



OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO NA MODALIDADE “BUILT TO SUIT” E A COOPERAÇÃO ENTRE OS AGENTES ECONÔMICOS

THE “BUILT TO SUIT” LEASE AGREEMENTS AND THE COOPERATION BETWEEN THE ECONOMIC AGENTS

<i>Recebido em:</i>	21/08/2019
<i>Aprovado em:</i>	13/11/2019

Oksandro Osdival Gonçalves¹

Felipe de Poli de Siqueira²

Francieli Micheletto³

RESUMO

O presente trabalho estuda a relação entre os contratos de locação na modalidade “built to suit” e a importância da cooperação dos agentes econômicos com base nos estudos de Robert Axelrod. Neste sentido, tem-se por objetivo geral analisar os contratos de “built to

¹ Professor do Programa de Pós-Graduação em Direito (Mestrado/Doutorado) da Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Professor titular de Direito Comercial da Escola de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Membro do Conselho Editorial da Editora Fórum. Coordenador da Revista de Direito Empresarial. Pós-Doutor em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Doutor em Direito Comercial - Direito das Relações Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Mestre em Direito Econômico pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Advogado. E-mail: oksandro@oksandro.adv.br

² Doutorando e Mestre em Direito Econômico e Desenvolvimento (linha de pesquisa: Estado, Economia e Desenvolvimento) pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná - PUC/PR. Especialista em Direito Civil e Empresarial e em Direito e Processo Tributário Empresarial pela PUC/PR. Advogado. E-mail: felipe@psem.adv.br

³ Especialista em Direito Civil e Processo Civil pelo Centro Universitário Curitiba - PR - Brasil (UNICURITIBA). Bacharel em Direito pelo Centro Universitário Curitiba. Advogada. E-mail: francieli@psem.adv.br



suit” na perspectiva do ordenamento jurídico específico (Código Civil Brasileiro e Lei n. 8.245/1991), da ética e da cooperação empresarial, como método de remover os impedimentos aos acordos particulares, admitindo que as condições livremente compactuadas no contrato podem alocar eficientemente os direitos dos agentes econômicos. E, por objetivos específicos, analisar a credibilidade e a cooperação entre os agentes econômicos. Para tanto, utilizou-se da doutrina a respeito do tema e pesquisa jurisprudencial no âmbito de tribunais brasileiros.

Palavras-chave: contratos; built to suit; cooperação; análise econômica do direito; desenvolvimento.

ABSTRACT

The present work studies the relationship between lease agreements in the "built to suit" mode and the importance of cooperation of economic agents based on the studies of Robert Axelrod. In this sense, the general objective is to analyze "built to suit" contracts from the perspective of the specific legal system (Brazilian Civil Code and Law No. 8.245 / 1991), ethics and business cooperation, as a method of removing impediments. particular agreements, assuming that the conditions freely agreed upon in the contract can efficiently allocate the rights of economic agents. And, for specific purposes, analyze the credibility and cooperation among economic agents. To this end, we used the doctrine on the subject and jurisprudential research in the context of Brazilian courts.

Keywords: contracts; built to suit; cooperation; law and economics; development.

1. Introdução

Os contratos celebrados seguem uma série de princípios atinentes ao regime jurídico específico. O contrato "built to suit" é um pacto de locação ajustada, em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou reforma substancial de um bem para



deixá-lo exatamente conforme as exigências do locatário. As mensalidades do aluguel, assim, remuneram tanto o uso do bem como o investimento realizado pelo locador-empREENDEDOR. Cada contrato nesta modalidade tem requisitos próprios, de acordo com os interesses das partes, não havendo uma forma padrão, sendo, portanto atípicos. Todavia, em virtude de trazerem em seu bojo a característica de um acordo de vontades entabulado pelas partes e por serem de longa duração, necessitarão de requisitos como a eficiência e cooperação entre os agentes.

Desta forma, o tema central do presente estudo é a promoção dos princípios da eficiência e da cooperação nos contratos de “built to suit” com base nos estudos de Robert Axelrod.

