Revista ESASP
Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia da OAB SP

Contrato *built to suit*: contratação e proteção das partes na contratação privada e na Administração Pública

Built-to-suit contracts: contracting and protection of the parties in private and public procurement

Contrato built to suit: contratación y protección de las partes en la contratación privada y en la Administración Pública

Maurício Antonio Tamer

Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil

https://orcid.org/0000-0002-3028-7220

E-mail: mauriciotamer@gmail.com

Pós-Doutorado na Universidade do Estado do Rio de Janeiro, com foco na relação entre Inteligência Artificial e resolução de conflitos. Doutorado em Direito Político e Econômico pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (2021). Mestrado em Direito Processual Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (2016). Graduação em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (2012).

Resumo: O artigo examina o contrato *built to suit* a partir de uma pergunta de desenho contratual: como se protegem as partes de um vínculo que nasce da realização, por uma delas, de investimento imobiliário específico destinado à outra. A hipótese que orienta a investigação é a de que, nessa modalidade, as tutelas legais à disposição de cada parte têm eficácia condicionada a elementos que somente o contrato pode fornecer. A rigidez do vínculo é o mecanismo pelo qual se protege o investimento específico do locador; a proteção do locatário depende de que essa rigidez venha acompanhada de deveres correlatos de projeto, entrega e desempenho, definidos de modo objetivamente verificável. Onde a correspondência entre rigidez e investimento se rompe, surge o litígio. Adota-se método dogmático-analítico, com exame da legislação, da doutrina e dos acórdãos do Superior Tribunal de Justiça sobre o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991. Reconstrói-se esse regime em diálogo com os arts. 421, 421-A, 422 e 425 do Código Civil e sustenta-se que o debate classificatório sobre a natureza da figura é menos produtivo do que identificar quais regras incidem sobre cada dimensão do negócio. Examinam-se os mecanismos de proteção de cada parte e a orientação do Superior Tribunal de Justiça, que tem reconstruído a equação econômica pactuada em vez de substituí-la, e a contratação pela Administração Pública à luz da Lei nº 14.133/2021, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e da jurisprudência do Tribunal de Contas da União.

Palavras-chave: contrato *built to suit*; art. 54-A da Lei do Inquilinato; alocação de riscos; investimento específico; contratação pública.

Abstract: This article examines the built-to-suit contract from the standpoint of contract design: how the parties to an arrangement created by one party's specific real estate investment for the benefit of the other are protected. The guiding hypothesis is that, in this contract type, the legal remedies available to each party are effective only to the extent that the contract itself supplies the elements on which they depend. The rigidity of the bond is the mechanism that protects the lessor's specific investment; the lessee's protection depends on that rigidity being matched by correlative duties of design, delivery and performance, defined in objectively verifiable terms. Where the correspondence between rigidity and investment breaks down, litigation follows. The study adopts a doctrinal-analytical method, examining legislation, Brazilian and foreign scholarship and the rulings of the Superior Court of Justice that expressly address Article 54-A of Law No. 8,245/1991. That regime is reconstructed in dialogue with Articles 421, 421-A, 422 and 425 of the Civil Code, showing that the classificatory debate over the nature of the figure is less productive than identifying which rules govern each dimension of the transaction. The article analyses the protective mechanisms available to each party, the approach of the Superior Court of Justice, which has reconstructed rather than replaced the economic equation agreed upon, and built-to-suit contracting by the Public Administration under Law No. 14,133/2021 and Normative Instruction SEGES/ME No. 103/2022.
Keywords: built-to-suit contract; Article 54-A of the Brazilian Tenancy Act; risk allocation; specific investment; public procurement.

Resumen: El artículo examina el contrato *built to suit* a partir de una pregunta de diseño contractual: cómo se protegen las partes de un vínculo que nace de la realización, por una de ellas, de una inversión inmobiliaria específica destinada a la otra. La hipótesis que orienta la investigación es que, en esta modalidad, las tutelas legales a disposición de cada parte tienen una eficacia condicionada a elementos que solo el contrato puede proporcionar. La rigidez del vínculo es el mecanismo por el cual se protege la inversión específica del arrendador; la protección del arrendatario depende de que esa rigidez vaya acompañada de deberes correlativos de proyecto, entrega y desempeño, definidos de modo objetivamente verificable. Donde la correspondencia entre rigidez e inversión se rompe, surge el litigio. Se adopta un método dogmático-analítico, con examen de la legislación, de la doctrina y de las sentencias del Superior Tribunal de Justicia sobre el art. 54-A de la Ley nº 8.245/1991. Se reconstruye ese régimen en diálogo con los arts. 421, 421-A, 422 y 425 del Código Civil y se sostiene que el debate clasificatorio sobre la naturaleza de la figura es menos productivo que identificar qué reglas inciden sobre cada dimensión del negocio. Se examinan los mecanismos de protección de cada parte y la orientación del Superior Tribunal de Justicia, que ha

reconstruido la ecuación económica pactada en lugar de sustituirla, así como la contratación por la Administración Pública a la luz de la Ley nº 14.133/2021, de la Instrucción Normativa SEGES/ME nº 103/2022 y de la jurisprudencia del Tribunal de Cuentas de la Unión.

Palabras clave: contrato *built to suit*; art. 54-A de la Ley de Arrendamientos Urbanos brasileña; asignación de riesgos; inversión específica; contratación pública.

Recebido em: *agosto de 2026*
Aceite em: *outubro de 2026*
Publicado em: *novembro de 2026*

1. Introdução

O presente estudo examina um contrato específico a partir de constatação simples e de consequências pouco exploradas. Quando uma empresa ou um órgão público necessita de fábrica, centro de distribuição, hospital, laboratório ou complexo industrial de características físicas e locacionais altamente particularizadas, a decisão relevante deixa de ser a escolha binária entre comprar e alugar: passa a ser definir quem realizará o investimento necessário à criação do bem, quem suportará seus riscos e por qual mecanismo o capital será recuperado. O contrato de locação com construção ajustada, conhecido no mercado pela designação inglesa *built to suit*, é a resposta que o direito brasileiro oferece a essa questão.

A operação apresenta assimetria estrutural que a distingue da locação comum. O locador desembolsa, antes de qualquer contraprestação, os recursos necessários à aquisição do terreno, à construção ou à substancial reforma do imóvel, segundo especificações do próprio pretendente à locação. O bem resultante tende a ser tanto mais valioso para o ocupante inicial quanto menos aproveitável por terceiros: a personalização que justifica economicamente a operação reduz, no mesmo movimento, a liquidez do ativo. Daí decorre que o investidor somente aceita realizar o desembolso se puder contar com um compromisso de ocupação suficientemente longo e suficientemente firme para amortizá-lo. É esse o problema que o contrato precisa resolver.

O ordenamento brasileiro incorporou expressamente essa lógica ao inserir o art. 54-A na Lei nº 8.245/1991, por força da Lei nº 12.744/2012 (BRASIL, 2012a). O dispositivo reconheceu a modalidade, conferiu prevalência às condições livremente pactuadas, autorizou a renúncia convencional à revisão do valor dos aluguéis durante a vigência do contrato e estabeleceu regra própria para a multa de denúncia antecipada. A mesma lei alterou o art. 4º da Lei do Inquilinato para ressalvar da proporcionalidade da multa a hipótese do §2º do art. 54-A. O legislador não se limitou, portanto, a nomear a figura: deslocou-a do regime comum em dois pontos economicamente decisivos, a revisão e a saída.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça aprofundou o tratamento da matéria em duas oportunidades significativas. No REsp nº 2.042.594/SP, a Terceira Turma reconheceu que a contraprestação pode remunerar simultaneamente a utilização do imóvel e a amortização do investimento previamente realizado, e condicionou a revisão a requisitos próprios da modalidade (BRASIL, 2023). No REsp nº 2.229.517/PR, o mesmo colegiado aplicou à ação de rescisão a regra especial da Lei do Inquilinato quanto ao valor da causa (BRASIL, 2026). As duas decisões, examinadas na seção 6 deste trabalho, revelam critério coerente: a especificidade econômica da operação justifica tratamento diferenciado no plano do conteúdo e normativo.

A relevância da figura não se esgota nas relações entre particulares: a Administração recorre ao modelo quando necessita de instalações que o mercado não oferece prontas e a construção direta esbarra em restrições orçamentárias ou de capacidade operacional. A Lei nº 14.133/2021 disciplinou a locação de imóveis pela Administração nos arts. 51 e 74, V, e a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 reconheceu expressamente o modelo entre as alternativas admissíveis no âmbito federal (BRASIL, 2022, art. 3º, III, e art. 9º, §2º). O Tribunal de Contas da União admitiu a utilização da modalidade desde 2013, com condicionantes (BRASIL, 2013). O regime público oferece

contraponto valioso: nele, a justificação comparativa e a matriz de riscos são impostas por norma; no privado, dependem da qualidade da negociação.

