexa tarefa, o primeiro passo compreende a identificação das principais diferenças do contrato de locação comercial comum em comparação com aqueles em que o empreendedor se obriga a construir ou reformar substancialmente um imóvel, sob sua responsabilidade e às suas expensas, para adaptá-lo às necessidades específicas de um usuário, antes de entregá-lo efetivamente à locação.

A primeira distinção do contrato *built to suit* está na **inexistência, em regra, de assimetria entre as partes da relação contratual**, a justificar a **prevalência das condições livremente pactuadas**, tal como expressamente previsto no art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, e à semelhança de outros contratos mercantis, em que deve preponderar a **autonomia da vontade dos contratantes**, como bem adverte Rodrigo Xavier Leonardo:

*"(...) a cessão onerosa de uso do bem imóvel, que é própria à locação, é insuficiente para, em busca do regime jurídico aplicável, estabelecer o confronto entre o contrato built to suit e os tipos contratuais que lhe são próximos.*

*Antes do advento da Lei 12.744/2012, considerável parcela do esforço doutrinário foi dedicada à demonstração de que o built to suit não poderia ser adequadamente qualificado por meio do tipo contratual da locação imobiliária, tal como descrito na Lei 8.245/1991.*

*Com efeito, **as circunstâncias pré-contratuais, as particularidades do contrato e da operação econômica do built to suit são sensivelmente diversas daquelas verificadas na locação imobiliária.***

*Basta lembrar que **na locação imobiliária ordinariamente existe uma grande assimetria que desprivilegia o locatário em relação ao locador. Esta, aliás, é a fonte da intervenção legislativa no mercado de locações, destinada a assegurar uma posição jurídica ao locatário que equilibre a assimetria provocada pelas práticas em mercado. O dirigismo contratual nas locações de imóveis urbanos (Lei 8.245/1991), portanto, é o resultado de uma política legislativa para diminuir a assimetria nesses contratos.***

*No built to suit as contingências negociais e a posição, jurídica e econômica, de cada um dos contratantes, é substancialmente diferente.*

*Em geral, o contratante usuário dirige a negociação do built to suit, ao escolher o imóvel, ao definir o projeto de construção e de reforma e ao planejar o tempo necessário que o uso do imóvel servirá à sua específica atividade.*

*Inexiste, portanto, assimetria. É possível até mesmo que o poder contratual seja mais acentuado na posição contratual do usuário, pela desproporcionalidade entre o tempo do investimento, pelo empreendedor, e o tempo da restituição e remuneração, que usualmente é feito parceladamente pelo usuário, além do poder de direção, não raras vezes, o usuário ostenta na etapa da realização da obra.*

*Daí a evidente inadequação na adoção de uma legislação protecionista ao usuário para reger as relações jurídicas contratuais built to suit." (ob. cit., RB-9.5 - grifou-se)*

Outra característica peculiar ao contrato *built to suit* – e talvez seja essa a de maior relevância para a solução da presente controvérsia – é aquela relativa à **pluralidade de propósitos da contraprestação** devida por quem assume a posse

direta e passa a exercer o direito de uso e gozo do imóvel.

Isso porque essa contraprestação normalmente engloba a **remuneração pelo uso** e a **restituição/retribuição do investimento realizado**, podendo também abranger outros desígnios, a depender da inclusão de outros pactos secundários (seguro, manutenção etc.).

Mesmo sob tal premissa, surgem opiniões no sentido da possibilidade, em tese, da propositura de ação revisional de contratos de locação comercial celebrados sob a modalidade *built to suit*, de modo a adequar o valor do "aluguel" ao preço de mercado, **em que pese predominar o entendimento doutrinário no sentido da absoluta impossibilidade dessa revisão**, considerando as diversas peculiaridades desse tipo de contrato e a sua incompatibilidade, ao menos nesse aspecto, com a Lei de Locações.

Em artigo doutrinário intitulado "*Controvérsias sobre o âmbito de aplicação da lei do inquilinato nos contratos 'built to suit'*", Paula Moura Francesconi de Lemos Pereira apresenta uma lista de estudiosos que defendem a impossibilidade de revisão do contrato *built to suit* com base na Lei de Locações, já deixando registrado que tais posicionamentos são anteriores à modificação legal perpetrada pela Lei nº 12.744/2012. Ao final, levando em consideração a nova disciplina, a autora traz um importante aspecto capaz de afetar esse nicho de mercado.

Confira-se:

"(...)

**Cristiano Zanetti** defende que o 'built to suit' é um contrato complexo, eis que o empreendedor se obriga a, pelo menos, duas prestações principais, ao qual não se permite afirmar a aplicação da lei do inquilinato, pois não se trata de locação, o escopo é diverso. Não há uma simples cessão de uso e fruição de um imóvel qualquer, e sim de obra construída para atender as necessidades, por isso o pagamento não é só pela cessão, como ocorre na locação, mas para remunerar a obra. No entanto, não afasta o uso da lei do inquilinato por analogia caso necessário para atingir sua finalidade.

Para **Thiago Biazotti** essa espécie de contrato não se assemelha a nenhuma outra existente, nem sequer ao contrato de locação, traduzindo-se em um contrato atípico. Mas isso não o afasta de regras peculiares como o equilíbrio contratual. O aluguel desse tipo contratual é diferenciado, pois seu valor não é igual ao aluguel normal, não leva em consideração apenas o valor de mercado do imóvel, mas também os custos para aquisição do terreno e realização de construção, a fim de manter o equilíbrio durante a execução do contrato, considerando os investimentos realizados.

Esse também é o posicionamento de **Luiz Figueiredo** para quem o contrato 'built to suit' se enquadra na definição de contrato atípico, pois, a uma só vez, encampa e modifica características de contratos típicos (como o de locação, por exemplo), mas a eles não se amolda, até porque aborda aspectos não regulados pela lei.

Para **Silvio de Salvo Venosa** esse contrato afasta-se da locação ortodoxa da lei do inquilinato, não podendo se subsumir integralmente a ela, eis que existem certas disposições que são inaplicáveis como, por exemplo, a revisional de aluguel após três anos de vigência do contrato, sob a pena de acarretar desequilíbrio na relação. Por isso, conclui que submeter esse contrato integralmente à lei de locação representa risco para o empreendimento e os investidores.

(...)

**No contrato 'built to suit' a maior preocupação na possibilidade de revisão contratual é que a incidência dessa norma afastaria o interesse dos empreendedores no mercado, visto que teriam receio de fazer um investimento cujas regras podem ser facilmente alteradas, o que seria um risco considerável, tendo em vista as vultosas quantias envolvidas. Além disso, alterar a remuneração estipulada pode gerar desequilíbrio da relação, haja vista que o valor fixado se destina não só ao pagamento pelo uso do imóvel, mas a amortizar os investimentos efetuados para realização do negócio." (In: Revista brasileira de direito civil, v. 5, págs. 77-101, jul./set. 2015 - grifou-se)**

Semelhante conclusão foi apresentada por **Josiane Araújo Gomes**:

**"(...) não se mostra possível pretender a revisão do 'aluguel' fixado em tal avença com fundamento nos arts. 68 e seguintes da Lei nº 8.245/91, pois, caso fosse admitida tal pretensão, a revisão provocaria a distorção das bases contratuais, devido à quebra da legítima expectativa criada no investidor-locador. Com efeito, no que toca às prestações do usufrutuário do imóvel, é preciso ter em mente que estas são destinadas, em grande medida, a recuperar despesas e investimentos que, em outras circunstâncias ou por outro modo, não serão resgatáveis.**

**De fato, o contrato built to suit constitui avença paritária, pois é firmado entre empresas de porte econômico-financeiro considerável e, devido às suas especificidades, reúnem direitos e obrigações que ultrapassam a mera caracterização do contrato de locação. Por consequência, em observância aos princípios da autonomia privada, da liberdade contratual e, principalmente, do equilíbrio contratual – que assegura a justiça contratual, isto é, a relação de paridade nas relações comutativas –, tem-se ser incabível o pleito de revisão do 'aluguel' quando se tratar do contrato built to suit, pois a remuneração mensal acordada pelas partes levou em consideração, além do uso e gozo do imóvel – que se assemelha à locação –, o custo de aquisição do terreno, da construção do bem, o investimento de capital próprio e de terceiros (obtido no mercado financeiro), não sendo possível, portanto, a adoção, pura e simplesmente, do regramento da Lei nº 8.245/91." (Do não cabimento de ação revisional de aluguel para os contratos built to suit à luz da Lei nº 8.245/91. In Revista Fórum de Direito Civil: RFDC, v. 5, nº 11, págs. 41-53, jan./abr. 2016 - grifou-se)**

**Gabriela Wallau Rodrigues**:

**"(...) mesmo nas hipóteses aparentemente solucionadas pela Lei, como no caso do § 1º do art. 54-A (validade da cláusula de renúncia à ação revisional), a simbólica classificação do built-to-suit como modalidade contratual sujeita ao sistema da Lei nº 8.245/91 pode ainda gerar distorcida aplicação prática do seu conteúdo.**

**Analisando a Lei de Locações, Arnoldo Wald defende, desde a década de 1970, que independentemente da existência de cláusula contratual que preveja regras para o aumento progressivo das prestações, há a possibilidade de judicialmente serem revistos os valores estipulados entre as partes quando o desequilíbrio for expressivo, sob a justificativa de que o aluguel mensal deve corresponder proporcionalmente ao valor venal do imóvel, o que, independentemente dos índices de correção monetária ou critérios estabelecidos entre as partes, poderá variar no curso do contrato.**

**Contudo, no caso do built-to-suit, ainda que haja drástica valorização ou desvalorização do imóvel, pode esta ser tomada, assim como nas locações em geral, como base para justificar a revisão judicial dos valores do contrato, aplicando-se o art. 19 da Lei de Locações? Entende-se que**

**No built-to-suit, a referência para a estipulação da remuneração periódica não é, pelo menos não de forma direta, o valor do imóvel e sim o valor do investimento realizado pela contratada. Este, diferentemente do valor venal do imóvel, será invariável no curso da contratação.**

*Em síntese, sendo o contrato em comento motivado por razões geneticamente diversas das que impelem as locações de imóveis urbanos em geral, faz-se necessário que o intérprete pondere sobre essa dissonância e conseqüente incompatibilidade com os valores, princípios e regras que regem o inquilinato." (A incompatibilidade sistemática entre o contrato built-to-suit e a lei de locações. In: Direito & justiça [recurso eletrônico], v. 41, nº 2, págs. 174-181, jul./dez. 2015 - grifou-se)*

**Augusto Bufulin e Marcos Alberto Balestreiro Filho:**

*"(...)*

***Interpretação distinta provocaria grave insegurança jurídica ao empreendedor e ao sistema financeiro imobiliário como um todo, já que a viabilização do built to suit usualmente é feita por meio de captação de recursos de terceiro em um elaborado planejamento financeiro e estratégico, fato esse que, somado à atipicidade dessa modalidade contratual, tem levado a decisões pela incompatibilidade entre o built to suit e a ação revisional.***