Para delimitação do tema, parte-se da análise do contrato de locação na modalidade “built to suit”, dispondo de suas características, sobretudo da prevalência das condições livremente pactuadas. Sobre as justificativas do trabalho, cumpre destacar a hodierna existência da espécie contratual examinada. O contrato “built to suit” na esfera privada encontra-se, desde 2012, disciplinado no artigo 54-A da Lei de Locações - 8.245/1991.

Em virtude da recente legislação do tema, pouco se explorou a questão deste contrato. Como consequência, o reflexo da cooperação e da eficiência nessa espécie contratual ainda não foi devidamente estudado. Ainda, a análise em questão relacionada com o contrato “built to suit” é convergente com a situação nacional atual, em que há clara necessidade de melhoria da infraestrutura dos serviços, tendo em vista a conjuntura financeira, política e social brasileira, de maneira que o contrato em estudo aparece como ferramenta interessante também nesses aspectos.

Neste cenário, se pretende enfrentar o seguinte problema: os requisitos e ferramentas para cooperação nos contratos de “built to suit” no intuito de minimizar os riscos e maximizar os lucros.



Nesta toada, a presente pesquisa mostra-se imprescindível no que concerne aos novos posicionamentos e mecanismos empresariais de maximização de lucros, minimização de riscos, confiabilidade entre os contratantes.

Primeiramente, será apresentado no tópico 2 uma breve síntese do instituto contratual e suas definições, objetivos e formas de implantação.

Enfrentado o tema, o presente estudo irá enveredar para o conceito, evolução e atualização do contrato “built to suit”, verificando em suma as novas tendências contratuais no que concerne aos contratos, e, diante de tais tendências.

No tópico 4 serão analisados o instituto do contrato em comento, bem como a importância da ética, cooperação e confiança na economia e na relação contratual.

No tocante ao tema, embora o mesmo trate de questões atuais e ainda pouco discutidas, o objetivo do presente artigo não é a simples conceituação de institutos jurídicos e econômicos, mas sim dispor acerca da atual visão da ética e da cooperação empresarial, como método de remover os impedimentos aos acordos particulares, admitindo que as condições livremente compactuadas no contrato podem alocar eficientemente os direitos dos agentes econômicos. Para tanto, utilizou-se da doutrina a respeito do tema e pesquisa jurisprudencial no âmbito de tribunais brasileiros.

E, por fim, são apresentadas as considerações finais do presente trabalho, demonstrando a real necessidade de estudo do tema e arrematando as discussões travadas neste artigo.

2. O contrato de locação na modalidade “built to suit”

2.1. Disposições preliminares

A Lei n. 8.245/1991 dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (e.g. ações de despejo, cobrança de aluguel, renovatória



etc.), estando excluídos, portanto, os bens móveis, os imóveis rurais, os imóveis de propriedade do Estado (União, Estados e Municípios), as vagas autônomas de garagem, os espaços para estacionamento de veículos e os destinados à publicidade, os apart-hotéis e afins e o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades (art. 1º, parágrafo único).

O contrato de locação de imóvel urbano se dá quando uma pessoa (o locador) se obriga a entregar o uso e o gozo de um imóvel urbano – considerado por sua destinação⁴ – durante certo tempo (determinado ou não) a outra pessoa (o locatário).

Dentre as características desse contrato, ressaltam-se, como regra geral, ser ele *bilateral* (já que existem obrigações para ambas as partes), *oneroso* (devido à reciprocidade de direitos e deveres para ambas as partes), *comutativo* (uma vez que as prestações são plenamente conhecidas pelas partes), *típico* (porque sua forma está prevista em lei), *não solene* (visto que não exige necessariamente a forma escrita) e de *trato sucessivo* (pois se estende no tempo).

A Lei n. 8.245/1991 prevê três espécies de locação de imóveis urbanos: *residencial*, *para temporada* e *não residencial*. O presente artigo ficará adstrito exclusivamente à espécie não residencial, ou seja, à locação de imóveis urbanos destinados ao comércio (art. 51).

2.2. Contrato de locação não residencial de imóvel urbano na modalidade “built to suit”

A Lei n. 8.245/1991 foi alterada pela Lei n. 12.744/2012, sendo acrescentado o art. 54-A, que diz:

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial

⁴ A qualidade urbana do imóvel se dá pela sua destinação econômica, e não conforme sua localização e especificação em lei de Plano Diretor ou de Zoneamento da municipalidade competente.