A literatura brasileira tem dedicado atenção à natureza jurídica do *built to suit* e ao problema da revisão da contraprestação (GOMIDE, 2017; BENEMOND, 2015; LEONARDO, 2016; HIRATA; TARTAGLIA, 2018; SIQUEIRA; SIQUEIRA, 2024). Há, contudo, espaço para uma abordagem que desloque o foco da qualificação do contrato para a arquitetura da contratação, examinando de que modo cada parte se protege e quais são os instrumentos que o direito positivo coloca à sua disposição em cada fase da operação. É esse o objeto do presente trabalho.

A hipótese que orienta a investigação neste trabalho é a de que a proteção das partes no *built to suit* não decorre de tutela legal externa e superveniente, mas da própria arquitetura da contratação.

A rigidez do vínculo — prazo longo, renúncia à revisional, multa de saída calculada sobre os aluguéis vincendos — é o mecanismo pelo qual se protege o investimento específico do locador.

A proteção do locatário, correlativamente, depende de que essa rigidez venha acompanhada de deveres igualmente firmes de projeto, entrega e desempenho, objetivamente verificáveis. O litígio instaura-se onde a correspondência entre rigidez e investimento se rompe: porque a contraprestação deixou de guardar relação com o capital empregado, ou porque o locador não assumiu obrigações de entrega proporcionais à firmeza exigida do ocupante.

Convém precisar o alcance dessa hipótese. Não se sustenta que as tutelas legais sejam irrelevantes, nem que o contrato possa substituí-las, mas algo mais restrito: no *built to suit*, a eficácia dessas tutelas é condicionada por elementos que apenas o contrato fornece. A exceção de contrato não cumprido do art. 476 do Código Civil pressupõe padrão de conformidade verificável, que só os anexos técnicos estabelecem; a resolução por atraso opera com

segurança quando há data limite convencionada; a oponibilidade da locação ao adquirente, no art. 8º da Lei nº 8.245/1991, depende de cláusula de vigência e averbação; e a pretensão revisional exige que a composição econômica da contraprestação tenha sido documentada. As tutelas legais são molduras cuja operatividade o desenho contratual ativa ou neutraliza.

A leitura dos dois acórdãos do Superior Tribunal de Justiça examinados na seção 6 é compatível com essa hipótese: em ambos, o tribunal reconstruiu a equação econômica originalmente pactuada, em vez de substituí-la por outra. Trata-se de indício convergente, e não de demonstração: o número de pronunciamentos da Corte sobre a matéria ainda é reduzido, e a orientação permanece sujeita a reexame.

Quanto ao método, o trabalho é dogmático-analítico: parte dos enunciados normativos aplicáveis, confronta-os com a doutrina nacional e estrangeira e examina a jurisprudência disponível. A seleção dos precedentes obedeceu a critério que convém declarar: foram considerados os acórdãos do Superior Tribunal de Justiça que enfrentam expressamente o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, localizados na base de jurisprudência do tribunal pelas expressões *built to suit*, construção ajustada e locação sob encomenda. Dois deles têm conteúdo decisório sobre o regime material e procedimental da figura, e é sobre eles que se detém a seção 6, na condição de casos-guia, não de amostra representativa. Decisões de tribunais estaduais, mais antigas e dispersas, são referidas de modo ilustrativo, a partir de levantamentos doutrinários publicados. O desenho autoriza conclusões sobre a orientação do tribunal superior, mas não sobre frequências ou grau de uniformização nas instâncias ordinárias — limitação retomada nas considerações finais.

Além desta introdução e das considerações finais, o artigo se organiza em seis seções: o problema econômico da contratação sob medida e a delimitação da figura; o regime jurídico brasileiro; a formação do vínculo e a alocação prévia dos riscos; os mecanismos de proteção de cada parte; o controle judicial

exercido pelo Superior Tribunal de Justiça; e a contratação pela Administração Pública.

2. A contratação sob medida: o problema econômico e sua forma jurídica

2.1. Investimento específico, dependência bilateral e risco de oportunismo

A explicação econômica da modalidade encontra apoio na literatura que se ocupa das razões pelas quais os agentes escolhem determinada estrutura de governança para suas transações. Ronald Coase demonstrou que a decisão entre produzir internamente e contratar no mercado depende dos custos associados a cada alternativa (COASE, 1937). Oliver Williamson desenvolveu essa intuição ao identificar na especificidade dos ativos, na incerteza e na frequência das transações os fatores determinantes da forma contratual adotada (WILLIAMSON, 1979, 1985).

Essa chave analítica tem recepção firmada na literatura brasileira. Paula Forgioni (2021) sustenta que os contratos entre empresários devem ser lidos a partir da lógica econômica que os informa, de modo que a repartição de riscos pactuada integra o conteúdo do negócio e não lhe é externa; Décio Zylbersztajn e Rachel Sztajn (2005) situam o contrato como instrumento de coordenação de investimentos sob informação incompleta; e Luciano Benetti Timm (2015) extrai dessa premissa consequências para a revisão contratual. A recepção legislativa dessa orientação, no art. 421-A do Código Civil, será examinada no item 3.4.

A proposição central que interessa a este trabalho é a de que, se uma das partes realiza investimento cujo valor depende da continuidade da relação com a outra, *cria-se dependência bilateral* e, com ela, exposição ao comportamento oportunista da contraparte.

O *built to suit* é manifestação particularmente nítida desse fenômeno. A dependência que dele resulta excede o sinalagma ordinário: ela não decorre apenas da reciprocidade entre prestação e contraprestação, mas do

investimento que uma das partes realiza em função da outra e cujo valor fica atrelado à permanência da relação.

Um exemplo torna o ponto concreto.

A teoria dos direitos de propriedade oferece o instrumental complementar: Sanford Grossman e Oliver Hart (1986), e depois Oliver Hart e John Moore (1990), formularam a titularidade em termos de direitos residuais de controle, pois quem detém a propriedade decide sobre tudo o que o contrato não previu.

A pergunta pertinente ao *built to suit* deixa de ser, assim, quem deve ser proprietário em abstrato, e passa a ser *quem deve decidir nas hipóteses que as partes não anteciparam*. A resposta depende da natureza do ativo, do horizonte de ocupação e da capacidade relativa de cada parte para desenvolver, financiar e gerir o imóvel. E, a nosso ver, o contrato tem de ser capaz de endereçar e prevenir todos esses cenários.

2.2. Prazo, rigidez e financiabilidade

Essa dependência recíproca produz uma exigência que reputamos central. O compromisso longo e firme não é acréscimo ao negócio nem simples estipulação de prazo: é o que torna o investimento realizável e, com ele, viável a própria modalidade contratual. O longo prazo, portanto, não desempenha função meramente formal no contrato.

O locador que desembolsa recursos hoje para receber ao longo de quinze ou vinte anos precisa de fluxo de receitas cuja previsibilidade seja compatível com a estrutura de capital que utilizará para desenvolver o projeto. Obtido financiamento bancário, o serviço da dívida será dimensionado a partir daquele fluxo de recebíveis; havendo cessão destes a securitizadora, a qualidade do papel emitido dependerá da firmeza do compromisso do locatário; aportado o ativo a fundo imobiliário, a distribuição aos cotistas seguirá a mesma lógica. Em qualquer das hipóteses, um contrato revisável a cada três anos e denunciável

mediante multa proporcional ao período de cumprimento produziria fluxo insuficiente para sustentar a operação.

A rigidez de prazo é a contrapartida da antecipação do capital: é ela que dá ao locador a previsibilidade de receitas necessária ao desenvolvimento do projeto e, por isso mesmo, viabiliza ao locatário o resultado customizado de que necessita, economicamente inviável sem projeção de longo prazo.

O prazo determinado e extenso não constitui, porém, dado inegociável. Essa rigidez de prazo e de previsibilidade de receitas é defensável na exata medida em que protege investimento efetivamente realizado.

Um contrato rotulado como *built to suit* que envolva imóvel padronizado, adaptações modestas e nenhum desembolso relevante do locador não encontra na especificidade do ativo fundamento para afastar o regime revisional comum ou para impor multa equivalente à integralidade dos aluguéis vincendos. A proporcionalidade entre o compromisso exigido e o investimento protegido é, a nosso ver, o critério que permite distinguir a operação legítima do uso meramente nominal da figura. Esse critério será retomado ao longo de todo o trabalho.

2.3. Delimitação do objeto: o que o *built to suit* não é

Para entender a delimitação do objeto do contrato *built to suit*, parece-nos útil diferenciar essa modalidade de outras operações vizinhas que não podem ser confundidas.

Não se confunde com a locação convencional. Nesta, o imóvel preexiste ao contrato e o locador limita-se a ceder o uso de bem já formado; no *built to suit*, o contrato antecede o bem e o organiza, pois a obrigação do locador compreende adquirir, construir ou reformar substancialmente segundo especificações do próprio locatário. A diferença é de objeto, e não de grau: a criação da coisa e suas especificações integram o objeto contratual, o que não ocorre na locação comum.

Tampouco se confunde com a empreitada ou com os contratos de engenharia, suprimento e construção, nos quais o contratante remunera a execução da obra e permanece titular do bem. No *built to suit*, o desenvolvedor executa a obra por sua conta e risco, retém a propriedade e recupera o capital pela contraprestação locatícia. A distinção afasta a tentação de aplicar-lhe, sem mediação, o regime da empreitada.