*Não significa dizer, porém, que o direito passaria a legitimar situações de manifesta desproporcionalidade, advinda de acontecimento imprevisível não provocado por uma das partes da relação contratual.*

***Casos excepcionais como esse atrairiam a aplicação da norma contida no artigo 317 do Código Civil, que garante o direito ao reequilíbrio econômico-financeiro ao assim dispor: (...)***

*De se ver, então, que apesar da possibilidade de prever em contrato a renúncia ao direito de revisão judicial do 'aluguel' nos contratos built to suit, o que em grande medida soluciona a questão em termos práticos, a verdade é que **a ação revisional prevista no artigo 19 da Lei de Locações é incompatível com essa modalidade contratual atípica, devendo eventuais desequilíbrios contratuais expressivos ser sanados judicialmente com a aplicação cautelosa do artigo 317 do Código Civil.*** (ob. cit. - grifou-se)

**E Rodrigo Xavier Leonardo:**

*"(...)*

***Os investimentos envolvidos em uma operação built to suit ensejam uma precificação da prestação, atribuída ao usuário, que deve abranger além da remuneração pelo uso do bem imóvel, também o investimento realizado pelo empreendedor (que será variável em cada contrato específico).***

*O empreendedor, em virtude da aplicação que realiza para a aquisição, para a construção ou para a substancial reforma do imóvel, deve ser remunerado não apenas pela cessão do uso da coisa, mas também pelo investimento realizado.*

***A incompreensão acerca da remuneração no built to suit se inicia por uma questão terminológica. Tornou-se consolidado o uso do termo 'aluguel', não obstante a prestação atribuída ao usuário tratar de obrigação substancialmente distinta.***

*Nesse particular aspecto, a inserção do art. 54-A à Lei 8.245/1991 ampliou a imprecisão, vez que, novamente, nomina a prestação imputada ao usuário como aluguel.*

*Esse equívoco, somado ao comportamento contraditório de alguns dos usuários contratantes do built to suit, gerou o primeiro problema*

típico dessa modalidade negocial: a pretensão à revisão dessas prestações com fundamento no preço praticado em mercado para locações (arts. 68 a 70 da Lei 8.245/1991).

A dimensão dessa questão pode ser aquilatada pelos precedentes jurisprudenciais que já se podem colacionar a respeito do assunto, em resposta às ações revisionais propostas.

Nesses casos, em primeiro lugar, verifica-se um comportamento contraditório gravíssimo. **No momento genético, nesses casos, os usuários tratam o built to suit como um empreendimento, na medida em que exigem do empreendedor a aquisição, a construção ou a reforma de um imóvel para atender aos seus particulares interesses.**

**No curso da relação jurídica contratual, quando o investimento já foi substancialmente realizado pelo empreendedor, busca-se revisar a prestação de remuneração sob o fundamento que o valor seria descompassado com o aluguel praticado em mercado para um imóvel similar.**

Já se verificam alguns acórdãos que, diante desse comportamento contraditório, afastam a pretensão à revisão nos contratos built to suit, sob o reconhecimento das peculiaridades desse modelo negocial pactuado em situação de paridade entre os contratantes.

Sublinhamos, neste sentido, segmento da ratio decidendi de um precedente do TJSP, afastando a tentativa de se invalidar cláusula de renúncia ao direito de revisão para, na sequência, pretender a minoração dos alugueres:

*'Em razão da natureza do contrato (built to suit) – que não é, como quer fazer crer a autora, puramente de locação de imóvel, visto que esta é apenas uma de suas facetas, na medida em que apresenta elementos dos contratos de construção, empreitada, financiamento e incorporação, além de outras características próprias –, fizera, as partes constar do instrumento que o valor da remuneração mensal a encargo da autora não se referia somente ao uso e gozo do imóvel, mas também o custo de aquisição do terreno e da construção do imóvel pela ré, além de remunerar-lhe o capital próprio e de terceiros, obtido no mercado financeiro. Além disso, renunciaram o direito de pleitear judicialmente a revisão da remuneração (cláusula n. 21), alínea h à f. 42.*

**O negócio jurídico firmado entre as partes não se submete exclusiva ou preferencialmente ao regime jurídico das locações de imóveis urbanos para fins residenciais ou comerciais (Lei 8.245/1991). A avença contempla em seu bojo amplo feixe de direitos e obrigações às partes que extrapolam os limites da pura locação de imóvel, o que põe a legislação especial da locação em segundo plano quanto ao negócio jurídico sob exame, que deve ser regido pela autonomia da vontade privada, em atenção ao princípio da liberdade de contratar.**

*Cuidando-se de contrato paritário, em que as partes entabularam trocas úteis e justas de acordo com suas vontades e em posição de igualdade (par a par), ou seja, não sendo a renúncia predisposição de direito unilateral imposta por parte dominante em contrato de adesão, a renúncia ao direito de revisar a remuneração é válida e eficaz, por força e homenagem ao princípio da boa-fé objetiva e da função social do contrato (CC/2002, arts. 421 e 425)'.*

Este problema típico foi minorado com o advento da Lei 12.744/2012 que expressamente possibilitou a renúncia ao poder de revisão das prestações, nos contratos built to suit, com fundamento na Lei 8.245/1991:

(...)

**Também a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874/19) ressaltou a possibilidade de se estipular cláusulas específicas acerca da revisão contratual, sublinhando o seu caráter excepcional:** 'Art. 421-A. (...) I – as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; II – a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e III – a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada' (Código Civil). Com isto, ficou superada a discussão a respeito da validade da cláusula de renúncia ao direito de revisão do valor das prestações que, até então, preocupavam a doutrina e a jurisprudência.

**Existindo ou não a cláusula de renúncia ao direito de revisão, pelas peculiaridades do built to suit e pela expressa determinação do art. 54-A de que deverão prevalecer 'as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei', deve-se afastar o poder de revisão com fundamento na Lei 8.245/1991, que atende a requisitos e pressupostos estranhos a essa relação jurídica.**

Já se encontram precedentes posteriores à Lei 12.744/2012 alicerçando a fundamentação no reconhecimento de que a precificação das prestações nos contratos built to suit não pode seguir os parâmetros comuns de mercado das locações:

'Trata-se, em verdade, de contrato comumente intitulado built to suit, negócio jurídico similar, em alguns pontos, ao contrato de locação, no qual uma das partes se encarrega de construir um imóvel customizado para as necessidades do contratante e a outra se obriga a locar o bem por prazo determinado.

Sendo assim, **por não se tratar de contrato de locação genuíno, o negócio jurídico entabulado entre as partes não se submete exclusivamente ao regime jurídico das locações de imóveis urbanos para fins residenciais ou comerciais** (Lei 8.245/91), devendo ser ponderada outras variantes, além do preço de mercado, no momento de fixação do valor de contraprestação pela locação.

Com efeito, **a avença contempla diversos direitos e obrigações impostas às partes que extrapolam os limites da pura locação de imóvel, impondo a primazia da autonomia da vontade privada, em atenção ao princípio da liberdade de contratar, sobre a aplicação automática da legislação prevista para os contratos de locação.**

Ressalte-se, ademais, que o contrato em tela é 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.

A par de todo o exposto, deve prevalecer, até ulterior decisão de cognição exauriente sobre a questão, os valores livremente pactuados pelas partes, em respeito ao princípio do pacta sunt servanda'.

Sob esses pressupostos, **a eventual pretensão à revisão das prestações nos contratos built to suit deve se submeter ao regime geral para a revisão dos contratos no Código Civil.**" (ob. cit, RB-9.8 - grifou-se)

De fato, a contraprestação devida pelo empresário que faz a opção de

contratar pela modalidade *built to suit*, requerendo a um terceiro que proceda à construção ou à reforma de um imóvel segundo as suas necessidades para dele posteriormente fazer uso, é **substancialmente diversa** do valor periodicamente devido pelo locador em um simples contrato de locação, a impedir, na prática, inclusive por razões técnicas, o ajuste ao preço de mercado nos moldes do art. 19 da Lei nº 8.245/1991.

As opiniões em sentido contrário, isto é, o de admitir a revisão dos contratos *built to suit*, partem da ideia de que seria possível identificar e desmembrar cada componente da contraprestação referida para, em seguida, separar a parcela destinada a remunerar o uso do imóvel, viabilizando, assim, que o pleito revisional recaísse exclusivamente sobre esse montante.

O fato é que nem sempre é fácil, ou mesmo tecnicamente possível, identificar e desmembrar cada componente dessa contraprestação, tantos são os fatores que podem influir diretamente na fixação desse valor, tendo em vista que os contratos *built to suit*, conforme destacado por Paula Moura Francesconi de Lemos Pereira (ob. cit.), podem conter diversos objetos, como: a) operação de crédito imobiliário; b) contrato de locação não residencial; c) contrato de empreitada global; d) financiamento da construção; e) cessão de crédito do contrato de locação; f) securitização dos créditos do contrato de locação; g) assunção de responsabilidade, entre outros.

Além disso, o valor dessa contraprestação também pode variar segundo a) o tempo de duração do contrato, b) as características, em termos de versatilidade, das exigências feitas pelo locatário, ou seja, se o projeto de construção e/ou reforma poderia atender futuramente às necessidades empresariais de outro locatário, c) as condições e oportunidades de negócio vigentes à época da contratação; d) a existência, em concreto, de cessão e/ou securitização de créditos advindos dos aluguéis futuros; e) a álea natural do contrato, enfim, uma infinidade de fatores altamente fluidos que tornam praticamente impossível comparar o valor praticado em determinada avença com outras dotadas de semelhantes características, com vistas à apuração do denominado preço de mercado.

Em sua obra, Alexandre Junqueira Gomide cita importante estudo apresentado no XIV Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, por Flavio Figueiredo e William Grava, salientando que

*"(...) o empreendimento built to suit possui uma **lógica própria de formação de preço, impedindo a comparação direta com o mercado pela simples ausência de um ativo verdadeiramente comparável.** Figueiredo e Grava advertem que, no contrato built to suit, o imóvel pode ser classificado, segundo a engenharia, como 'especializado' e o custo da remuneração mensal será inevitavelmente superior em função das características específicas do empreendimento."* (Contratos *built to suit* [livro eletrônico]: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual, 2. ed., rev., atual. e ampl., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, RB-3.5 - grifou-se)



Assim, **apenas se for efetivamente possível separar a parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel, seja a partir da análise das disposições contratuais, seja mediante produção de prova técnica, é que poderá, em tese, ser admitida a revisão do valor da contraprestação devida pelo usuário nos contratos *built do suit*, de modo a ajustá-la ao preço de mercado.**

Diz-se em tese porque deve ser observada a característica de que, nesse tipo de avença, a customização do imóvel é feita a partir das exigências e necessidades de um locatário específico, a dificultar, também sob esse aspecto, a utilização do método comparativo para se chegar ao preço de mercado.