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.

Portanto, o legislador brasileiro passou a prever o que se chamou de locação nos contratos de construção ajustada. Trata-se de prática que já vinha sendo realizada no meio empresarial, sobretudo nos Estados Unidos e na Europa, mas, também, aqui no Brasil antes mesmo da previsão legal, sendo cada vez mais frequente nas chamadas “grandes locações” ou “locações corporativas”, de significativas cifras envolvidas (SOUZA, 2017).

A locação nos contratos de construção ajustada se caracteriza pela modalidade de operação imobiliária chamada “*built to suit*”, traduzida para o português brasileiro como *construção sob medida* ou, na tradução literal, *construído para servir* (VENOSA, 2015, p. 277). Nessa modalidade, o locador/investidor, pessoa natural ou jurídica, previamente adquire e constrói ou reforma, por si ou por terceiros, o imóvel a pedido do locatário, para atender as suas necessidades por certo prazo de tempo. Os prazos, nesse sentido, são longos, 15, 20 e 30 anos, por exemplo, a fim de permitir que ambas as partes tenham um retorno financeiro esperado.



Para o futuro locatário, o grande atrativo dessa modalidade é o de obter um espaço físico adequado às suas particularidades, sem precisar se descapitalizar com a aquisição de um terreno ou com a construção ou reforma. O locatário receberá o imóvel pronto para usar e gozar. Por outro lado, o locador/investidor garante o retorno do investimento e a remuneração pelo uso do imóvel (isto é, o aluguel).

Notadamente, essa modalidade contratual traz em seu bojo uma riqueza de detalhes além daquelas só do contrato genérico de locação não residencial, abrangendo direitos e obrigações do contrato de empreitada, por exemplo (VENOSA, 2015, p.277). A Lei n. 8.245/1991 ampliou o seu campo de incidência, não se limitando à hipótese de construção nova, mas também à reforma substancial de um imóvel já existente. É o que ocorre, por exemplo, na retrofitagem, em que se reforma um imóvel decadente ou que precisa de reparos de vulto, para modernizar suas instalações e adaptá-lo a uma nova atividade empresarial a ser exercida a pedido do locatário (SOUZA, 2017).

A utilidade desta modalidade contratual é verificada, como dito, no meio empresarial quando o empresário precisa encontrar um imóvel com as peculiaridades que necessita, tais como estrutura e localização, devendo encomendá-lo sob medida, como, por exemplo, ocorre na construção de galpões, fábricas, centros de distribuição, escritórios, condomínios empresariais, entre outras possibilidades.

A empresa moderna, que constitui uma forma de organização dos recursos que pode superar o mercado e minimizar os custos envolvidos no complexo processo de trocas (MACKAAY; ROUSSEAU, 2015, p. 518-519), não procura, como regra, imobilizar seus recursos em um imóvel, prejudicando seu fluxo de caixa e deslocando sua finalidade empresarial. Em verdade, o altíssimo valor dos imóveis em grandes centros urbanos faz com que o empresário prefira uma relação contratual sólida à aquisição de um ativo não circulante (imobilizado), no intuito de diminuir os custos de transação envolvidos.



Por esse motivo, o empresário pode preferir contratar uma locação na modalidade “built to suit” do que investir grandes cifras para aquisição de um imóvel próprio, o que, do ponto de vista econômico, pode ser menos eficiente e maximizador do capital.

2.3. Características do contrato de locação na modalidade “built to suit”

No que se refere ao contrato locatício na modalidade “built to suit”, as suas particularidades no mínimo convergem para a ideia de um contrato complexo, pois o locatário espera do locador/investidor a aquisição do terreno, a definição do projeto que atenda as suas necessidades, o desenvolvimento da construção ou da reforma, a entrega do imóvel pronto por valor predeterminado, a ser pago em parcelas mensais, nas quais são embutidos o know-how, os estudos, as despesas de realização do projeto e da construção ou reforma e o aluguel (VENOSA, 2015, p. 279).