Não se confunde com o contrato *sale-and-leaseback*. Nela, o ocupante já é proprietário e aliena o imóvel a investidor, permanecendo na posse mediante locação, para monetizar ativo existente. No *built to suit*, o ativo ainda não existe e a operação se destina a criá-lo. A literatura internacional sobre os efeitos patrimoniais do *sale-and-leaseback* é útil como referência, mas não é transponível sem mediação: o risco de execução da obra, ausente naquela figura, é central nesta (RUTHERFORD, 1990; FISHER, 2004).

Não se confunde, por fim, com a concessão de serviço público ou com a parceria público-privada. Nestas, transfere-se ao particular a prestação de um serviço ou a exploração de infraestrutura, com remuneração vinculada, ao menos em parte, ao desempenho; no *built to suit*, ainda que celebrado pelo Poder Público, o objeto permanece a disponibilização de imóvel construído sob medida, remunerada por contraprestação locatícia. A fronteira, nem sempre nítida, é examinada no item 7.5.

3. O regime jurídico brasileiro do *built to suit*

3.1. O art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 e os pressupostos materiais da modalidade

Antes da Lei nº 12.744/2012, a operação era praticada sem disciplina legal específica, o que gerava insegurança quanto à aplicabilidade do regime locatício e à validade das cláusulas que afastavam a revisão do aluguel e estipulavam multas equivalentes à totalidade das prestações remanescentes. O art. 54-A pôs fim à controvérsia em seus termos essenciais.

O dispositivo estabelece que, 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 na Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991, art. 54-A).

Da redação extraem-se pressupostos materiais cumulativos que convém explicitar, porque deles depende a incidência do regime especial.

O primeiro é *a destinação não residencial*. O regime não alcança a locação residencial, ainda que precedida de construção sob medida.

O segundo é a *natureza urbana do imóvel*, o que exclui do âmbito do art. 54-A as locações de imóveis rurais, submetidas a legislação própria.

O terceiro é *a atuação prévia do locador sobre o bem*, mediante aquisição, construção ou substancial reforma. A alternatividade é significativa: não se exige construção nova. Adaptações de pequeno vulto não convertem locação comum em *built to suit*. A substancialidade da intervenção deve ser aferida pela relação entre o investimento realizado e o valor do bem, bem como pelo grau de particularização resultante. É essa substancialidade que atrai a necessidade de prazo longo e de rigidez.

O quarto é *a especificação do imóvel pelo pretendente à locação*, a nosso ver o elemento mais característico da figura: o locador desenvolve segundo programa alheio, e não segundo padrão de mercado. Desse nexo decorrem tanto a legitimidade da rigidez quanto os deveres correlatos de conformidade da entrega.

O quinto é *o prazo determinado*. A expressão consta do texto legal e não comporta relativização: o regime especial pressupõe termo final definido, o que é coerente com sua função de permitir a amortização do investimento em horizonte conhecido.

A ausência de qualquer desses pressupostos afasta a incidência do regime especial e conduz o contrato ao regime locatício comum, ainda que as partes o tenham denominado *built to suit* ou lhe atribuam outro nomen iuris. Qualifica a operação a presença dos elementos objetivos da lei, e não o nome atribuído.

3.2. O veto ao §3º e a negociabilidade dos aluguéis vincendos

Um episódio do processo legislativo merece registro, porque esclarece o alcance do dispositivo em matéria de financiamento da operação e não costuma ser examinado pela literatura que se ocupa do art. 54-A.

O projeto aprovado pelo Congresso Nacional continha um §3º que foi vetado. As razões do veto consignaram que a exigência de registro no Registro de Títulos e Documentos criava ônus adicional contrário à própria finalidade do projeto e que a supressão do dispositivo não obstruiria a cessão de crédito nos termos da legislação vigente (BRASIL, 2012b). O dispositivo vetado tinha a seguinte redação:

> § 3º Desde que devidamente registrado o contrato de locação no registro de títulos e documentos da situação do imóvel, os valores relativos aos aluguéis a receber até o termo final contratado serão livremente negociáveis pelo locador com terceiros, na forma dos arts. 286 a 298 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), responsabilizando-se o locatário e eventuais garantidores pelo respectivo adimplemento. (BRASIL, 2012b)

A consequência é relevante: a negociabilidade dos recebíveis do *built to suit* não depende de autorização legal específica nem de registro constitutivo: decorre do regime geral da cessão de créditos, dos arts. 286 e seguintes do Código Civil. O veto removeu formalidade onerosa, em vez de restringir a operação. A cessão dos aluguéis vincendos a instituição financeira ou a securitizadora, para emissão de certificados de recebíveis imobiliários, é plenamente admissível, observadas as regras comuns de notificação do devedor e de oponibilidade das exceções.

3.3. Natureza jurídica: a insuficiência do debate classificatório

A literatura brasileira dedicou esforço considerável à qualificação da figura: sustentou-se tratar-se de contrato atípico misto, combinação de elementos da empreitada e da locação (GOMIDE, 2017); de contrato complexo, de causa unitária que absorve as prestações componentes; e de figura que, após a Lei nº 12.744/2012, teria adquirido tipicidade mínima. O Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 2.042.594/SP, referiu-se a *negócio jurídico complexo*.

O debate tem interesse dogmático, mas utilidade prática menor do que a extensão que lhe foi dedicada sugere: nenhuma das qualificações resolve, por si só, a pergunta que importa em cada caso concreto, a de saber qual regra incide sobre qual dimensão da operação. Afirmar que o contrato é atípico misto não determina se o art. 618 do Código Civil alcança os vícios da construção; afirmar que é típico não esclarece se o locatário pode opor exceção de contrato não cumprido diante da entrega defeituosa.

Parece-nos, por isso, mais produtivo abandonar a pretensão de uma qualificação unitária e adotar abordagem que reconheça a pluralidade de dimensões do negócio.

O *built to suit* organiza, num único instrumento, uma *fase de desenvolvimento*, uma *fase de entrega* e uma *fase de fruição*, e cada uma convoca regimes parcialmente distintos: à primeira aplicam-se, no que couber, as normas sobre obrigações de fazer e sobre a construção; à última, o regime locatício, com as derrogações do art. 54-A; à transição, as regras sobre adimplemento e mora. A unidade do contrato não impede a diversidade dos regimes incidentes.

Essa abordagem desloca a discussão do plano da qualificação para o da redação contratual, onde os problemas efetivamente se resolvem. Um contrato que define com precisão o padrão de entrega, o procedimento de aceite e as consequências do atraso torna irrelevante, na maior parte dos casos, saber se a figura é típica ou atípica.

3.4. Autonomia privada e seus limites: os arts. 421, 421-A, 422 e 425 do Código Civil

A prevalência das condições livremente pactuadas, enunciada no *caput* do art. 54-A, não constitui exceção isolada no sistema. Ela se articula com o regime geral dos contratos civis e empresariais, tal como reconfigurado pela Lei nº 13.874/2019.

O art. 421 do Código Civil, em sua redação atual, submete a liberdade contratual aos limites da função social do contrato e estabelece, no parágrafo único, que nas relações contratuais privadas prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

O art. 421-A presume paritários e simétricos os contratos civis e empresariais até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento da presunção, e determina, em seus incisos, que as partes possam estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas e de seus pressupostos de revisão ou resolução, que a alocação de riscos definida pelas partes deva ser respeitada e observada, e que a revisão contratual somente ocorra de maneira excepcional e limitada (BRASIL, 2002, 2019). O art. 425 autoriza expressamente a estipulação de contratos atípicos, observadas as normas gerais do Código.

A leitura conjugada desses dispositivos com o art. 54-A produz um resultado que merece ser sublinhado. A liberdade reconhecida ao *built to suit* aplica, a um contrato determinado, diretriz que o legislador estendeu ao conjunto dos contratos empresariais. Não se trata, portanto, de anomalia do direito locatício.

O art. 421-A, II, é particularmente significativo aqui: ao determinar que a alocação de riscos definida pelas partes seja respeitada e observada, confere estatura legal àquilo que o desenho contratual chama de matriz de riscos, que deixa de ser mera boa prática negocial para tornar-se elemento que o julgador está obrigado a considerar.

Nada disso implica ausência de controle. O art. 422 mantém a exigência de probidade e boa-fé, e nenhuma cláusula de alocação de riscos afasta os deveres anexos de informação, cooperação e lealdade. Permanecem íntegros os controles de validade do negócio e a redução equitativa da penalidade manifestamente excessiva, do art. 413 do Código Civil, examinada adiante. Exclui-se apenas o controle fundado em juízo de conveniência sobre o equilíbrio econômico livremente estabelecido.

3.5. O que a Lei do Inquilinato preserva

A parte final do *caput* do art. 54-A contém remissão de grande importância prática: além das condições livremente pactuadas, aplicam-se ao contrato as disposições procedimentais previstas na Lei do Inquilinato. Foi justamente com apoio nessa remissão que o Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 2.229.517/PR, aplicou ao *built to suit* a regra do art. 58, III, da Lei nº 8.245/1991 quanto ao valor da causa (BRASIL, 2026).