A análise do caso concreto sempre será determinante para a verificação da possibilidade ou não de ajuste da contraprestação mensal ao preço de mercado, visto que no próprio contrato poderão estar identificadas e discriminadas as parcelas componentes da contraprestação devida pelo locatário. Eventual trabalho pericial, do mesmo modo, deve estar embasado em dados obtidos a partir de imóveis com semelhantes características, inclusive em termos de customização.

Sob perspectiva diversa, também é defendida a possibilidade de aferir em que momento da execução do contrato *built to suit* – normalmente firmado para vigor por longo período – o retorno do investimento realizado na fase de customização já estaria garantido para, a partir desse marco, promover a readequação da contraprestação ao preço de mercado. Sob esse olhar, surgem vozes no sentido de que a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis pode ser limitada ao prazo necessário à amortização do investimento.

No entanto, em contratos dessa natureza, como já salientado à exaustão, a contraprestação a ser paga pelo locatário não serve apenas à recomposição dos investimentos realizados pelo empreendedor/locador, mas, sobretudo, à **remuneração do capital** por ele investido.

Como bem salienta Frederico Favacho,

*"(...) o built to suit é uma forma de project finance e, assim, a remuneração mensal é fixada a partir de cálculos econômicos e financeiros prevendo a devolução do capital investido acrescido do valor necessário para a remuneração do capital e o ganho atrativo o suficiente para garantir a participação dos investidores.*

*Ademais, os aluguéis em um contrato BTS normalmente são securitizados, vale dizer, dão lastro à criação de títulos representativos desses recebíveis que serão, então, negociados no mercado e monetizados pelo locador. Por esta razão, a revisão do valor dos aluguéis, para maior ou para menor, não é particularmente interessante para essa operação." (Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência / organização Luiz Antonio Scavone Junior, Tatiana Bonatti Peres, 3. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2021, pág. 422 - grifou-se)*

Esse investimento inicial, a propósito, é o que possibilita ao futuro locatário não imobilizar recursos financeiros próprios para a aquisição de um terreno e para a consequente construção das instalações de seu estabelecimento empresarial, não se

podendo exigir que o empreendedor coloque o seu capital à disposição de outrem sem uma atrativa contrapartida financeira.

Além disso, a fixação de critérios para a remuneração desse capital está, do mesmo modo, sujeita a inúmeras variáveis, de modo que a técnica sugerida, de aferir o momento em que o retorno do investimento realizado na fase de customização já estaria garantido, também não parece adequada, menos ainda na forma como procedeu o perito do juízo, ao vincular os possíveis ganhos a uma taxa de rendimento fixa (0,52% ao mês).

Mas o fator primordial destacado por Alexandre Junqueira Gomide, após reiterar que a remuneração paga pelo ocupante no contrato *built to suit* não é, tal como ocorre na locação, apenas pelo uso da cessão do uso, mas, principalmente, pelo retorno do capital investido na construção do imóvel, é que

**"(...) a prestação da empreitada, diga-se, não deve sofrer qualquer revisão, porque a prestação do empreendedor já foi concluída e o preço é pago de maneira protraída no tempo."** (ob. cit., RB-5.7 - grifou-se)

Essas também foram as preocupações manifestadas por Paula Miralles de Araujo em sua dissertação de mestrado:

**"(...) eventual revisão do valor dos aluguéis com base no artigo 19 da Lei do Inquilinato, fundamentada, portanto, no 'preço de mercado' da locação, pode resultar em valor insuficiente à remuneração da construção do imóvel caso se desconsidere a peculiaridade do fato de que, nos contratos built to suit, a remuneração dá-se não apenas contra o uso do imóvel, mas também por sua construção. Além disso, tendo em vista que o imóvel objeto do contrato é construído de modo a atender as especificações do ocupante (é, portanto, exclusivo e tem características específicas) não há no mercado parâmetros comparativos para embasar a revisão do aluguel.**

**Além disso, eventual revisão do valor dos aluguéis geraria o 'descasamento entre o aluguel a ser recebido e o financiamento a ser pago'. Imagine-se que o empreendedor cedeu à companhia securitizadora uma quantidade certa de créditos imobiliários projetados conforme o tempo de duração do contrato e o valor da remuneração mensal pré-fixada. Reduzido este valor em razão de revisão judicial, o empreendedor se encontrará na necessidade de complementar os créditos cedidos para o adimplemento do valor despendido pelos investidores.**

(...)

**Em suma, qualquer possibilidade de alteração da capacidade financeira do empreendedor em fazer frente aos recursos necessários para a execução do empreendimento e, conseqüentemente, ao adimplemento dos títulos de crédito a ele relacionados (tal como ocorre na hipótese de securitização), ameaça o equilíbrio do contrato.**

(...)

**Além disso, conforme também já se mencionou, caso o empreendedor tenha optado pelo recurso à securitização dos recebíveis, a revisão do valor do aluguel interromperá o fluxo de pagamento dos créditos com a conseqüente interrupção da integralização das cédulas de crédito imobiliário emitidas com base**

**nesses valores e, em última análise, prejudicará o adimplemento das obrigações do empreendedor perante os investidores"** (Disponível em [https://direito.usp.br/pca/arquivos/8d2d41d499b8\\_dissertacao-paula-maraujo-versao-completa.pdf](https://direito.usp.br/pca/arquivos/8d2d41d499b8_dissertacao-paula-maraujo-versao-completa.pdf)).

Cuida-se, a toda evidência, de um capital que, ao tempo em que o locatário assume a posse direta do imóvel, já foi alocado em investimentos específicos, sujeitos a variações próprias, havendo que se observar, ademais, que **a garantia de retorno do investimento deve ser estendida a todos os participantes indiretos, a exemplo de quem financia a obra e de eventuais cessionários e securitizadores dos créditos provenientes do contrato de locação.**

Há, por fim, aqueles que simplesmente defendem a possibilidade, em tese, da propositura de ação revisional a partir da interpretação literal das inovações trazidas pela Lei nº 12.744/2012, que admite vir convencionada, no contrato, a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o seu prazo de vigência.

Argumentam, por conseguinte, que, no silêncio das partes, a revisão do valor dos aluguéis deveria ser permitida, mas não esclarecem de que forma essa readequação da contraprestação ao preço de mercado poderia ocorrer na prática.

Nesse ponto, o legislador não trouxe muitas luzes porque, a despeito de consagrar a prevalência das condições livremente pactuadas e a aplicabilidade **apenas das disposições procedimentais previstas na Lei de Locações** aos contratos *built to suit*, admitiu, logo em seguida, a possibilidade de ser convencionada a renúncia ao **direito de revisão do valor dos aluguéis**, prerrogativa tipicamente de cunho material.

Como então compatibilizar a norma vigente com as peculiaridades do contrato *built to suit*, de modo a conferir-lhe eficácia?

O dispositivo legal em comento não faz remissão ao art. 19 da Lei de Locações, tampouco à metodologia ali definida, muito embora possa o intérprete concluir, com base em interpretação sistemática, que o preceito legal só poderia estar se referindo à "(...) *revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado*".

Em linhas gerais, as manifestações doutrinárias citadas já se encaminham no sentido de permitir, sim, a revisão do valor da contraprestação mensal nos contratos *built to suit*, mas não com base no art. 19 da Lei nº 8.245/1991, podendo o interessado recorrer, se presentes os pressupostos legalmente exigidos, ao **regime geral de restabelecimento do equilíbrio econômico e financeiro dos contratos** previstos nos arts. 317 e 478 do Código Civil.

Até mesmo em hipótese sujeita a um número expressivamente menor de fatores capazes de influenciar a precificação do aluguel – locação de espaço em *shopping center* –, esta Corte já decidiu que a pretensão revisional deve vir amparada em eventual desequilíbrio econômico superveniente resultante de evento imprevisível:

**"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO DE ESPAÇO. SHOPPING CENTER. ALTERAÇÃO DO ALUGUEL PERCENTUAL. DISCREPÂNCIA COM O VALOR DE MERCADO. INVIABILIDADE. AUTONOMIA DA VONTADE E PACTA SUNT SERVANDA. JULGAMENTO: CPC/2015.**

1. Ação renovatória de locação ajuizada em 10/05/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 14/10/2020 e atribuído ao gabinete em 31/05/2021.
2. O propósito recursal consiste em definir se é possível, em ação renovatória de locação de espaço em shopping center, a alteração do percentual ajustado a título de remuneração variável.
3. O contrato celebrado entre o empreendedor e o lojista é marcado por certas singularidades, as quais o diferenciam dos contratos ordinários de locação. Por essa razão, há divergência na doutrina sobre a natureza desse contrato. Apesar dessas singularidades, revela-se mais razoável considerar o contrato pactuado entre o empreendedor do shopping center e o lojista como um típico contrato de locação, com características próprias.
4. Independentemente da natureza jurídica que se atribua a essa espécie contratual, a Lei nº 8.245/91 consagra a possibilidade da propositura, pelo lojista, de ação renovatória de locação. Assim, preenchidos os requisitos legais previstos nos arts. 51 e 71 da referida lei, o lojista fará jus à renovação do contrato de locação da unidade imobiliária localizada em shopping center.
5. A ação renovatória de locação tem como escopo principal a extensão do período de vigência do contrato. E, considerando que a retribuição inicialmente entabulada guarda relação com a alteração do prazo estipulado, também é possível a alteração do valor do locativo por essa via. Essa espécie de ação judicial é dúplice, daí porque é juridicamente possível ao locador postular, em sede de contestação, a majoração do valor do locativo.
6. **No contrato de locação de espaço em shopping center, para a fixação do locativo, são ponderadas as características especiais do empreendimento e que o diferencia dos demais, como a disponibilidade e facilidade de estacionamento, a segurança do local, a oferta de produtos e serviços, opções de lazer, entre outros. Ou seja, há uma série de fatores que influenciam na fixação da remuneração mensal e que são alheios ao valor de mercado.**
7. **Frente às singularidades que diferenciam tais contratos, o art. 54 da Lei nº 8.245/91 assegura a prevalência dos princípios da autonomia da vontade e do pacta sunt servanda. Nesse sentido, alteração do aluguel percentual em sede de ação renovatória de locação de espaço em shopping center somente é viável caso demonstrado pela parte postulante - locatário ou locador - o desequilíbrio econômico superveniente resultante de evento imprevisível (arts. 317 e 479 do CC/02). Vale dizer, a dissonância entre o locativo percentual contratado e o valor de mercado não autoriza, por si só, a alteração do aluguel, sob pena de o juiz se imiscuir na economia do contrato.**
8. *Recurso especial conhecido e provido*" (REsp 1.947.694/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/9/2021, DJe de 16/9/2021 - grifou-se).

Assim, a alternativa mais factível de conferir efetiva eficácia ao dispositivo legal em comento seria admitir o processamento de ações revisionais do valor da contraprestação devida pelo locatário nos contratos *built to suit*: **i) quando a pretensão revisional recair apenas sobre a parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel, desde que seja possível separá-la e compará-la com outros imóveis de semelhantes características em termos de customização**, observada eventual convenção de renúncia a tal direito, ou **ii) quando a pretensão vier fundada em elementos capazes de demonstrar a efetiva quebra do equilíbrio econômico e financeiro do contrato**, não adstritos à mera defasagem do valor locativo em comparação com o preço de mercado.