Por isso, a modalidade em questão detém características singulares em relação aos demais tipos contratuais de locação de imóvel urbano, destacando-se ser um contrato *bilateral* ou *plurilateral*, *oneroso*, *comutativo*, *atípico*, *solene* e de *trato sucessivo*. O contrato de locação na modalidade “built to suit” é bilateral, como os demais contratos de locação, porque ambas as partes (locador/investidor e locatário) contratam obrigações, mas ele também pode ser plurilateral quando a construção ou substancial reforma for realizada por terceiros que não o próprio locador/investidor. Geralmente, as adequações realizadas no imóvel são realizadas por empresas especializadas, razão pela qual um terceiro também passa a ter a obrigação de adequar o bem às particularidades pretendidas pelo locador.

Quanto à onerosidade e à comutatividade, no contrato de locação na modalidade “built to suit” cada contraente se sujeita a uma obrigação para receber uma vantagem equivalente. Pelo lado do locador/investidor, esse busca o retorno dos investimentos destinados à compra e à construção ou reforma e pela remuneração pela utilização do imóvel. Ao passo que pelo lado do locatário, esse exige o imóvel pretendido, mas pagará o



aluguel cujo valor será representativo desta exigência. Por isso, que o aluguel na locação na modalidade “built to suit” não visa apenas remunerar o uso do imóvel, mas também amortizar os investimentos feitos pelo locador/investidor para concretização do negócio (VENOSA, 2015, p. 279).

No que se refere à atipicidade, referido contrato, pelo que já foi exposto, é facilmente perceptível que se afasta da locação ortodoxa, não podendo se subsumir integralmente a Lei n. 8.245/1991 (VENOSA, 2015, p. 279). Cada contrato nessa modalidade apresentará características próprias, de acordo com os interesses das partes, não havendo uma forma padrão. Por isso, são considerados contratos atípicos, resultantes de um acordo escrito entre as partes, não tendo, por conseguinte, os seus requisitos definidos e regulados em lei. Trata-se de uma manifestação contratual que apenas por expressão de linguagem é denominada locação, mas que não verdade não se sujeita totalmente às normas gerais dos contratos de locação de imóveis urbanos (e.g. ação revisional de aluguel promovida pelo locatário após três anos de vigência do contrato).

A solenidade caracteriza o contrato de locação na modalidade “built to suit”, porque, ao contrário dos contratos locatícios genéricos, aquele não prescinde de um contrato escrito e detalhado. A própria Lei n. 8.245/1991, ao estabelecer tal modalidade, exige que as condições contratuais estejam devidamente pactuadas em contrato respectivo.

Por fim, a modalidade “built to suit” é considerada um contratação de trato sucessivo ou de execução continuada, assim como os demais contratos do gênero, porquanto o negócio jurídico se cumpre por meio de atos reiterados. Contudo, e aqui se encontra uma das razões do presente trabalho, esta modalidade contratual, ao contrário dos contratos locatícios gerais, exige ainda mais das partes no cumprimento de seus atos, reiterados e prolongados no tempo, baseados na estabilidade da cooperação recíproca.

Fundamentalmente, a modalidade em questão depende da cooperação dos agentes econômicos – locador/investidor e locatário –, e para seu êxito é indispensável que o



contrato se assente em equação econômica cuidadosamente calculada, para garantir ao locador/investidor o retorno do capital por ele aplicado e ao locatário um imóvel que defina as suas necessidades (SOUZA, 2017. Por isso, o prazo dos contratos de locação na modalidade “built to suit” hão de ser necessariamente longo, em geral de 15 a 30 anos.

2.4. Prevalência das condições livremente pactuadas no contrato

O legislador preferiu que no contrato de locação na modalidade “built to suit” prevaleça as condições livremente pactuadas entre locador/investidor e locatário (Lei n. 8.245/1991, art. 54-A, *caput*). Ora, se amplia, no contrato “built to suit”, a autonomia privada, libertando os agentes econômicos para discutirem as cláusulas e as condições do negócio, desde que não ultrapassem os limites da função social, da probidade e da boa-fé objetiva (arts. 421 e 422), a velar pelo equilíbrio contratual.