A remissão suscita a questão de saber o que exatamente permanece aplicável. A resposta exige distinguir três conjuntos de normas.

O primeiro reúne as disposições que o art. 54-A derroga ou permite derrogar: o art. 19, que autoriza a revisão judicial do aluguel após três anos, afastável por renúncia convencional nos termos do §1º; e o art. 4º, quanto à proporcionalidade da multa de denúncia antecipada, ressalvado pela própria Lei nº 12.744/2012 na hipótese do §2º.

O segundo reúne as disposições procedimentais, cuja aplicação a remissão legal torna induvidosa. Aqui se incluem as regras sobre valor da causa, sobre o procedimento das ações locatícias e sobre a execução das obrigações delas decorrentes.

O terceiro, e mais delicado, reúne as disposições de direito material não derrogadas. A remissão do *caput* menciona apenas as procedimentais, o que poderia sugerir, em leitura literal, a inaplicabilidade das demais. Essa leitura

não nos parece correta: o art. 54-A está inserido na própria Lei nº 8.245/1991, no capítulo da locação não residencial, e nada indica propósito de criar microssistema apartado. A menção tem função de reforço, para afastar dúvidas sobre o cabimento das ações locatícias.

A consequência prática é considerável. Permanecem aplicáveis, entre outras, a regra do art. 8º sobre a oponibilidade da locação ao adquirente, desde que o contrato seja por prazo determinado, contenha cláusula de vigência e esteja averbado na matrícula; os arts. 27 a 33, sobre o direito de preferência; e os arts. 22 e 23, sobre os deveres das partes, no que compatíveis com o pactuado. São essas normas que compõem boa parte do arsenal de proteção do locatário, examinado na seção 5.

4. A contratação: formação do vínculo e alocação prévia dos riscos

4.1. A arquitetura contratual em fases

O instrumento de uma operação *built to suit* costuma ser tratado, na prática menos cuidadosa, como contrato de locação ao qual se acrescentam cláusulas sobre a obra. Ele disciplina, porém, quatro momentos sucessivos de lógicas próprias, e a confusão entre eles origina boa parte dos conflitos que chegam ao Judiciário.

O primeiro momento é o das *condições precedentes*. Antes que qualquer obrigação principal se torne exigível, devem verificar-se pressupostos cuja ausência inviabilizaria a operação: aquisição do terreno ou direito real equivalente, investigação sobre titularidade e passivos ambientais preexistentes, licenças urbanísticas e ambientais do empreendimento e, com frequência, contratação do financiamento. A técnica adequada é submeter a eficácia do contrato ao implemento dessas condições, com prazo e consequências expressas, evitando que o insucesso de etapa preparatória se converta em inadimplemento.

O segundo momento é o do *desenvolvimento*, em que a obrigação característica do locador é de fazer, e não de dar: executar, por si ou por

terceiros, o projeto e a obra correspondentes às especificações fornecidas. A qualificação importa porque determina os remédios do credor diante do descumprimento.

O terceiro momento é o *da entrega e do aceite*, em que a obrigação de fazer se exaure e a de pagar a contraprestação se inicia. A definição precisa desse marco é, a nosso ver, o ponto de maior densidade prática de todo o instrumento.

O quarto é o da *fruição*, ao qual se aplica, com as derrogações já examinadas, o regime locatício.

A separação dessas fases responde a perguntas que, sem ela, ficam indeterminadas: desde quando corre o prazo contratual, desde quando incide a multa do §2º do art. 54-A e desde quando o locatário pode invocar as garantias próprias de sua posição.

4.2. Especificações técnicas e o problema da verificabilidade

A obrigação de desenvolvimento do locador é definida pelo pretendente à locação. Daí que a qualidade do contrato dependa da dos anexos técnicos: memorial descritivo, projetos, especificações de sistemas, parâmetros de desempenho e critérios de aceitação devem integrar o instrumento como anexos, e não figurar no corpo do contrato em formulações genéricas.

Convém distinguir dois conceitos que a teoria dos contratos incompletos separa com proveito. Uma característica é observável quando as partes conseguem constatá-la; é verificável quando um terceiro — o julgador ou o árbitro — consegue constatá-la e, por isso, torná-la exigível. Especificações qualitativas, como padrão de acabamento adequado ou climatização compatível com a operação, podem ser observáveis e ainda assim não verificáveis, tornando-se inexigíveis no momento em que a exigibilidade importaria.

A técnica recomendável consiste em converter, sempre que possível, *o requisito qualitativo em parâmetro mensurável*: capacidade de carga do piso,

pé-direito livre, número e dimensão de docas, potência elétrica contratada, taxa de renovação de ar, nível de estanqueidade. Onde a conversão não for viável, é preferível remeter a norma técnica de entidade competente a confiar em fórmula aberta.

4.3. Alterações de escopo

A cláusula adequada exige que toda alteração de escopo seja formalizada por instrumento próprio que trate, simultaneamente, dos três elementos afetados: *escopo, prazo e preço*. A simultaneidade é o ponto: alteração que modifique o escopo sem ajustar o cronograma transfere ao locador risco de atraso que ele não causou; a que modifique escopo e prazo sem ajustar a contraprestação transfere-lhe o custo de uma decisão do ocupante. Quem provoca a alteração suporta seus efeitos econômicos, salvo causa imputável à outra parte ou evento alheio a ambas.

4.4. Entrega, aceite e o marco inicial da contraprestação

O contrato deve definir quando a obra se considera entregue, pois desse marco dependem o início da obrigação de pagar, o termo inicial do prazo e a transferência da posse.

A prática contratual internacional trabalha com a noção de conclusão substancial: o imóvel é considerado entregue quando apto ao uso a que se destina, ainda que subsistam pendências de pequena monta, relacionadas em lista própria e sujeitas a prazo para saneamento.[1] A técnica exige, contudo, limiar de materialidade definido; sem ele, a discussão sobre se a pendência impede o aceite reproduz, em outro plano, a indeterminação que se pretendia evitar.

[1] Nas condições FIDIC de 2017, a noção corresponde ao *Taking-Over Certificate* da Sub-Cláusula 10.1, que admite emitir o certificado ainda que subsistam trabalhos pendentes e defeitos menores nele relacionados, desde que não afetem substancialmente o uso seguro da obra. Cf. Way (2019) e, na jurisprudência inglesa, *Mears Ltd v Costplan Services (South East) Ltd & Ors* [2019] EWCA Civ 502 (REINO UNIDO, 2019). Definição equivalente consta do § 9.8.1 do AIA Document A201 (AMERICAN INSTITUTE OF ARCHITECTS, 2017).

Não comportam tratamento como pendência menor os elementos que condicionam juridicamente o uso: o certificado de conclusão da obra, o auto de vistoria do corpo de bombeiros e as licenças de operação do empreendimento.

Impõe-se aqui distinção frequentemente negligenciada, entre a licença do imóvel e a licença da atividade. A primeira concerne à regularidade da edificação e é atribuível ao locador, que a controla; a segunda concerne ao exercício da atividade do ocupante, depende de fatores estranhos ao empreendimento e deve permanecer com o locatário. Cláusulas que atribuem indistintamente ao locador todas as licenças transferem-lhe risco que não controla, e cujo custo será incorporado à contraprestação.

Por fim, o contrato deve prever data limite de entrega, ultrapassada a qual o locatário possa resolver o vínculo sem ônus e reaver o que antecipou. Essa previsão cumpre, do lado do ocupante, função equivalente à da multa de denúncia antecipada do lado do investidor: limita temporalmente a exposição de quem organizou sua operação em função de cronograma alheio. Sua ausência é, a nosso ver, dos indicadores mais confiáveis de assimetria injustificada.

4.5. A matriz de riscos como técnica contratual

A alocação de riscos é o instrumento que traduz, em linguagem contratual, a lógica econômica examinada na seção 2 deste trabalho. O critério predominante na literatura sobre contratos de construção e de infraestrutura é o de atribuir cada risco à parte que se encontre em melhor posição para preveni-lo, controlá-lo, segurá-lo ou precificá-lo a menor custo (LAM et al., 2007; BING et al., 2005; FORGIONI, 2021). Esse critério não é apenas boa prática: o art. 421-A, II, do Código Civil determina que a alocação de riscos definida pelas partes seja respeitada e observada.

O quadro sintetiza proposta de alocação para as principais contingências de uma operação *built to suit*. Não se trata de reproduzir regra legal, que inexiste,

mas de formular hipótese normativa de eficiência, a ser testada contra as circunstâncias de cada operação.