#### 4) Da análise do caso concreto

Na petição inicial, a autora, ora recorrente, limitou-se a requerer a revisão do aluguel ao argumento de que a previsão de reajuste anual pela variação acumulada do IGP-M (FGV) fez com que o valor cobrado na data da propositura da ação se distanciasse do preço de mercado.

O próprio laudo apresentado pela autora junto com a exordial (e-STJ fls. 55-112) adota o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que analisa ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha para fins de apuração do preço de mercado.

Em momento algum se fez qualquer alusão à existência de um anterior negócio jurídico celebrado entre as partes, por meio do qual teria ficado a cargo da locadora, ora recorrida, a construção, no imóvel locado, de um hospital e maternidade, de acordo com as especificações apresentadas pela locatária.

Ao revés, a autora sustentou em sua réplica, e até mesmo nas razões do recurso especial, que no contrato objeto da presente ação revisional houve o distrato da avença anteriormente celebrada, a afastar a caracterização daquele como contrato de locação na modalidade *built to suit*.

Confira-se:

"(...)

15. *Em primeiro lugar, não se trata de contrato de locação atípico ou 'built to suit', mas de 'contrato de locação para fins comerciais', sob a égide da Lei Federal n.º 8.245/91 (Lei do Inquilinato), conforme de antemão se extrai de sua denominação (fl. 37).*

16. *O instrumento contratual não traz, em qualquer dispositivo, a alegada condição de 'built to suit'.*

17. *Aliás, pelo contrário! Conforme se extrai dos 'considerandos' do Contrato, as Partes, em dezembro de 2003, ou seja, anos antes da celebração do contrato atualmente vigente, firmaram, um outro contrato de locação, em que, além de regrar a locação, estabeleceram que a proprietária do imóvel, locadora, construiria prédio conforme projeto arquitetônico apresentado pela Locatária.*

18. *Apesar disso, de modo a clara e expressamente regrar todas as obrigações e os direitos do negócio jurídico, as Partes optaram por celebrar um novo contrato de locação, conforme se extrai de seu considerando 'd' (fl. 40):*

(...)

19. *No novo contrato, atualmente vigente, em que as Partes de antemão consignaram que ali estariam claramente previstas todas as condições da locação, não há qualquer previsão de que se trataria de uma locação atípica, na modalidade 'built to suit', nem muito menos com a previsão de descabimento e/ou renúncia ao direito de revisão do aluguel.*

20. *Na verdade, em razão das obras feitas no imóvel pela Locadora, ajustaram as Partes, pontual e expressamente, que, na hipótese de denúncia antecipada da locação pela locatária, esta responderia por ressarcimento dos investimentos feitos pela locadora no imóvel, conforme se extrai de sua Cláusula 14.*

21. *Nada mais!"* (e-STJ fls. 178-179).

Essa questão, no entanto, foi bem conduzida por ambas as instâncias ordinárias, que analisaram a pretensão autoral levando em conta as peculiaridades do

contrato *built to suit*, não apenas em função das tratativas anteriores celebradas entre as partes, mas também por conter o contrato vigente cláusula prevendo o pagamento de multa para a hipótese de rescisão antecipada, capaz de garantir o retorno do capital (restituição/retribuição) investido na customização do imóvel:

"(...)

14. - Tendo em vista que **a LOCADORA construiu o Prédio a pedido da LOCATÁRIA, para seu uso específico, e nesse sentido, efetuou investimentos vultuosos no Imóvel, bem como almejando auferir um retorno razoável de seus respectivos recursos investidos**, ajustam as PARTES, expressamente, que se a LOCATÁRIA der causa à rescisão deste Instrumento, no curso do seu prazo, ou valer-se da faculdade prevista no artigo 4º (quarto) da Lei nº 8.245/91, além da multa ajustada na Cláusula 13 acima, ficará ela obrigada a indenizar a LOCADORA no valor equivalente a R\$ 17.668.061,14 (dezesete milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, sessenta e um reais e quatorze centavos), o qual será reajustado de acordo com a variação acumulada do índice Geral de Preços de Mercado, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), ou seus substitutos eleitos neste Instrumento, tomando-se por base a variação desta data e acumulando-a até aquela verificada no mês anterior ao efetivo pagamento da multa" (e-STJ fl. 47 - grifou-se).

Em tais circunstâncias, a pretensão veiculada na inicial, de revisar o valor integral da contraprestação assumida pela locatária, de modo a ajustá-la ao preço de mercado, sem a individualização da parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel, não se mostra adequada.

Destaca-se, quanto ao ponto, o conteúdo da decisão interlocutória em que o magistrado de piso, a partir da análise do laudo pericial e dos sucessivos esclarecimentos prestados pelo perito, afirmou que era impossível, na espécie, separar a parcela destinada a remunerar apenas o uso do imóvel:

"(...)

Desde o primeiro trabalho apresentado pelo expert ele demonstrou a impossibilidade de identificar, mês a mês, qual o percentual pago a título de aluguel e qual o montante relativo a retorno do investimento" (e-STJ fl. 809).

Assim, não estando a pretensão autoral inserida entre aquelas hipóteses em que se considera admissível, em tese, o processamento da ação revisional do valor da contraprestação devida pelo locatário em contrato celebrado na modalidade *built to suit*, entende-se que era mesmo o caso de julgar improcedente a demanda.

Tal conclusão torna inócua a discussão a respeito da existência ou não, no caso específico, de renúncia expressa ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação, bem como acerca da aplicação da lei no tempo, considerando que a avença que deu ensejo ao ajuizamento da presente ação foi celebrada antes da edição da Lei nº 12.744/2012.

De todo modo, a inovação legal, surgida da necessidade de regulamentar uma prática que já se mostrava corriqueira, dispõe apenas que a renúncia ao direito de revisão poderá ser convencionalizada, excetuando, assim, a aplicação da regra contida

no art. 45 da Lei de Locações:

*"Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto".*

Essa já era a compreensão firmada por esta Corte Superior em julgados nos quais se decidiu, levando em conta as peculiaridades de determinados contratos de locação não residencial, ainda que disciplinados na Lei nº 8.245/1991, pela prevalência das condições livremente pactuadas: REsp nº 1.413.818/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/10/2014, DJe de 21/10/2014; AgRg no REsp nº 692.703/SP, Rel. Desembargador Convocado Celso Limongi, Sexta Turma, julgado em 18/5/2010, DJe 7/6/2010, e REsp nº 243.283/RJ, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Sexta Turma, julgado em 16/3/2000, DJ 10/4/2000.

#### **5) Dispositivo**

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Em observância ao art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro para 11% (onze por cento) o percentual da verba honorária devida pela recorrente.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0384346-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.042.594 / SP**

Números Origem: 10103363220178260008 1010336322017826000850000 1010336322017826000850001  
20210000450380 20220000542241 20220000688082 20220000688085  
21315817520218260000

EM MESA

JULGADO: 13/06/2023

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ALEXANDRE ESPINOSA BRAVO BARBOSA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : REDE D'OR SAO LUIZ S.A  
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538  
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966  
RAFAEL ANTÔNIO GAVIOLI SARTORELLI - SP269329  
IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976  
SOFIA CAVALCANTI CAMPELO - SP404679  
ABEL BATISTA DE SANTANA FILHO - DF059828  
VICTOR SANTOS RUFINO - SP407119  
RAPHAEL CARVALHO DA SILVA - DF068822  
RECORRIDO : FLOEMA PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921  
SAMUEL MEZZALIRA - SP257984  
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133  
MARCELO MONTALVAO MACHADO - DF034391  
TÚLIO GONZALEZ DAL POZ - SP422845

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

#### **SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH, pela parte RECORRENTE: REDE D'OR SAO LUIZ S.A

Dr. SAMUEL MEZZALIRA, pela parte RECORRIDA: FLOEMA PARTICIPACOES LTDA

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:





## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Após o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, negando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada a Sra. Ministra Nancy Andrichi. Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Humberto Martins.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.042.594 - SP (2022/0384346-0)  
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : REDE D'OR SAO LUIZ S.A  
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538  
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966  
RAFAEL ANTÔNIO GAVIOLI SARTORELLI - SP269329  
IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976  
SOFIA CAVALCANTI CAMPELO - SP404679  
ABEL BATISTA DE SANTANA FILHO - DF059828  
VICTOR SANTOS RUFINO - SP407119  
RAPHAEL CARVALHO DA SILVA - DF068822  
RECORRIDO : FLOEMA PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921  
SAMUEL MEZZALIRA - SP257984  
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133  
MARCELO MONTALVAO MACHADO - DF034391  
TÚLIO GONZALEZ DAL POZ - SP422845

### VOTO-VISTA

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por REDE D'OR SÃO LUIZ S/A, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJSP que reformou a sentença e julgou improcedente a pretensão autoral.

Nas razões do recurso especial, alega violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, III e IV, do CPC/15; arts. 19 e 68 da Lei nº 8.245/91 e art. 54-A, § 1º, da Lei nº 8.245/91. Sustenta ser possível a revisão do locativo nos contratos *built to suit*, com fundamento na Lei do Inquilinato, quando não houver renúncia ao direito de revisão do aluguel. Pugna pela reforma do *decisum*, com o reestabelecimento da sentença.

Voto do e. relator Min. Ricardo Villas Bôas Cueva: negou provimento ao recurso especial.

Na sessão do dia 13/6/2023, pedi vista dos autos para melhor exame da



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

controvérsia, especialmente quanto à incidência do art. 19 da Lei nº 8.245/91 nos contratos de locação com construção ajustada, bem como quanto à solução dada à hipótese concreta.

É o relatório.

O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a ação revisional, prevista no art. 19 da Lei nº 8.245/1991, nos contratos de locação com construção ajustada (*built to suit*).

### 1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

1. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que não há negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem, quando este soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, aplicando o direito que entende cabível, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte (AgInt no REsp 1.726.592/MT, Terceira Turma, DJe 31/8/2020 e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, Quarta Turma, DJe 16/3/2020).

### 2. DA ANÁLISE DO CONTRATO *BUILT TO SUIT*

2. De início, elogia-se o denso voto elaborado pelo e. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, que apresentou a controvérsia dos autos, analisando com pertinência as correntes doutrinárias a respeito do tema – inédito nesta Corte Superior.

3. Os contratos *built to suit*, também denominados de “contrato de locação com construção ajustada” ou de “locação por encomenda” e cuja tradução corresponde a “construído para servir”, são negócios jurídicos complexos.

4. Na definição de Rodrigo Ruede Gasparetto, “trata-se de um negócio jurídico por meio do qual uma empresa contrata a outra, usualmente do ramo



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imobiliário ou de construção, para identificar um terreno e nele construir uma unidade comercial ou industrial que atenda às exigências específicas da empresa contratante, tanto no que diz respeito à localização, como no que tange às características físicas da unidade a ser construída. Uma vez construída, tal unidade será disponibilizada, por meio de locação, à empresa contratante, por determinado tempo ajustado entre as partes" (*Contratos built to suit: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro*. São Paulo: Scortecci, 2009. p. 31).