Os tribunais brasileiros, inclusive, vêm considerando paritário o contrato de locação na modalidade “built to suit”, uma vez que os agentes econômicos envolvidos se encontram em situação de igualdade e as cláusulas são livremente pactuadas, sendo infundada a alegação de contrato por imposição unilateral de uma das partes, típica dos contratos de adesão. Nesse sentido, segue ementa de julgado do Tribunal Regional Federal – TRF da 3ª Região, o qual foi mantido pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ⁵ por decisão monocrática:

CIVIL. LOCAÇÃO. REVISIONAL. CONTRATO ATÍPICO. “BUILT TO SUIT”. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. OITIVA DE ASSISTENTE TÉCNICO QUE APRESENTOU LAUDO PERICIAL DIVERGENTE. DESPICIENDA. MATÉRIA DE DIREITO. ADEQUAÇÃO DO VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO À REALIDADE DE MERCADO. INVIABILIDADE. CONTRATO PARITÁRIO. ATUALIZAÇÃO PELO IGP-

⁵ Nesse sentido, STJ, Recurso Especial n. 1.521.448 - SP (2015/0058620-4).



M. VALIDADE E EFICÁCIA DO AJUSTE. RECURSO DESPROVIDO. 1- O juiz é o destinatário da prova, cabendo a ele, dentro do seu livre convencimento, dispensar a produção de provas que julgar desnecessárias. Na hipótese, a manifestação do assistente técnico da autora consta dos autos (laudo divergente de fls. 551/573), sendo efetivamente despicienda sua oitiva. 2- As operações imobiliárias denominadas "built to suit" podem ser traduzidas como uma construção sob medida. Consistem em um negócio jurídico similar, em alguns pontos, ao contrato de locação, no qual, todavia, uma parte se encarrega de construir um imóvel customizado para as necessidades do contratante e este se obriga a locar o bem por prazo determinado, por um valor mensal correspondente não somente à contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, mas também para remunerar os custos de aquisição do terreno e da construção do imóvel pelo locatário, bem como o capital investido. 3- Tipo de negócio jurídico que não se submete preferencial ou exclusivamente à Lei do Inquilinato. 4- **Contrato paritário, ou seja, as partes se encontram em situação de igualdade e as cláusulas foram livremente pactuadas, não havendo falar na imposição unilateral de condição, típica dos contratos de massa (por adesão), os quais se submetem a regramento específico e admitem certa relativização, razão pela qual descabe discussão acerca da validade ou eficácia do negócio jurídico entabulado entre as partes.** 5- Não se pode admitir a pretensão da autora de promover revisão do contrato firmado entre as partes com escopo de adequar o aluguel mensal pactuado à realidade de mercado, como se



de contrato típico de locação se tratasse. 6 - A única razão da alteração dos valores pactuados foi a correção pelo índice IGP-M, divulgado pela FGV, o qual, nos termos da cláusulas 5.1 e 5.2 foi eleito livremente entre as partes como fator de reajuste anual. Ora, se o quantum originalmente pactuado afigurava-se razoável para a autora, não há que se falar em onerosidade excessiva, na medida em que o reajuste decorreu apenas da aplicação do fator de correção escolhido pelas partes, importando entendimento diverso em violação ao princípio do *pacta sunt servanda*. 7- Preliminar rejeitada. 8- Apelação desprovida. (TRF 3ª Região, Primeira Turma, AC n. 1661321 – 0009769-36.2006.4.03.6100 –, Rel. Des. José Lunardelli, julgado em 29/11/2011). (grifo nosso)

Trata-se, portanto, da preservação do que se pactuou entre as partes (*pacta sunt servanda*), não cabendo a discussão acerca da validade ou da eficácia do negócio jurídico firmado entre os agentes econômicos no Poder Judiciário.

2.5. Renúncia ao direito de revisão do valor de aluguéis

Nos contratos de locação na modalidade “built to suit” é primordial a manutenção do aluguel ajustado pelas partes para a preservação da equação econômica do negócio jurídico. Notadamente, o locador/investidor espera o retorno dos investimentos que fez no imóvel, não só em razão do tempo do contrato, mas também pelo valor do aluguel avençado. De outra banda, o locatário também precisa de certa previsibilidade quanto aos custos que terá com o imóvel alugado por um longo período.