Quadro 1 – Alocação de riscos em operações *built to suit*: proposta

Risco	Atribuição proposta	Fundamento
Titularidade e disponibilidade do terreno	Locador	Controla a aquisição e a investigação dominial
Contaminação preexistente do solo	Locador, com possibilidade de compartilhamento	Depende da investigação prévia e do conhecimento anterior das partes
Concepção do projeto	Locador, quando desenvolve; locatário, quando fornece	Segue quem concebe
Alteração solicitada pelo ocupante	Locatário	Quem provoca a mudança suporta seu efeito
Sobrecusto ordinário de obra	Locador	Incentivo à eficiência do desenvolvimento
Evento extraordinário na construção	Compartilhado	Depende da segurabilidade e do controle
Licença do imóvel	Locador	Vinculada ao empreendimento
Licença da atividade	Locatário	Vinculada à operação do ocupante
Atraso imputável ao construtor	Locador	Seleciona e gerencia o contratado
Demanda do negócio do ocupante	Locatário	Risco empresarial próprio
Vícios estruturais e construtivos	Locador	Proprietário e construtor controlam a origem
Manutenção ordinária	Locatário	Controla a operação cotidiana
Reposição de sistemas de vida útil longa	Compartilhado	Negociação por vida útil e beneficiário
Sinistro e cobertura securitária	Compartilhado	Divisão conforme o risco coberto
Obsolescência decorrente da customização	Locatário, com compartilhamento residual	Vinculada à especificação por ele fornecida
Valor residual do imóvel	Locador	A propriedade permanece com ele
Saída antecipada	Locatário	Controla a decisão, salvo causa justificada
Alienação do imóvel	Locador	Controla a transferência
Alteração legislativa e tributária	Compartilhado	Alocar por incidência e capacidade de mitigação

Fonte: elaborado pelo autor.

A leitura do quadro sugere conclusão que interessa diretamente à hipótese deste trabalho. *A eficiência da operação não decorre de transferir o máximo de riscos ao ocupante, nem de concentrá-los no investidor, mas de separar o risco imobiliário e de desenvolvimento, que o locador assume porque aí reside sua vantagem comparativa, do risco empresarial de uso, que permanece com o ocupante porque só ele o controla.* Contratos que confundem esses conjuntos produzem preço ineficiente, porque cobram de uma parte por um risco que ela não pode gerir.

5. Os mecanismos de proteção de cada parte

5.1. A proteção do locador-investidor

Prazo e firmeza do vínculo. A proteção elementar do investidor é o prazo determinado, durante o qual, na forma do art. 4º da Lei do Inquilinato, o locador não pode reaver o imóvel.

A renúncia à revisão. O §1º do art. 54-A autoriza a convenção de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante a vigência do contrato. Trata-se de derrogação do art. 19 da Lei nº 8.245/1991, que faculta a revisão judicial após três anos.

Dois requisitos de validade se impõem: (i) *a renúncia deve ser expressa*, não se presumindo nem se extraindo da qualificação do contrato como *built to suit*; e (ii) *ela é temporalmente limitada ao prazo de vigência do contrato*, não alcançando prorrogação não coberta pela estipulação original.

A renúncia alcança a pretensão revisional do art. 19, isto é, o ajuste do aluguel ao preço de mercado, e não afasta os remédios gerais contra a onerosidade excessiva superveniente, regidos por pressupostos distintos e mais estritos.

A multa de denúncia antecipada. O §2º do art. 54-A dispõe que, 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.

Cabe indagar se a multa assim convencionada está imune à redução equitativa do art. 413 do Código Civil. A resposta afirmativa tem a seu favor a literalidade do §2º e o argumento de que o legislador já fixou o teto. Não nos parece, contudo, necessariamente a melhor solução: o art. 413 não estabelece limite quantitativo, mas determina redução quando a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou o montante for manifestamente excessivo ante a natureza e a finalidade do negócio — juízo excepcional e aferível apenas caso a caso.

Há pronunciamento institucional a enfrentar. O Enunciado 67 da II Jornada de Direito Comercial do Conselho da Justiça Federal afirma ser válida, na locação *built to suit*, a estipulação de cláusula penal compensatória equivalente à totalidade dos aluguéis vincendos, sem prejuízo da aplicação do art. 416, parágrafo único, do Código Civil (BRASIL, 2015). O enunciado é compatível com a posição aqui sustentada, porque opera em plano distinto: afirma a validade da cláusula em abstrato, não sua imunidade ao controle do montante no caso concreto. Uma coisa é admitir penalidade dessa extensão, o que o §2º do art. 54-A já faz; outra é sustentar que o valor fixado escape, em qualquer circunstância, à redução do art. 413. A ressalva ao art. 416, parágrafo único, confirma que a cláusula penal no *built to suit* permanece inserida no regime geral das penas convencionais, e não fora dele.

O critério que propomos decorre da hipótese deste trabalho: a multa é proporcional na medida em que guarda relação com o investimento ainda não amortizado, acrescido do custo financeiro e deduzido o valor que o locador possa obter com a realocação. O teto do §2º opera como limite máximo, não como parâmetro de adequação. Contratos bem redigidos antecipam essa análise, estipulando multa decrescente segundo tabela vinculada ao cronograma de amortização, o que reduz o risco de redução judicial e a litigiosidade.

Garantias e reforço de crédito. O risco de crédito do ocupante é assumido pelo investidor e mitigado por instrumentos próprios: fiança da controladora do

locatário, seguro-garantia, cessão fiduciária de direitos creditórios e caução. Cláusulas de mudança de controle protegem o locador contra a substituição do devedor por outro de pior qualidade creditícia, mas, se excessivamente amplas, restringem a reorganização societária do ocupante e tornam-se, elas próprias, fonte de litígio.

Cessão dos recebíveis e mercado de capitais. Como visto a propósito do veto ao §3º, a negociabilidade dos aluguéis vincendos opera pelo regime geral da cessão de créditos, dos arts. 286 e seguintes do Código Civil: o locador pode ceder os recebíveis a instituição financeira ou a securitizadora, viabilizando a emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados no fluxo contratual.

Duas cautelas decorrem do regime comum: a notificação do devedor cedido, sem a qual a cessão não lhe é eficaz, e o fato de o cessionário receber o crédito com as exceções que o devedor tinha contra o cedente. Daí que a qualidade do papel emitido dependa das obrigações do locador na fase de desenvolvimento: imóvel entregue com atraso ou em desconformidade gera exceções oponíveis que atingem o próprio lastro. A cláusula que pretenda excluí-las de antemão encontra limite na boa-fé, e sua eficácia é, no mínimo, duvidosa.

5.2. A proteção do locatário-usuário

Inadimplemento da obrigação de construir. Qualificar como obrigação de fazer a prestação do locador na fase de desenvolvimento produz consequências que a leitura estritamente locatícia obscurece. Diante do atraso ou da desconformidade, o locatário dispõe da exceção de contrato não cumprido do art. 476 do Código Civil, podendo recusar o início dos pagamentos, e da faculdade alternativa do art. 475, entre exigir o cumprimento e resolver o contrato, com perdas e danos.[2]

[2] Sobre o inadimplemento do locador e a extensão da indenização devida, cf. Bushatsky e Gonçalves Pereira (2025).

Essas garantias operam mal, contudo, sem os elementos examinados na seção 4: sem critérios verificáveis de conformidade, a desconformidade é de difícil demonstração; sem data limite de entrega, a resolução por atraso depende de juízo sobre a perda do interesse.

Vícios da construção. A proteção do ocupante contra defeitos da obra exige precisão dogmática. O art. 618 do Código Civil, que fixa o prazo irredutível de cinco anos de garantia pela solidez e segurança, disciplina a empreitada e opera entre o empreiteiro e o dono da obra. No *built to suit*, o dono da obra é o locador; o locatário não é parte dessa relação e, por isso, não é titular direto da garantia ali prevista. Afirmar sem mediação que o art. 618 se aplica em seu favor seria transpor à relação locatícia norma concebida para outra.

A proteção do ocupante tem, contudo, fundamento próprio e suficiente: os deveres do art. 22, I e IV, da Lei do Inquilinato, de entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e responder pelos vícios anteriores à locação; a obrigação de resultado da fase de desenvolvimento, cujo descumprimento se resolve pelas regras gerais do inadimplemento; e o próprio contrato, quando estende ao locatário as garantias obtidas do construtor ou lhe cede os direitos correspondentes — técnica recomendável que confirma a hipótese deste trabalho, pois a garantia alcança o ocupante porque o contrato a canaliza, e não porque a lei a projete sobre ele. Distinta é a hipótese do locador que constrói *por si mesmo*, na dicção do art. 54-A: a reunião das posições de construtor e locador autoriza invocar o art. 618 por identidade de razão quanto à solidez e à segurança, conservando a pretensão do locatário natureza contratual.

Continuidade da posse diante da alienação. Esta é, a nosso ver, a proteção mais importante do ocupante e a mais descurada nos instrumentos. O art. 8º da Lei nº 8.245/1991 permite ao adquirente denunciar a locação, com noventa dias para desocupação, salvo se ela for por prazo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência e estiver averbado na matrícula.

Em locação comum, a perda do imóvel mediante aviso de noventa dias é transtorno administrável; em operação *built to suit*, é potencialmente catastrófica, pois o ocupante transferiu sua planta industrial, seu centro de distribuição ou seu complexo hospitalar para instalação sem substituto no mercado. A tríade do art. 8º — prazo determinado, cláusula de vigência e averbação — é condição de sobrevivência econômica da operação para o usuário, e ganha relevo adicional quando o imóvel é aportado a fundo imobiliário ou dado em garantia.