5. No mesmo sentido, leciona Luiz Augusto Haddad Figueiredo que o *built to suit* "é o contrato em que uma parte, mediante futura remuneração periódica compatível com a amortização dos investimentos que fará, obriga-se a executar (construir por si ou por terceiros), em imóvel sob seu domínio, que venha a adquirir (por solicitação ou não) ou sobre o qual possa construir e explorar, obra encomendada sob medida, para dá-la, por um prazo mínimo, ao uso e gozo da outra parte" (*Built to suit*. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, v. 72/2012, p. 161 – 187, jan./jun., 2012).

6. Com efeito, como bem explicou o e. Min. relator, a possibilidade de revisão do valor da contraprestação nos contratos *built to suit* deve observar as peculiaridades dessa modalidade contratual, que congrega uma pluralidade de propósitos, isto é, englobando tanto a remuneração do uso do bem quanto a restituição do investimento previamente realizado.

7. Desse modo, tem-se por louvável a primeira parte da proposta elaborada pelo e. relator, ao exigir a pormenorização da parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel, separando-a do montante indenizatório da construção anterior. Isso porque, para que se possa permitir a revisão do valor relacionado à locação, faz-se imprescindível a identificação e



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

discriminação das parcelas componentes da contraprestação devida.

8. Acrescente-se que essa linha de intelecção foi acompanhada do ensinamento de inúmeros juristas, mencionados no voto, como, por exemplo, Paula Moura Francesconi de Lemos Pereira, Cristiano Zanetti, Thiago Biazotti, Luiz Figueiredo e Silvio de Salvo Venosa, bem como Josiane Araújo Gomes, Gabriela Wallau Rodrigues, Augusto Bufulin e Marcos Alberto Balestreiro Filho e Rodrigo Xavier Leonardo.

9. Todavia, uma vez individualizadas as parcelas, mostra-se possível revisar o valor do locativo se este não corresponder ao valor de mercado, nos termos do art. 19 da Lei do Inquilinato, porquanto tal incompatibilidade corresponde à quebra do sinalagma contratual.

10. No ponto, discorda-se do voto do e. relator que exige a “efetiva quebra do equilíbrio econômico e financeiro do contrato, não adstritos à mera defasagem do valor locativo em comparação com o preço de mercado”, com fundamento nos arts. 317 e 478 do Código Civil (páginas 17 e 18).

11. Sabe-se que as relações jurídicas não podem estar alheias ao transcurso do tempo, porquanto este influencia na própria manutenção do equilíbrio nos contratos onerosos de trato sucessivo:

“O tempo, sempre implacável e inabalável, pode trazer consigo diversas tormentas, tais como a inflação, o descontrole econômico, a (des)valorização do bairro ou da rua na qual se encontra o imóvel, a desvalorização própria do imóvel pelo uso e desgaste, entre outros inúmeros fatores. Por esta razão, o legislador optou por expressamente permitir e garantir o justo direito de recomposição do sinalagma contratual, decorrido o prazo trienal tal como explicitado no caput [art. 19 da Lei nº 8.245/1991]” (SCAVONE JR., Luiz Antonio. *Lei do Inquilinato: Comentada Artigo por Artigo*. 3. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2020).

12. Conforme ensina Silvio Venosa, presume-se que, quando a locação foi contratada, o preço estava de acordo com o usualmente praticado, porém, “no



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decorrer da locação pode haver alteração do seu justo valor, pelas mais variadas razões", *in verbis*:

"Ora, o valor locativo do imóvel comercial poderia se alterar, por exemplo, com a pavimentação da via pública defronte ao imóvel, com a construção de um terminal rodoviário no local, com a instalação de uma escola nas proximidades etc.; com a valorização do bairro em geral. Por outro lado, poderia também esse valor sofrer diminuição com, por exemplo, a deterioração do bairro, maior dificuldade dos pontos de acesso, a instalação de um depósito sanitário nas vizinhanças do imóvel etc. Por isso se permitia tanto ao locador como ao locatário que requeressem judicialmente, depois de decorrido o prazo de três anos da data do início da prorrogação do contrato, a revisão do preço. No auxílio do juiz, a perícia examinaria todas as condições em torno do imóvel e da locação para atribuir o novo valor. [...]

[Na] ação revisional há que se provar estar o aluguel fora do preço real retributivo pelo uso e gozo do imóvel. São examinados aspectos como a idade do imóvel, seu estado, sua localização, os serviços públicos do bairro, as facilidades de transporte, o índice de poluição, o valor das redondezas e afinal o valor de mercado" (*Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática*. 16. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2020).

13. Assim, também nos contratos de locação com construção ajustada, após a individualização da parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso e gozo do imóvel, é cabível a propositura de ação revisional para ajustar o valor desse locativo ao preço de mercado, nos termos do art. 19 da Lei nº 8.245/1991. Trata-se, pois, de regramento especial e que deve prevalecer sobre as regras ordinárias.

14. Inclusive, essa parece ser a conclusão mais adequada até mesmo diante da reforma legislativa de 2012, que incluiu o art. 54-A na Lei de Inquilinato, a dispor que:

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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)

15. Entende-se, portanto, que não há necessidade de buscar soluções a partir do Código Civil, uma vez que a Lei especial de Locações de Imóveis Urbanos, por si só, corresponde à base legal para que se faça a revisão do valor do locativo ante a sua defasagem ou exorbitância em relação ao preço de mercado.

16. Portanto, rogando as mais respeitosas vênias, conclui-se que é possível a revisão do valor da contraprestação devida pelo locatário nos contratos de locação com construção ajustada (*built to suit*) desde que (I) não haja renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis; (II) seja possível pormenorizar a parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel – sobre a qual recairá a pretensão revisional –, desagregando-a da amortização dos investimentos sobre o bem; e (III) esteja comprovada a desproporção entre o valor do locativo e o preço de mercado para empreendimentos semelhantes.

### 3. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

17. No particular, frisa-se ser incontroverso que se trata de contrato *built to suit* por meio do qual foram convencionados os seguintes negócios jurídicos: (I) Instrumento Particular de Retificação, Ratificação e Consolidação do Contrato de Construção por Administração, celebrado em 1º/12/2003; e (II) Instrumento Particular de Retificação, Ratificação e Consolidação do Contrato de Locação Comercial e Outras Avenças, pactuado em 1º/12/2003 e ratificado em



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

28/8/2007.

18. O acórdão recorrido decidiu pela impossibilidade de revisar o valor do aluguel antes do término do prazo contratual, em razão das particularidades da locação com construção ajustada.

19. Contudo, considerando a fundamentação exposta, mostra-se possível revisar o valor do locativo após a individualização das parcelas destinadas a amortizar as despesas adimplidas com a construção do complexo hospitalar e aquelas designadas a remunerar exclusivamente o uso do imóvel.

20. Em relação à hipótese dos autos, as conclusões alcançadas pelo voto do e. relator fundamentam-se na impossibilidade de separar a parcela destinada a remunerar apenas o uso do bem, *in verbis*:

“Destaca-se, quanto ao ponto, o conteúdo da decisão interlocutória em que o magistrado de piso, a partir da análise do laudo pericial e dos sucessivos esclarecimentos prestados pelo perito, afirmou que era impossível, na espécie, separar a parcela destinada a remunerar apenas o uso do imóvel:

'(...) Desde o primeiro trabalho apresentado pelo expert ele demonstrou a impossibilidade de identificar, mês a mês, qual o percentual pago a título de aluguel e qual o montante relativo a retorno do investimento" (e-STJ fl. 809). Assim, não estando a pretensão autoral inserida entre aquelas hipóteses em que se considera admissível, em tese, o processamento da ação revisional do valor da contraprestação devida pelo locatário em contrato celebrado na modalidade *built to suit*, entende-se que era mesmo o caso de julgar improcedente a demanda." (páginas 19 e 20 do voto).

21. Todavia, em que pese a “impossibilidade de se identificar, mês a mês, o percentual pago a título de aluguel e o montante relativo a retorno do investimento" (e-STJ fl. 809), o próprio Juízo de origem esclareceu que tal ocorreu por ausência de colaboração do recorrido/locador (FLOEMA PARTICIPACOES LTDA), que não prestou as informações que foram solicitadas pelo Perito.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

22. Além disso, o laudo pericial apresentou solução para a omissão do locador, qual seja: valendo-se de acurada metodologia, considerou que a restituição do valor investido no imóvel se deu em maio de 2018.

23. Confira-se os seguintes trechos da decisão do Juízo de primeiro grau, visto que o TJSP sequer adentrou no exame da questão:

“Desde o primeiro trabalho apresentado pelo *expert* ele demonstrou a impossibilidade de identificar, mês a mês, qual o percentual pago a título de aluguel e qual o montante relativo a retorno do investimento, conforme inicialmente ventilado pelo Juízo na decisão saneadora, uma vez que as partes nada estabeleceram a respeito no contrato (fls.372) e não foram prestados os esclarecimentos preliminares que foram solicitados, os quais, ressalto, poderiam ter sido apresentados pela ré (fls.373).

Neste contexto o perito adotou, corretamente, forma de cálculo consistente em imputar a totalidade dos alugueres primeiro a título de pagamento pelo retorno de investimento e, posteriormente, a título de locação propriamente dita (fls.374).

Assim, o perito não partiu de “premissa equivocada” como afirma a requerida a fls.772, tendo apresentado minucioso trabalho, fundamentado nas informações que as partes, sabedoras do objeto e da complexidade da perícia, disponibilizaram.

Para ajudar a demonstrar que a amortização total do investimento somente se daria com o término do prazo contratual e o pagamento dos alugueres inicialmente fixados e atualizados anualmente, a requerida poderia ter apresentado os valores gastos com o investimento na datas de desembolso, os respectivos comprovantes e o estudo da viabilidade econômica desenvolvido, informações que, conforme salientado pelo perito a fls.373, teriam contribuído para o desenvolvimento dos trabalhos.” (e-STJ fl. 809).

24. Portanto, o Juízo sentenciante, em análise minuciosa da metodologia adotada na perícia, acrescida das particularidades do contrato examinado, e tendo em vista que o recorrido (FLOEMA PARTICIPACOES LTDA) não apresentou as informações solicitadas pelo Perito, decidiu que “a restituição do valor investido se deu em maio de 2018 e, portanto, o valor a ser pago em junho de 2018 deve corresponder apenas ao valor do aluguel de mercado” (e-STJ fl. 948).

25. Especificamente em relação ao valor de mercado do locativo, o laudo



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pericial apresentou quatro opções, considerando diferentes índices de correção monetária. No ponto, o juiz de primeiro grau escolheu uma das hipóteses, refutando as demais alternativas de maneira fundamentada. Confira-se:

“De início anoto que, tal como decidido a fls.808/810, mostrou-se correta a opção do perito em somente considerar o aluguel após a efetiva amortização do investimento, eis que as partes nada esclareceram no contrato a respeito da composição do valor mensal cobrado e, apesar de solicitado pelo expert, elas não lhe forneceram documentos ou informações para a adoção de outra forma de cálculo (fls.373).