Onerosidade excessiva e limites do controle. A renúncia à revisional não torna o contrato imune a alteração superveniente das circunstâncias. Os arts. 317 e 478 do Código Civil permanecem aplicáveis, com pressupostos mais estritos do que os da revisão locatícia: acontecimento extraordinário e imprevisível, desproporção manifesta e, no art. 478, vantagem extrema para a outra parte; o art. 421-A, III, reforça a excepcionalidade. A distinção é frequentemente confundida na prática forense: renunciar à revisional do art. 19 não é renunciar à tutela contra a onerosidade excessiva, nem esta serve de sucedâneo daquela.

5.3. Simetria como critério

Os dois conjuntos de mecanismos não são independentes: a legitimidade dos instrumentos de proteção do investidor depende de instrumentos correlatos de proteção do ocupante, e essa correlação pode ser aferida por parâmetros objetivos.

Propõem-se cinco: (i) a proporcionalidade entre a multa de saída e o investimento não amortizado, preferencialmente formalizada em tabela decrescente; (ii) a existência de data limite de entrega com consequência resolutiva, como contrapartida temporal do compromisso de longo prazo; (iii) verificabilidade das especificações, sem a qual a obrigação do locador é nominal; (iv) a averbação do contrato com cláusula de vigência, que assegura a

continuidade da posse; e (v) a documentação da composição econômica da contraprestação, que permite reconstruir a equação original em eventual litígio.

Retoma-se aqui a precisão metodológica da introdução. Os cinco parâmetros não substituem as tutelas legais dos dois itens anteriores: determinam se elas serão exercitáveis. A multa do §2º do art. 54-A existe independentemente de tabela de amortização, mas é a tabela que permite aferir sua proporcionalidade; o art. 476 do Código Civil existe independentemente de memorial descritivo, mas é o memorial que torna demonstrável a desconformidade; o art. 8º da Lei do Inquilinato existe independentemente de averbação, mas é ela que o torna oponível. A arquitetura contratual não cria o direito: define as condições de seu exercício útil.

6. O controle judicial: o *built to suit* no Superior Tribunal de Justiça

Convém delimitar o que os dois acórdãos podem demonstrar. A produção dos tribunais estaduais sobre a figura é anterior, mais numerosa e dispersa, e formou-se em boa medida antes de 2023: há julgados que recusaram o arbitramento provisório de aluguel por se tratar de *built to suit* e outros que enfrentaram despejo e cobrança na modalidade.[3] Seu levantamento sistemático excede o recorte adotado e fica como agenda de pesquisa. As conclusões deste item valem para a orientação do tribunal superior, e não como diagnóstico da jurisprudência brasileira.

6.1. O REsp nº 2.042.594/SP e a decomposição da contraprestação

O julgamento do REsp nº 2.042.594/SP, pela Terceira Turma, em 12 de setembro de 2023, constitui o precedente material relevante sobre a matéria (BRASIL, 2023). Discutia-se o cabimento da ação revisional do art. 19 da Lei nº 8.245/1991 em contrato de locação com construção ajustada. Vencido o relator originário, prevaleceu o voto da Ministra Nancy Andrighi.

[3] Cf., ilustrativamente, TJSP, Agravo de Instrumento nº 2191044-84.2017.8.26.0000, 31ª Câm. Dir. Priv., Rel. Des. Antonio Rigolin, j. 7 nov. 2017, que revogou o arbitramento provisório de aluguel por se tratar de contrato *built to suit*; e TJSP, Ap. Cível nº 1062960-78.2014.8.26.0100, 35ª Câm. Dir. Priv., Rel. Des. Flavio Abramovici, j. 24 out. 2016. Julgados referidos a partir de Moraes e Kitner (2019).

O acórdão qualificou a figura como negócio jurídico complexo e assentou que a revisão deve observar as peculiaridades da modalidade. Fixou, para tanto, três requisitos cumulativos: (i) que não haja renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis; (ii) que seja possível pormenorizar a parcela destinada a remunerar exclusivamente o uso do imóvel, desagregando-a da amortização dos investimentos sobre o bem; e (iii) que esteja demonstrada a discrepância dessa parcela em relação ao mercado.

A premissa que sustenta os três requisitos merece atenção, porque é ela que produz consequências para além do caso julgado. O tribunal reconheceu que a contraprestação do *built to suit* não é homogênea: *ela remunera simultaneamente objetos econômicos distintos, a utilização do imóvel e a recuperação do capital previamente investido*. Daí decorre que a comparação direta entre o valor pago no *built to suit* e o aluguel de mercado de imóvel equivalente é conceitualmente inadequada, porque compara grandezas que não são da mesma natureza. A revisão somente é admissível sobre a fração estritamente locatícia, e apenas quando essa fração puder ser isolada.

O segundo requisito tem consequência prática que transcende o processo: a possibilidade de segregar as parcelas *depende de que o contrato, ou os documentos que o instruem, permitam essa reconstituição*. Contratos de contraprestação global, sem indicação da composição econômica, tornam a revisional inviável na prática, ainda que não haja renúncia. O locatário que queira preservá-la tem interesse em documentar a composição; o locador que queira afastá-la tem na renúncia expressa via mais segura do que a opacidade.

Os critérios do acórdão não passaram sem crítica. Marina Amari (2024) sustenta que a revisional do art. 19 é estruturalmente incompatível com a modalidade, porque o preço de mercado não é termo de comparação idôneo para contraprestação que também amortiza investimento e porque a remuneração é única, não comportando a cisão que o segundo requisito pressupõe. Quanto à dificuldade operacional, Isadora Barsotini e Victoria Bauerle (2026) observam que imóveis sob medida são singulares e pouco

comparáveis, e propõem substituir a álea da revisão judicial por cláusulas de evento adverso relevante, com gatilhos objetivos, exceções expressas e renegociação escalonada. Em sentido oposto, Maria Antonieta Lynch Moraes e Cláudio Kitner (2019, p. 1190-1193) admitem a revisional como válvula de preservação da empresa.

A observação que este trabalho acrescenta é de ordem prática: todas essas posições dependem de informação que apenas o contrato pode registrar. A tese da incindibilidade e a da revisibilidade parcial disputam a mesma premissa de fato — a de que a remuneração pode ou não ser decomposta —, e essa premissa é, antes de tudo, escolha de redação contratual. A controvérsia tem, nesse ponto, solução em larga medida preventiva.

6.2. O REsp nº 2.229.517/PR e a inserção no regime locatício

Em 16 de junho de 2026, a mesma Terceira Turma julgou o REsp nº 2.229.517/PR, por unanimidade, sob relatoria da Ministra Nancy Andrighi (BRASIL, 2026). A controvérsia versava sobre o valor da causa na rescisão de contrato *built to suit*: se a regra geral do art. 292 do Código de Processo Civil, correspondente ao valor do contrato, ou a especial do art. 58, III, da Lei do Inquilinato, de doze meses de aluguel.

O tribunal optou pela regra especial, com fundamento diretamente relevante para este trabalho: o art. 54-A manda aplicar as condições livremente pactuadas e as disposições procedimentais da Lei do Inquilinato, de modo que, no valor da causa, o regramento especial prevalece sobre o estatuto processual. Admitiu-se, ainda, a correção de ofício do valor da causa em apelação quando a manutenção do valor originário pudesse gerar enriquecimento sem causa na fixação dos honorários.

O precedente ampara a leitura proposta no item 3.5 quanto ao alcance da remissão do *caput* do art. 54-A. A especificidade econômica da operação não a expulsa do sistema em que o legislador optou por inseri-la.

6.3. Síntese do critério jurisdicional

Tomados em conjunto, os dois acórdãos sugerem critério coerente, que pode ser assim enunciado, com a reserva decorrente do número reduzido de pronunciamentos: o Superior Tribunal de Justiça tem reconstruído a equação econômica originalmente pactuada, e não a substituído por outra que repute mais justa.

Essa postura é congruente, do lado da tutela jurisdicional, com a hipótese formulada na introdução. Se o controle judicial opera reconstruindo a equação original, então a proteção efetiva de cada parte depende de que essa equação tenha sido documentada de modo reconstituível. Contratos que registram a composição da contraprestação, o cronograma de amortização e a matriz de riscos oferecem ao julgador os elementos de que ele necessita. Contratos opacos transferem ao julgador a tarefa de reconstruir o que as partes não documentaram, com o resultado de que a decisão dependerá de perícia, de presunções e do ônus da prova.

7. O *built to suit* na Administração Pública

7.1. Fundamento normativo

A Administração recorre à modalidade pelas razões que movem o setor privado, acrescidas de duas próprias: a restrição orçamentária, que dificulta o desembolso concentrado de uma obra, e a limitação de capacidade técnica para gerir empreendimentos complexos (COSTA SANTOS; FRANCO DE SOUZA, 2021; SAITO, 2025). A elas corresponde, contudo, conjunto de exigências inexistentes na contratação entre particulares.