Aliás, como estas informações não foram apresentadas ao perito, a ré não pode se valer desta omissão para justificar a impossibilidade de realização da prova ou da correta apuração da amortização do investimento.

Se o cálculo do período de amortização dependia da análise do planejamento definido pelas partes, como defendido pelo economista que prestou esclarecimentos adicionais no feito, à ré incumbia trazer aos autos estas informações, pois não é crível que ela tenha realizado investimento dessa envergadura sem qualquer estudo prévio de viabilidade, de retorno de capital investido e de perspectiva de rendimento dos valores investidos e também não é crível que as partes tenham fixado, aleatoriamente, o valor da cláusula penal para restituição antecipada em R\$ 17.668.061,44.

A proposta do assistente técnico da autora para a forma de cálculo do retorno do investimento não pode ser acolhida porque nada há nos autos a autorizar a substituição do IGPM, que as partes consideraram como adequado para a proteção da moeda em face da inflação, por índices distintos para a construção e para o terreno e muito menos para que se aplique cumulativamente aos fatores de correção propostos a taxa SELIC.

Aliás, embora o perito tenha concordado, parcialmente, com a substituição do IGPM pelos índices propostos pelo assistente técnico da autora, em sua manifestação de fls.666/667 ele demonstrou que a proposta apresentada desconsiderou fatores importantes como o tempo efetivamente necessário para igualar o valor investido ao retorno do investimento, a diferença de tributação e o custo administrativo.

Afastada a proposta apresentada pelo assistente técnico da autora e considerando que a requerida não apresentou ao perito as informações por ele solicitadas para auxiliá-lo no cálculo do período necessário à amortização do investimento, dentre as opções trazidas por ele, aquela que melhor compatibiliza a possibilidade de revisão judicial do valor do aluguel na forma do artigo 19 da Lei 8.245/91 com a natureza BUILT TO SUIT da contratação, é a opção 02 de fls.649, a qual considerou que a restituição do valor investido se deu em maio de 2018 e, portanto, o valor a ser pago em junho de 2018 deve corresponder apenas ao valor do aluguel de mercado, tal como apurado pelo perito (R\$ 1.674.410,92).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim ocorre porque as demais opções não se mostram satisfatórias.

A opção 01 está incorreta porque parte do pressuposto, inverossímil, de que todos os valores recebidos seriam mantidos em conta corrigida pelo IGPM (fls.664), desconsiderando que o valor recebido a título de locação foi, certamente, reinvestido pela requerida que, ao término do contrato ainda permanecerá como proprietária do imóvel.

As opções 03 e 04 de fls.650 não podem ser acolhidas porque, conforme já salientado, o investimento realizado pela requerida apresenta características distintas da aplicação em fundos de investimento imobiliário, cujos índices não se prestam para calcular o rendimento ou o retorno do capital investido na forma pactuada pelas partes." (e-STJ fl. 948-949).

26. Destarte, após maio de 2018, subsistiram apenas parcelas destinadas a adimplir exclusivamente o uso do bem.

27. Acrescente-se que as instâncias ordinárias afirmaram que não há cláusula convencionando o direito de renúncia no instrumento contratual entabulado, bem como que há desproporção do valor de mercado para empreendimentos semelhantes, no montante de R\$ 1.674.410,92, e aquele atualmente pago pelo locatário ao locador, no valor de R\$ 2.396.892,58.

28. Considerando esses argumentos, entendo por mais adequado dar provimento ao recurso especial para acolher a pretensão revisional, fixando o novo valor de locação devido pela recorrente (REDE D'OR SÃO LUIZ), em R\$ 1.674.410,92, a partir do aluguel a ser pago em junho de 2018, nos termos da sentença (e-STJ fls. 944-949).

#### 4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, rogando as mais respeitosas vênias, divirjo do voto do e. Min. relator e, com fundamento no exposto, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para reformar o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e reestabelecer a sentença prolatada pelo Juízo de primeiro grau.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Invertida a sucumbência, condeno o recorrido ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação (e-STJ fl. 1072).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0384346-0      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.042.594 / SP**

Números Origem: 10103363220178260008 1010336322017826000850000 1010336322017826000850001  
20210000450380 20220000542241 20220000688082 20220000688085  
21315817520218260000

PAUTA: 08/08/2023

JULGADO: 08/08/2023

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : REDE D'OR SAO LUIZ S.A  
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538  
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966  
RAFAEL ANTÔNIO GAVIOLI SARTORELLI - SP269329  
IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976  
SOFIA CAVALCANTI CAMPELO - SP404679  
ABEL BATISTA DE SANTANA FILHO - DF059828  
VICTOR SANTOS RUFINO - SP407119  
RAPHAEL CARVALHO DA SILVA - DF068822  
RECORRIDO : FLOEMA PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921  
SAMUEL MEZZALIRA - SP257984  
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133  
MARCELO MONTALVAO MACHADO - DF034391  
TÚLIO GONZALEZ DAL POZ - SP422845

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista da Sra. Ministro Nancy Andrighi, inaugurando a divergência, dando provimento ao recurso escurso especial, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Humberto Martins.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2042594 - SP (2022/0384346-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**R.P./ACÓRDÃO** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : REDE D'OR SAO LUIZ S.A  
**ADVOGADOS** : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538  
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966  
RAFAEL ANTÔNIO GAVIOLI SARTORELLI - SP269329  
IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976  
SOFIA CAVALCANTI CAMPELO - SP404679  
ABEL BATISTA DE SANTANA FILHO - DF059828  
VICTOR SANTOS RUFINO - SP407119  
RAPHAEL CARVALHO DA SILVA - DF068822  
**RECORRIDO** : FLOEMA PARTICIPACOES LTDA  
**ADVOGADOS** : GILBERTO CIPULLO - SP024921  
SAMUEL MEZZALIRA - SP257984  
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133  
MARCELO MONTALVAO MACHADO - DF034391  
TÚLIO GONZALEZ DAL POZ - SP422845

### **VOTO-VISTA**

#### **O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO:**

Cinge-se a controvérsia em definir se é possível a revisão do valor da contraprestação devida pelo locatário em contrato de locação celebrado na modalidade *built to suit* (construído para atender).

Em seu voto, o eminente Ministro Relator RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA negou provimento ao recurso especial interposto pela REDE D'OR SÃO LUIZ S.A. (LOCATÁRIA) por entender que, no caso em análise, não se mostrava viável a pretensão tendo em vista a impossibilidade de individualização da parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel daquela correspondente a restituição e retribuição pelo investimento realizado pela FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA. (LOCADORA).

Após mencionado voto, a eminente Ministra NANCY ANDRIGHI inaugurou a divergência no sentido de dar provimento ao apelo nobre da LOCATÁRIA para acolher

o pedido revisional de aluguel uma vez que, em seu entender, assim como decidido pela r. sentença de primeira instância, mesmo diante da impossibilidade de distinção das parcelas, que foi ocasionada pela própria LOCADORA ao não prestar as informações solicitadas pelo perito judicial, este, quando da elaboração de seu laudo, utilizando acurada metodologia, chegou à conclusão de que o investimento realizado pelo LOCADOR lhe foi totalmente restituído no mês de maio de 2018 e, portanto, após essa data era possível revisar a prestação paga pelo uso exclusivo do imóvel.

Proferidos os votos, pedi vista para melhor pensar sobre o caso.

Assim, rendendo minhas homenagens ao eminente Ministro Relator e reconhecendo a profundidade jurídica de seu voto, ousou dele discordar no sentido de acompanhar a divergência inaugurada pela eminente Ministra NANCY ANDRIGHI.

Não desconheço a complexidade inerente aos contratos celebrados na modalidade *built to suit* e a possibilidade de revisão do valor pactuado somente quando se puder separar a parcela que cabe pelo uso exclusivo do imóvel daquela referente a amortização do investimento feito pelo locador.

Contudo, no mesmo sentido da divergência, também entendo ser possível, no presente caso, diante das peculiaridades somente a ele inerentes, a revisão do valor da contraprestação devida pelo LOCATÁRIO destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel.

É que, como bem destacado pela divergência, só não foi possível separar, do valor inicialmente acertado pelas partes para a locação, a parcela destinada a remunerar o uso exclusivo do imóvel daquela atinente à recomposição do valor investido pela LOCADORA, por culpa, única e exclusiva, desta última que, mesmo intimada para prestar as informações solicitadas pelo perito judicial, e que até mesmo poderiam lhe beneficiar, quedou-se inerte.

É o que se extrai da seguinte passagem da decisão de e-STJ, fls. 80/810, a saber:

*Desde o primeiro trabalho apresentado pelo expert ele demonstrou a impossibilidade de identificar, mês a mês, qual o percentual pago a título de aluguel e qual o montante relativo a retorno do investimento, conforme inicialmente ventilado pelo Juízo na decisão saneadora, uma vez que as partes nada estabeleceram a respeito no contrato (fls.372) e não foram prestados os esclarecimentos preliminares que foram solicitados, os quais, ressaltado, poderiam ter sido apresentados pela ré (fls.373).*

*Para ajudar a demonstrar que a amortização total do investimento somente se daria com o término do prazo contratual e o pagamento dos alugueres inicialmente fixados e atualizados anualmente, a requerida poderia ter apresentado os valores gastos com o*



**investimento na datas de desembolso, os respectivos comprovantes e o estudo da viabilidade econômica desenvolvido, informações que, conforme salientado pelo perito a fls.373, teriam contribuído para o desenvolvimento dos trabalhos.**

*Por tais motivos, repito, ausentes outros elementos, a opção de cálculo adotada pelo perito a fls.374 e que tem sido adotada nos trabalhos está correta e não há necessidade da substituição do profissional, como pleiteado pela ré. (e-STJ, fl. 809 - sem grifo no original).*

Além do mais, o d. juízo de primeira instância, ao prolatar sua sentença, manteve o entendimento de que a LOCADORA não apresentou maiores informações que poderiam levar a conclusão diversa daquela a que chegou o perito judicial em relação a amortização do investimento, a saber:

*De início anoto que, tal como decidido a fls.808/810, mostrou-se correta a opção do perito em somente considerar o aluguel após a efetiva amortização do investimento, eis que as partes nada esclareceram no contrato a respeito da composição do valor mensal cobrado e, apesar de solicitado pelo expert, elas não lhe forneceram documentos ou informações para a adoção de outra forma de cálculo (fls.373).*

*Aliás, como estas informações não foram apresentadas ao perito, a ré não pode se valer desta omissão para justificar a impossibilidade de realização da prova ou da correta apuração da amortização do investimento.*

*Se o cálculo do período de amortização dependia da análise do planejamento definido pelas partes, como defendido pelo economista que prestou esclarecimentos adicionais no feito, à ré incumbia trazer aos autos estas informações, pois não é crível que ela tenha realizado investimento dessa envergadura sem qualquer estudo prévio de viabilidade, de retorno de capital investido e de perspectiva de rendimento dos valores investidos e também não é crível que as partes tenham fixado, aleatoriamente, o valor da cláusula penal para restituição antecipada em R\$ 17.668.061,44 (e-STJ, fl. 948).*

Por isso, tendo em vista que foi bem demonstrado que a) a LOCADORA não prestou as informações, solicitadas pelo perito judicial, que se mostravam necessárias para saber quais as taxas estipuladas nos empréstimos por ela tomados para a aquisição e construção do imóvel; b) o investimento realizado pela LOCADORA já foi recuperado; c) há desproporção entre o valor cobrado com aquele praticado pelo mercado para empreendimentos semelhantes; e d) inexistente cláusula no pacto celebrado entre as partes de renúncia do direito de revisão do valor dos aluguéis, não vejo como proibir a pretendida revisão do locativo nos moldes em que delineados pela r. sentença.