A Lei nº 14.133/2021 disciplina a locação de imóveis pela Administração no art. 51, segundo o qual, ressalvado o inciso V do *caput* do art. 74, a locação deve ser precedida de licitação e de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos. O art. 74, V, prevê a inexigibilidade para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem

necessária sua escolha, e o §5º do mesmo artigo condiciona essa contratação direta a três requisitos cumulativos: avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis, e do prazo de amortização (inciso I); certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (inciso II); e justificativa que demonstre a singularidade do imóvel e evidencie vantagem para a Administração (inciso III) (BRASIL, 2021, art. 51 e art. 74, V e §5º).

A convergência dos dois dispositivos quanto à avaliação dos custos de adaptação e do prazo de amortização indica que o legislador teve presente, ao disciplinar a locação pública, a hipótese em que ela envolve investimento a recuperar ao longo do contrato, que é a estrutura do *built to suit*.

A transposição desse regime ao *built to suit* suscita, porém, dificuldade que merece enfrentamento. A inexigibilidade do art. 74, V, repousa na inviabilidade de competição: supõe imóvel determinado, cujas características de instalação e localização sejam tais que nenhum outro atenda à necessidade administrativa. Ocorre que, na modalidade estudada, o imóvel ainda não existe quando se contrata. O que a Administração contrata é a construção futura segundo especificações que ela própria define e, quanto a isso, há em regra pluralidade de agentes capazes de adquirir o terreno, projetar, financiar e executar a obra. Onde há pluralidade, há viabilidade de competição, e a licitação é obrigatória. Os requisitos do §5º confirmam o diagnóstico: avaliar o estado de conservação e demonstrar a singularidade do bem pressupõe, pela literalidade, imóvel existente e identificado.

Resulta daí que a contratação direta de *built to suit* só se sustenta em hipótese estreita, na qual a inviabilidade de competição decorra de circunstância alheia à construção: quando a localização seja condição inafastável do interesse público, inexista outro terreno apto a atendê-la e a obra venha a ser executada pelo titular desse terreno.[4] Fora dela, o procedimento adequado é o

[4] Nesse sentido, Nakamura (2016, p. 362-363), que admite a contratação direta apenas quando a escolha decorra da localização, inexista outro imóvel apto e a obra seja feita pelo proprietário

chamamento público, que a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 adota como regra geral. A observação não é de pouca monta: rotular a operação como locação não torna inviável competição que o mercado comporta.

7.2. A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022

No âmbito federal direto, autárquico e fundacional, a matéria recebeu regulamentação detalhada: o art. 3º, III, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 relaciona, entre os modelos admissíveis, a locação *built to suit*, definida em termos que reproduzem a fórmula do art. 54-A da Lei do Inquilinato (BRASIL, 2022, art. 3º, III).

Três aspectos da regulamentação interessam particularmente à hipótese deste trabalho.

Há, antes de tudo, exigência de justificação comparativa: o estudo técnico preliminar deve estimar o custo total da ocupação, incluídos desmobilização, restituição do imóvel quando for o caso, custo mensal de locação com componentes diretos e indiretos e custo de adaptação com o respectivo prazo de amortização. A escolha do modelo há de ser demonstrada por comparação econômica, e não apenas afirmada.

Soma-se a ela a exigência de análise de riscos, que a instrução normativa determina no âmbito do mesmo estudo preliminar.

O terceiro aspecto é o prazo. O §2º do art. 9º estabelece que, na locação *built to suit*, a vigência deve ser compatível com a amortização dos investimentos, não inferior a cinco nem superior a trinta e cinco anos, incluída prorrogação. A norma positiva, no regime público federal, exatamente o critério de proporcionalidade que este trabalho sustenta ser o parâmetro de legitimidade

do terreno. Convergente, Justen Filho (2012, p. 333 e 363), para quem a ausência de licitação decorre da impossibilidade de o interesse tutelado ser satisfeito por outro imóvel.

da rigidez contratual. Trata-se, porém, de regra desse regime específico, e não de limite geral às operações privadas.

7.3. O controle exercido pelo Tribunal de Contas da União

O Tribunal de Contas da União admitiu a utilização da modalidade pela Administração desde o Acórdão nº 1.301/2013 – Plenário, condicionando-a, entre outros requisitos, à caracterização da efetiva necessidade e à demonstração da vantajosidade em face das alternativas disponíveis (BRASIL, 2013). A orientação antecipou, em suas linhas essenciais, o que viria a ser positivado pela Lei nº 14.133/2021 e pela Instrução Normativa nº 103/2022.

A experiência recente mais significativa é a do Complexo Industrial de Biotecnologia em Saúde, empreendimento da Fundação Oswaldo Cruz destinado à ampliação da capacidade nacional de produção de imunobiológicos, contratado em 2022 no formato *built to suit*. Diante de entraves à operacionalização do projeto pelo consórcio vencedor da licitação, instaurou-se procedimento de solução consensual perante o Tribunal de Contas da União, concluído em sessão plenária de 29 de outubro de 2025, com o encerramento do contrato, a garantia da titularidade dos estudos técnicos desenvolvidos em favor da Fiocruz e a ausência de penalidades, indenizações ou ressarcimentos entre as partes (BRASIL, 2025).

O episódio não demonstra inadequação do modelo; ilustra dois pontos centrais deste trabalho. A duração e a rigidez que tornam a operação financiável também elevam o custo do erro de concepção: quanto mais longo e firme o vínculo, mais oneroso o desfazimento. E, nesse cenário, a via consensual pode preservar mais valor do que a litigiosa, o que reforça a importância dos mecanismos do art. 151 da Lei nº 14.133/2021, que admite conciliação, mediação, comitê de resolução de disputas e arbitragem para controvérsias sobre direitos patrimoniais disponíveis.

7.4. Proteção das partes no regime público

A transposição da análise ao regime público revela simetria que merece registro.

No regime privado, a alocação de riscos vale porque as partes a pactuaram e porque o art. 421-A, II, do Código Civil determina que seja respeitada. No regime público, ela recebe tratamento normativo próprio e mais detalhado. O art. 6º, XXVII, da Lei nº 14.133/2021 define a matriz de riscos como cláusula contratual definidora de riscos e responsabilidades entre as partes e caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato. O art. 22 faculta ao edital contemplá-la, tornando-a obrigatória nas contratações de grande vulto e nos regimes de contratação integrada e semi-integrada. O art. 103 disciplina sua formulação: o §1º determina que a alocação considere a natureza do risco, o beneficiário das prestações a que se vincula e a capacidade de cada setor para melhor gerenciá-lo; o §4º estabelece que a matriz definirá o equilíbrio inicial do contrato em relação a eventos supervenientes e deverá ser observada na solução de pleitos; o §5º dispõe que, atendidas as condições do contrato e da matriz, o equilíbrio será considerado mantido, renunciando as partes aos pedidos de restabelecimento relacionados aos riscos assumidos, ressalvadas as alterações unilaterais determinadas pela Administração e a variação de tributos por legislação superveniente (BRASIL, 2021, arts. 6º, XXVII, 22 e 103).[5]

O paralelo com o regime privado é notável. O critério do §1º do art. 103 é, em substância, o mesmo que a literatura sobre contratos de construção formulou e que se propôs no Quadro 1 deste trabalho. E o §5º cumpre, no contrato administrativo, função equivalente à do art. 421-A, II, do Código Civil: converter a alocação pactuada em parâmetro vinculante de aferição do equilíbrio, subtraindo do julgador o juízo de conveniência sobre a repartição escolhida. A diferença entre os regimes não está no critério, mas no modo de sua

[5] O §3º do art. 103 trata da quantificação dos riscos para projeção de custos no valor estimado da contratação.

imposição. No contrato privado, a qualidade da matriz depende da qualidade da negociação; no contrato administrativo, é exigida por norma e submetida a controle externo.

Subsistem, evidentemente, assimetrias próprias do regime público que o desenho contratual deve considerar: a sujeição da despesa à disponibilidade orçamentária, a possibilidade de alteração unilateral nos limites legais e a extinção por razões de interesse público. Cada uma delas constitui risco que, sob o critério do §1º do art. 103, é naturalmente atribuível à Administração, e cuja alocação deve ser refletida na precificação.

7.5. A fronteira com a concessão e a parceria público-privada

A proximidade econômica entre o *built to suit* público e a concessão administrativa é evidente: em ambas o particular investe, executa e recupera o capital por pagamentos diferidos do Poder Público. A distinção repousa no objeto e na remuneração: na concessão administrativa transfere-se a prestação de um serviço, com remuneração vinculada, ao menos em parte, ao desempenho aferido por indicadores; no *built to suit*, o objeto é a disponibilização do imóvel construído sob medida, e a contraprestação é locatícia.

8. Considerações Finais

Partiu-se da hipótese de que a proteção das partes no contrato *built to suit* depende, antes de tudo, da arquitetura da própria contratação. A análise desenvolvida permite sustentá-la.

A rigidez característica da modalidade não é anomalia a corrigir. Prazo longo, renúncia à revisional e multa calculada sobre os aluguéis vincendos são os mecanismos que tornam possível antecipar capital para construir bem cujo valor depende da permanência de ocupante determinado. Suprimidos, a operação não fica mais equilibrada: deixa de ser realizável em condições eficientes ou passa a sê-lo mediante contraprestação superior.

A legitimidade dessa rigidez é condicionada: sustenta-se na medida em que protege investimento efetivamente realizado e vem acompanhada de deveres correlatos do locador quanto ao projeto, à entrega e ao desempenho, objetivamente verificáveis. Contratos que exigem firmeza do ocupante sem data limite de entrega, sem critérios verificáveis de conformidade e sem cláusula de vigência averbada não realizam o modelo: apropriam-se de sua denominação.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nos dois acórdãos examinados, é congruente com essa leitura pelo modo como exerce o controle. Ao admitir a revisão apenas sobre a parcela que remunera o uso, e apenas quando essa parcela puder ser isolada, o tribunal reconstruiu a equação econômica original em vez de substituí-la. Ao aplicar à rescisão o regime procedimental da Lei do Inquilinato, reafirmou que a especificidade econômica da operação não a retira do sistema em que o legislador a inseriu. A consequência é direta: quem documenta a composição da contraprestação e a alocação dos riscos oferece ao julgador os elementos de que ele necessita; quem não documenta transfere-lhe a tarefa de reconstruir o implícito.

No regime público, o que no privado depende da qualidade da negociação é exigido por norma: a demonstração de vantagem comparativa no estudo técnico preliminar, a análise de riscos, a vinculação do prazo à amortização e o regime da matriz de riscos dos arts. 22 e 103 da Lei nº 14.133/2021 cumprem, em conjunto, a função da negociação paritária entre particulares. O critério substantivo é o mesmo nos dois regimes: atribuir cada risco a quem melhor pode gerenciá-lo e manter proporcionalidade entre o compromisso assumido e o investimento protegido.

Três limitações acompanham essas conclusões. A primeira é de base empírica: a análise jurisprudencial apoia-se em dois acórdãos do Superior Tribunal de Justiça, que não autorizam afirmações sobre tendências quantitativas nem sobre o grau de uniformização nas instâncias ordinárias. A segunda é de recorte: a produção dos tribunais estaduais, aqui referida de modo ilustrativo,

merece levantamento sistemático, sobretudo quanto à multa de denúncia antecipada. A terceira é de método: a matriz do Quadro 1 é hipótese normativa de eficiência e carece de teste contra contratos reais, cuja confidencialidade é obstáculo conhecido à pesquisa.

Daí a proposição final. O melhor contrato *built to suit* não é o que maximiza a proteção de uma das partes, mas aquele em que ambas sabem, desde a assinatura, quem paga e quem decide diante de cada contingência relevante. A previsibilidade assim obtida protege mais do que qualquer cláusula isolada.

Referências

AMARI, Marina. É preciso reiterar: *built to suit* não pode ser revisado. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 18 nov. 2024.

AMERICAN INSTITUTE OF ARCHITECTS. **AIA Document A201–2017**: General Conditions of the Contract for Construction. Washington, DC: AIA, 2017.

BARSOTINI, Isadora Andrade; BAUERLE, Victoria Guirelli. Alocação de riscos supervenientes em contratos *built to suit*. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 3 nov. 2026.

BENEMOND, Fernanda Henneberg. **Contratos *built to suit***. Coimbra: Almedina, 2015.

BING, Li; AKINTOYE, Akintola; EDWARDS, Peter J.; HARDCASTLE, Cliff. The allocation of risk in PPP/PFI construction projects in the UK. **International Journal of Project Management**, v. 23, p. 25-35, 2005.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 out. 1991.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012**. Altera o art. 4º e acrescenta art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 dez. 2012a.

BRASIL. **Mensagem nº 580, de 19 de dezembro de 2012**. Razões do veto parcial ao Projeto de Lei nº 60, de 2012 (nº 6.562/2009 na Câmara dos

Deputados). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 dez. 2012b, Seção 1, p. 57.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **Enunciado 67 da II Jornada de Direito Comercial**. Brasília: CJF, 2015.

BRASIL. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 set. 2019.

BRASIL. **Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**. Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1 abr. 2021.

BRASIL. Ministério da Economia. **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2 jan. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 2.042.594/SP**. Terceira Turma. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva; Rel. p/ acórdão Min. Nancy Andrighi. Julgado em 12 set. 2023, DJe 28 set. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 2.229.517/PR**. Terceira Turma. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julgado em 16 jun. 2026.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **Acórdão nº 1.301/2013 – Plenário**. Completar: processo, relator e data da sessão.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **Acórdão nº 2.522/2025 – Plenário**. Processo TC 026.338/2024-6. Rel. Min. Benjamin Zymler. Sessão de 29 out. 2025.

BUSHATSKY, Jaques; GONÇALVES PEREIRA, José Horácio Cintra. *Built to suit*: apontamentos breves sobre o inadimplemento do locador. **Migalhas Edilícias**, São Paulo, 23 jan. 2025.

COASE, Ronald H. The Nature of the Firm. **Economica**, v. 4, n. 16, p. 386-405, 1937.

COSTA SANTOS, Rafael; FRANCO DE SOUZA, Letícia. O contrato *built to suit* na esfera pública e a nova lei de licitações brasileira. **Revista Eurolatinoamericana de Derecho Administrativo**, v. 8, n. 2, 2021.

FISHER, Lynn M. The Wealth Effects of Sale and Leasebacks: New Evidence. **Real Estate Economics**, v. 32, n. 4, p. 619-643, 2004.

FORGIONI, Paula A. **Contratos empresariais**: teoria geral e aplicação. 6. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. **Contratos *built to suit***: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. 2017. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

GROSSMAN, Sanford J.; HART, Oliver D. The Costs and Benefits of Ownership: A Theory of Vertical and Lateral Integration. **Journal of Political Economy**, v. 94, n. 4, p. 691-719, 1986.

HART, Oliver; MOORE, John. Property Rights and the Nature of the Firm. **Journal of Political Economy**, v. 98, n. 6, p. 1119-1158, 1990.

HIRATA, Alessandro; TARTAGLIA, João Manoel Meneguesso. *Built to suit*: dos aspectos contratuais ao direito de superfície. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, v. 4, n. 1, p. 145-165, 2018.

JUSTEN FILHO, Marçal. **Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos**. 15. ed. São Paulo: Dialética, 2012.

LAM, K. C.; WANG, D.; LEE, Patricia T. K.; TSANG, Y. T. Modelling Risk Allocation Decision in Construction Contracts. **International Journal of Project Management**, v. 25, n. 5, p. 485-493, 2007.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. O contrato *built to suit*. In: CARVALHOSA, Modesto (coord.). **Tratado de Direito Empresarial**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. t. IV, p. 00-00 (conferir paginação).

MORAES, Maria Antonieta Lynch; KITNER, Cláudio. Ação revisional no contrato *built to suit*: a Lei 12.744/2012 e o enunciado 67 da II Jornada de Direito Comercial do CJF. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, Lisboa, ano 5, n. 4, p. 1173-1195, 2019.

NAKAMURA, André Luiz dos Santos. O *built to suit* e a Administração Pública. **Revista Jurídica Cesumar**, v. 16, n. 2, p. 349-374, maio/ago. 2016. DOI: 10.17765/2176-9184.2016v16n2p349-374.

REINO UNIDO. Court of Appeal (Civil Division). ***Mears Ltd v Costplan Services (South East) Ltd & Ors*** [2019] EWCA Civ 502. Completar: data do julgamento.

RUTHERFORD, Ronald C. Empirical Evidence on Shareholder Value and the Sale-Leaseback of Corporate Real Estate. **Real Estate Economics**, v. 18, n. 4, p. 522-529, 1990.

SAITO, Joyce Sayuri. Locação *built to suit* e a Administração Pública: requisitos para a contratação pela Administração Pública, nos termos da nova Lei de Licitações. **Boletim CEPGE**, São Paulo, v. 49, n. 2, p. 161-179, maio/ago. 2025.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natercia Sampaio. Alocação *built to suit* no Direito brasileiro: análise das cláusulas gerais em confronto com a cláusula impeditiva de revisão. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, v. 38, n. 11, p. 145-167, 2024.

TIMM, Luciano Benetti. **Direito contratual brasileiro**: críticas e alternativas ao solidarismo jurídico. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

WAY, Jesse. Taking over: the meaning of completion under the 2017 FIDIC Contracts. **International Quarterly**, Londres, n. 26, 2019.

WILLIAMSON, Oliver E. Transaction-Cost Economics: The Governance of Contractual Relations. **Journal of Law and Economics**, v. 22, n. 2, p. 233-261, 1979.

WILLIAMSON, Oliver E. **The Economic Institutions of Capitalism**. New York: Free Press, 1985.

ZYLBERSZTAJN, Décio; SZTAJN, Rachel (org.). **Direito & Economia**: análise econômica do direito e das organizações. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

Nota sobre o uso de inteligência artificial na elaboração deste artigo: declarar as ferramentas utilizadas, a finalidade do uso e a revisão realizada pelo(a) autor(a), ou informar que não houve uso.