Vale acrescentar a partir das pontuações acima que o contrato voltou aos patamares da sua função social, com equilíbrio econômico, tornando a nele incidir o art. 422 do CC, ou seja, a ideia maior de justiça comutativa, afastando a desigualdade entre os contratantes e permitindo que o capital atinja o bem comum, com justiça social.

Não se pode esquecer, inclusive, que ao não prestar as informações

solicitadas pelo perito, a LOCADORA, que dessa omissão não pode se beneficiar, a um só tempo, desrespeitou os princípios da boa-fé e cooperação que instruem o processo.

Diante do todo exposto, rogando vênias ao eminente Ministro RICARDO VILLAS BOAS CUEVA, ousando dele divergir para acompanhar o bem lançado voto proferido pela eminente Ministra NANCY ANDRIGHI e também DOU PROVIMENTO ao recurso especial para, reestabelecendo a r. sentença, admitir o pedido revisional.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2042594 - SP (2022/0384346-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : REDE D'OR SAO LUIZ S.A  
**ADVOGADOS** : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538  
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966  
RAFAEL ANTÔNIO GAVIOLI SARTORELLI - SP269329  
IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976  
SOFIA CAVALCANTI CAMPELO - SP404679  
ABEL BATISTA DE SANTANA FILHO - DF059828  
VICTOR SANTOS RUFINO - SP407119  
RAPHAEL CARVALHO DA SILVA - DF068822  
**RECORRIDO** : FLOEMA PARTICIPACOES LTDA  
**ADVOGADOS** : GILBERTO CIPULLO - SP024921  
SAMUEL MEZZALIRA - SP257984  
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133  
MARCELO MONTALVAO MACHADO - DF034391  
TÚLIO GONZALEZ DAL POZ - SP422845

### **VOTO-VOGAL**

#### **O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS:**

Cuida-se de recurso especial interposto por REDE D'OR SÃO LUIZ S.A., com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O aresto estadual está assim ementado (fls. 1.061-1.062):

LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. CONTRATAÇÃO "BUILT TO SUIT". HIPÓTESE EM QUE A PARTE DEMANDADA PROMOVEU A CONSTRUÇÃO DE HOSPITAL NO IMÓVEL, SEGUNDO AS ESPECIFICAÇÕES DA AUTORA. PLEITO DE REDUÇÃO DO ALUGUEL SOB A ASSERTIVADA ALTERAÇÃO DO VALOR LOCATIVO. INADMISSIBILIDADE. PRAZO CONTRATUAL AINDA NÃO ESGOTADO. HIPÓTESE EM QUE A CONTRAPRESTAÇÃO CONVENCIONADA TRADUZ, SOBRETUDO, O RETORNO DO CAPITAL INVESTIDO, E NÃO APENAS A REMUNERAÇÃO

PELO USO DA COISA. CONTRATAÇÃO ANTERIOR À VIGÊNCIA DA DISCIPLINA LEGAL ESPECÍFICA. IRRELEVÂNCIA DA AUSÊNCIA DE RENÚNCIA EXPRESSA AO DIREITO DE REVISÃO. IMPROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO.

1. As partes realizaram a contratação na modalidade “Built to Suit”, que envolveu, por parte da contratada, a construção de hospital em imóvel mediante indicação e com as especificações da parte contratante, que passou a desfrutá-lo a título de locação.

2. A fixação do aluguel, segundo a livre estipulação das partes, levou em conta não apenas a finalidade de servir de contraprestação pelo uso do bem, mas, sobretudo, de retorno do investimento realizado no local.

3. Assim, diante dessa particularidade, inviável se apresenta cogitar de revisão do valor da contraprestação enquanto não se esgotar o prazo estabelecido no contrato. Tratando-se de negócio jurídico realizado antes da entrada em vigor da lei que disciplinou a matéria, introduzindo o artigo 54-A na Lei 8.245/1991, não tem relevância o fato de o contrato não conter previsão específica de renúncia ao direito de revisão do contrato por quaisquer das partes. A impossibilidade de revisão do aluguel é da essência da contratação, por envolver equação financeira, de modo que qualquer iniciativa em sentido diverso implicaria ofensa ao princípio da boa-fé objetiva.

4. Inviável se apresenta o acolhimento do pleito de revisão do aluguel enquanto não ocorrer o termo do prazo contratual previsto pelas partes (1º de dezembro de 2025). Daí advém a improcedência do pedido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 1.077-1.080 e 1.086.1.089).

Neste recurso especial, a parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa aos arts. 486, §1º, IV, e 1.022, III e IV, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não teria se pronunciado sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

Aduz, no mérito, que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos arts. 19, 54-A, § 1º, e 68, todos da Lei n. 8.245/1991.

Sustenta que, "se o contrato de locação, ainda que sob a modalidade *built to suit*, expressamente não fizer previsão de renúncia ao direito de revisão do aluguel, incontestável a possibilidade de sua revisão judicial por ambas as partes" (fl. 1.112).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 1.146-1.173), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 1.178-1.179).

Após o voto do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, negando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada a Ministra Nancy Andrighi.

Voto-vista da Ministra Nancy no sentido de conhecer do recurso e dar-lhe provimento.

**É, no essencial, o relatório.**

Peço vênia ao eminente relator para acompanhar a divergência.

O complexo contrato "*built to suit*" é seara que prestigia a autonomia privada e as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, conforme dispõe o art. 54-A da Lei n. 8.245/1991.

Trata-se de uma espécie, digamos, que difere dos contratos locatícios típicos.

Os riscos que os contratos, como o ora analisado, apresentam e a análise econômica de suas implicações são fatores a serem considerados pelo intérprete.

O empreendedor, que conhece bem o setor em que atua, tem grande segurança jurídica de que esse tipo de empreendimento trará tanto o retorno do investimento na construção quanto o lucro, estando também apoiado nas remunerações mensais pagas pelo ocupante.

E, aqui, outra medida que confere segurança jurídica ao empreendedor é quando este propõe ao ocupante que renuncie ao direito de ajuizar ação revisional de aluguéis, o que, na verdade, é permitido pelo § 1º do art. 54-A da Lei n. 8.245/1991:

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

Contudo, há algumas particularidades no caso concreto.

Como apontou a sentença de primeiro grau, apesar da dificuldade de distinção das parcelas (o que se deve ao fato de a locadora não prestar as informações para o perito judicial elaborar o laudo, ou seja, por culpa exclusiva desta), a perícia judicial concluiu que o investimento realizado pela locadora já foi integralmente recuperado em maio de 2018.

Confira-se o que consta da sentença (fl. 948):

De início anoto que, tal como decidido a fls.808/810, mostrou-se correta a opção do perito em somente considerar o aluguel após a efetiva amortização do investimento, eis que as partes nada esclareceram no contrato a respeito da composição do valor mensal cobrado e, apesar de solicitado pelo expert, elas não lhe forneceram documentos ou informações para a adoção de outra forma de cálculo (fls.373).

Aliás, como estas informações não foram apresentadas ao perito, a ré não pode se valer desta omissão para justificar a impossibilidade de realização da prova ou da correta

apuração da amortização do investimento.

Se o cálculo do período de amortização dependia da análise do planejamento definido pelas partes, como defendido pelo economista que prestou esclarecimentos adicionais no feito, à ré incumbia trazer aos autos estas informações, pois não é crível que ela tenha realizado investimento dessa envergadura sem qualquer estudo prévio de viabilidade, de retorno de capital investido e de perspectiva de rendimento dos valores investidos e também não é crível que as partes tenham fixado, aleatoriamente, o valor da cláusula penal para restituição antecipada em R\$ 17.668.061,44.

Logo, após essa data, é possível a revisão da prestação paga pelo locatário por uso exclusivo do imóvel.

Além disso, os autos deixam incontestes a desproporção entre o valor cobrado pela locadora e os valores praticados nesse segmento do mercado.

E mais: os autos negam a existência de convenção de renúncia ao direito de o locatário propor a revisional do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência da locação.

Ante o exposto, com a vênua do eminente relator, acompanho a divergência e dou provimento ao recurso especial, restabelecendo a sentença e admitindo o pedido revisional.

É como penso. É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2042594 - SP (2022/0384346-0)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : REDE D'OR SAO LUIZ S.A  
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538  
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966  
RAFAEL ANTÔNIO GAVIOLI SARTORELLI - SP269329  
IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976  
SOFIA CAVALCANTI CAMPELO - SP404679  
ABEL BATISTA DE SANTANA FILHO - DF059828  
VICTOR SANTOS RUFINO - SP407119  
RAPHAEL CARVALHO DA SILVA - DF068822  
RECORRIDO : FLOEMA PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921  
SAMUEL MEZZALIRA - SP257984  
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133  
MARCELO MONTALVAO MACHADO - DF034391  
TÚLIO GONZALEZ DAL POZ - SP422845

### RATIFICAÇÃO DE VOTO

#### VENCIDO

Ressalto, de início, que a proposta de voto por mim encaminhada na assentada de 13/6/2023 não condiciona o processamento de ações revisionais do valor da contraprestação devida pelo locatário nos contratos *built to suit* à comprovação da quebra do equilíbrio econômico e financeiro do contrato, sendo essa apenas uma das possibilidades engendradas.

De todo modo, para evitar interpretações que não estejam de acordo com a tese manifestada, faço um pequeno ajuste no voto para que, no item 5 da ementa e na correspondente fundamentação, passe a constar que

*"O processamento de ações revisionais do valor da contraprestação devida pelo locatário nos contratos built to suit somente deve ser admitida i) quando a pretensão revisional recair apenas sobre a parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel, desde que seja possível separá-la e compará-la com outros imóveis de semelhantes características em termos de customização, observada eventual convenção de renúncia a tal direito, **ou** ii) quando a pretensão vier fundada em elementos capazes de demonstrar a efetiva quebra do equilíbrio econômico e financeiro do contrato, não adstritos à mera defasagem do valor locativo em comparação com o preço de mercado."* (grifei)

Em nenhum momento se pretendeu exigir a presença cumulativa de tais requisitos para admitir o processamento de ações revisionais de contratos de construção ajustada (*built to suit*), bastando que um deles esteja presente, a se concluir

que **não há divergência quanto à tese jurídica** por mim encaminhada.

Quanto à análise do caso concreto, mantenho na íntegra o entendimento adotado em meu voto, haja vista a impossibilidade de individualização da parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel.

Conforme salientado naquela oportunidade, nem sempre é fácil, ou mesmo tecnicamente possível, identificar e desmembrar cada componente dessa contraprestação, tantos são os fatores que podem influir diretamente na fixação desse valor, tendo em vista que os contratos *built to suit* podem conter diversos objetos, como: a) operação de crédito imobiliário; b) contrato de locação não residencial; c) contrato de empreitada global; d) financiamento da construção; e) cessão de crédito do contrato de locação; f) securitização dos créditos do contrato de locação; g) assunção de responsabilidade, entre outros.

Além disso, o valor dessa contraprestação também pode variar segundo a) o tempo de duração do contrato, b) as características, em termos de versatilidade, das exigências feitas pelo locatário, ou seja, se o projeto de construção e/ou reforma poderia atender futuramente às necessidades empresariais de outro locatário, c) as condições e oportunidades de negócio vigentes à época da contratação; d) a existência, em concreto, de cessão e/ou securitização de créditos advindos dos aluguéis futuros; e) a álea natural do contrato, enfim, uma infinidade de fatores altamente fluidos que tornam praticamente impossível comparar o valor praticado em determinada avença com outras dotadas de semelhantes características, com vistas à apuração do denominado preço de mercado.

Em seu voto-vista, a Ministra Nancy Andrichi defende ser possível, para esse fim, adotar o laudo pericial confeccionado no primeiro grau de jurisdição, visto que o juízo, a despeito de expressar "*a impossibilidade de se identificar, mês a mês, o percentual pago a título de aluguel e o montante relativo ao retorno do investimento*", teria esclarecido que "*tal ocorreu por ausência de colaboração do recorrido/locador (Floema Participações Ltda.), que não prestou as informações que foram solicitadas pelo perito*".

Na mesma linha segue o Ministro Moura Ribeiro salientando que

*"(...) só não foi possível separar, do valor inicialmente acertado pelas partes para a locação, a parcela destinada a remunerar o uso exclusivo do imóvel daquela atinente à recomposição do valor investido pela LOCADORA, por culpa, única e exclusiva, desta última que, mesmo intimada para prestar as informações solicitadas pelo perito judicial, e que até mesmo poderiam lhe beneficiar, quedou-se inerte"*.

No entanto, conforme salientado em meu voto, a primeira distinção do contrato *built to suit* em comparação com outras avenças locatícias está na **inexistência, em regra, de assimetria entre as partes da relação contratual**, regra que se confirma no caso em apreço, visto que a autora da ação revisional é a maior rede privada de hospitais do país, como ela própria se intitula em seu endereço



eletrônico (<https://www.rededorsaoluiz.com.br/>).

Sob tal perspectiva, impõe-se a aplicação da regra prevista no art. 373, I, do Código de Processo de 2015, segundo a qual incumbe ao autor o ônus da prova quanto ao fato constitutivo de seu direito, sobretudo porque nada se decidiu em sentido diverso na decisão saneadora.

Além disso, eventual inconsistência da prova pericial produzida só poderia ser imputada à conduta da parte autora, que, ao propor a demanda revisional, manifestou a **pretensão de revisar o valor integral da contraprestação** assumida pela locatária, **sem a individualização da parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel**, ao argumento de que a previsão de reajuste anual pela variação acumulada do IGP-M (FGV) fez com que o valor cobrado na data da propositura da ação se distanciasse do preço de mercado.

O próprio laudo por ela apresentado juntamente com a exordial (e-STJ fls. 55-112) adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que analisa ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha para fins de apuração do preço de mercado, sem levar em consideração as peculiaridades do contrato *built to suit*.

Na petição inicial, a parte autora não fez sequer alusão à existência de um anterior negócio jurídico celebrado entre as partes, por meio do qual teria ficado a cargo da locadora, ora recorrida, a construção, no imóvel locado, de um hospital e maternidade, de acordo com as especificações apresentadas pela locatária.

Em sua réplica, e até mesmo nas razões do recurso especial, sustentou que, no contrato objeto da presente ação revisional, houve o distrato da avença anteriormente celebrada, a afastar a caracterização daquele como contrato de locação na modalidade *built to suit*.

Confira-se:

"(...)

15. **Em primeiro lugar, não se trata de contrato de locação atípico ou 'built to suit', mas de 'contrato de locação para fins comerciais', sob a égide da Lei Federal n.º 8.245/91 (Lei do Inquilinato), conforme de antemão se extrai de sua denominação (fl. 37).**

16. **O instrumento contratual não traz, em qualquer dispositivo, a alegada condição de 'built to suit'.**

17. **Aliás, pelo contrário! Conforme se extrai dos 'considerandos' do Contrato, as Partes, em dezembro de 2003, ou seja, anos antes da celebração do contrato atualmente vigente, firmaram, um outro contrato de locação, em que, além de regrar a locação, estabeleceram que a proprietária do imóvel, locadora, construiria prédio conforme projeto arquitetônico apresentado pela Locatária.**

18. **Apesar disso, de modo a clara e expressamente regrar todas as obrigações e os direitos do negócio jurídico, as Partes optaram por celebrar um novo contrato de locação, conforme se extrai de seu considerando 'd' (fl. 40):**

"(...)

19. **No novo contrato, atualmente vigente, em que as Partes de antemão consignaram que ali estariam claramente previstas todas as condições da locação, não há qualquer previsão de que se**

**trataria de uma locação atípica, na modalidade 'built to suit', nem muito menos com a previsão de descabimento e/ou renúncia ao direito de revisão do aluguel.**

20. Na verdade, em razão das obras feitas no imóvel pela Locadora, ajustaram as Partes, pontual e expressamente, que, na hipótese de denúncia antecipada da locação pela locatária, esta responderia por ressarcimento dos investimentos feitos pela locadora no imóvel, conforme se extrai de sua Cláusula 14.

21. Nada mais!" (e-STJ fls. 178-179).

De todo modo, essa questão foi bem conduzida por ambas as instâncias ordinárias, que analisaram a pretensão autoral levando em conta as peculiaridades do contrato *built to suit*, não apenas em função das tratativas anteriores celebradas entre as partes, mas também por conter o contrato vigente cláusula prevendo o pagamento de elevada multa, superior a R\$ 17 milhões, para a hipótese de rescisão antecipada, justamente para garantir o retorno do capital (restituição/retribuição) investido na customização do imóvel.

Parece-me, portanto, equivocada a assertiva de que a locadora, ao não prestar as informações solicitadas pelo perito, desrespeitou os princípios da boa-fé e da cooperação. Se faltou boa-fé, foi por parte da ora recorrente, que, ao propor a demanda revisional, omitiu as verdadeiras circunstâncias sob as quais o contrato foi celebrado.

O segundo aspecto tratado nos doutos votos divergentes parte da premissa de que o laudo pericial teria apresentado solução adequada para a suposta omissão do locador, concluindo que a restituição do valor investido ocorreu em maio de 2018, de modo que a prestação mensal devida a partir desta data corresponderia apenas ao valor do aluguel (remuneração pelo uso do imóvel).

Quanto a ponto, destaquei em meu voto que a fixação de critérios para a remuneração do capital investido está, do mesmo modo, sujeita a inúmeras variáveis, de modo que a técnica sugerida, de aferir o momento em que o retorno do investimento realizado na fase de customização já estaria garantido, também não se mostra adequada, **menos ainda na forma como procedeu o perito do juízo, ao vincular os possíveis ganhos a uma taxa de rendimento fixa (0,52% ao mês).**

De fato, ao entender que, entre as opções apresentadas pelo perito, deveria prevalecer a taxa de rendimento de mercado indicada no seu trabalho inicial (0,52%), o juiz sentenciante assim justificou seu entendimento:

"(...)

*Assim ocorre porque o contrato, mesmo na modalidade BUILT TO SUIT, não perde as características de locação e, portanto, **não se justifica aplicar a ele, total ou parcialmente, taxas de retorno de fundos de investimentos imobiliários, aplicação financeira de contornos, características e riscos distintos daqueles do caso em apreço.***

*A opção de investimento feito pela requerida possui menor risco do que aqueles realizados por meio de fundos de investimentos imobiliários porque a locação se deu para empresa sólida, acompanhada de garantia fiduciária e expressiva multa compensatória para a hipótese de devolução antecipada, benefícios dos quais não desfrutam os investidores em fundos*

*imobiliários, sujeitos às oscilações do mercado e, ordinariamente, desprovidos de garantia de retorno do montante investido" (e-STJ 947 - grifou-se).*

Não se levou em consideração, todavia, o fato de que se trata de um capital que, ao tempo em que o locatário assume a posse direta do imóvel, já foi alocado em investimentos específicos, sujeitos a variações próprias, havendo que se observar que **a garantia de retorno do investimento deve ser estendida a todos os participantes indiretos, a exemplo de quem financia a obra e de eventuais cessionários e securitizadores dos créditos provenientes do contrato de locação.**

Com efeito, o contrato *built to suit*, como tantas outras modalidades de contratos comerciais que primeiro são postos em prática para só depois serem disciplinados, surgiu de uma necessidade do mercado de simplificar o empreendedorismo, atrair uma maior quantidade de investidores, distribuir melhor os riscos, entre tantas outras finalidades, daí a necessidade de garantir maior segurança jurídica para todos os envolvidos, direta e indiretamente.

Ante o exposto, com as mais respeitadas vênias ao entendimento manifestado pela divergência, mantenho o voto apresentado na assentada de 13 de junho de 2023, para negar provimento ao recurso especial.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0384346-0      PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.042.594 / SP

Números Origem: 10103363220178260008 1010336322017826000850000 1010336322017826000850001  
20210000450380 20220000542241 20220000688082 20220000688085  
21315817520218260000

PAUTA: 08/08/2023

JULGADO: 12/09/2023

#### Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

#### Relatora para Acórdão

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ALEXANDRE ESPINOSA BRAVO BARBOSA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

#### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : REDE D'OR SAO LUIZ S.A  
ADVOGADOS : CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538  
RODRIGO DE BITTENCOURT MUDROVITSCH - DF026966  
RAFAEL ANTÔNIO GAVIOLI SARTORELLI - SP269329  
IVAN SIMAO BARTOLI - SP376976  
SOFIA CAVALCANTI CAMPELO - SP404679  
ABEL BATISTA DE SANTANA FILHO - DF059828  
VICTOR SANTOS RUFINO - SP407119  
RAPHAEL CARVALHO DA SILVA - DF068822  
RECORRIDO : FLOEMA PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADOS : GILBERTO CIPULLO - SP024921  
SAMUEL MEZZALIRA - SP257984  
RODRIGO FORLANI LOPES - SP253133  
MARCELO MONTALVAO MACHADO - DF034391  
TÚLIO GONZALEZ DAL POZ - SP422845

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

#### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, acompanhando a divergência e a



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

ratificação do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a Terceira Turma, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, que lavrará o acórdão. Votou vencido o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente). Votaram com a Sra. Ministra Nancy Andrichi os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Humberto Martins.