Se no decorrer do contrato, o valor do aluguel vier a ser reduzido, romper-se-á o equilíbrio econômico, dismantelando a sobrevivência do sistema e da garantia, sobretudo,



do locador/investidor da irredutibilidade do aluguel. Caso o aluguel vier a ser aumentado, o mesmo critério de insegurança passaria ao locatário (SOUZA, 2017).

Pensando nisso, a Lei n. 8.245/1991 estabeleceu que as partes podem convencionar a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação (art. 54-A, § 1º). Tal renúncia não poderá ser unilateral, ou seja, apenas do locatário ou somente do locador/investidor, o que tornaria o dispositivo nitidamente abusivo. Daí se depreende que a renúncia antecipada à ação de revisão de aluguel refere-se tanto ao locador/investidor quanto ao locatário de forma expressa no contrato, não se presumindo pelo fato da lei assim permitir.

Porém, é evidente que os aluguéis poderão ser corrigidos anualmente pelo índice pactuado em contrato, durante toda duração da locação, o que não se confunde com a sua revisão. Igualmente, as partes poderão, de comum acordo, ajustar o valor do aluguel através de adendo contratual.

2.6. **Multa por denúncia antecipada do contrato**

A Lei n. 8.245/1991 aduz que caso o locatário denuncie antecipadamente o vínculo contratual na modalidade locatícia “built to suit”, ele se compromete a cumprir a multa convencionada entre as partes. Contudo, e aí a inovação legal, tal multa não poderá exceder a soma dos aluguéis a receber até o termo final do contrato de locação (Art. 54-A, § 2º).

Como regra geral, a legislação locatícia expõe que o locatário poderá devolver o imóvel antes do termo final, pagando a multa pactuada de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato de locação, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada (Lei n. 8.245/1991, art. 4º). Entretanto, na modalidade “built to suit”, a multa não se submete à proporcionalidade do cumprimento do negócio jurídico, mas terá, como dito, teto máximo, quantificado pela soma dos valores de aluguel a cumprir até o termo final do contrato de locação (VENOSA, 2015, p. 280).



Trata-se, para a modalidade em questão, um poderoso mecanismo de coerção indireta, para desestimular a devolução do imóvel ao locador/investidor, antes do termo final do contrato (SOUZA, 2017). Mencionou-se acima a importância do cumprimento do contrato de locação na modalidade “built to suit”, porque o êxito econômico está na garantia do retorno do capital investido e a rentabilidade planejada (SOUZA, 2017).

A denúncia antecipada, por iniciativa do locatário, é um risco insuportável e até mesmo um desastre econômico para o locador/investidor, sobretudo porque o imóvel foi construído ou reformado para atender as exclusivas especificações do futuro locatário, sendo difícil o locador encontrar outra pessoa interessada em alugá-lo (SOUZA, 2017).

Por essas razões, a lei admitiu que a multa compensatória pela denúncia antecipada do contrato possa ter o valor equivalente à totalidade dos aluguéis vincendos, até o término do prazo contratual, o que asseguraria, em tese, o retorno integral do investimento realizado. Ressalte-se, por óbvio, que a legislação estabeleceu um teto máximo, nada impedindo que as partes ajustem a redução da multa. Igualmente, a lei preserva a regra geral dos contratos locatícios para a modalidade “built to suit”, a qual veda a denúncia antecipada por iniciativa do locador, ainda que ele se disponha a pagar a multa convencionada (Lei n. 8.245/1991).

Questionamentos, portanto, passam a ser levantados se poderá o Poder Judiciário rever as disposições firmadas pelos agentes econômicos no contrato de locação na modalidade “built to suit”, se poderão ser declaradas abusividades e se os princípios, de um lado, da “pacta sunt servanda”, e, de outro, da probidade e da boa-fé objetiva, poderão ser declarados conflitantes, escolhendo-se, em ponderação, entre um ou outro. Diante disso, envereda-se o presente trabalho para o estudo econômico do contrato e da cooperação entre os agentes econômicos, necessários para maior eficiência dos contratos de locação na modalidade “built ot suit”.



3. Breve síntese da economia dos contratos aplicada ao contrato de locação na modalidade “*buil to suit*”

Os contratos de um modo em geral permitem a circulação de recursos para os usos mais valorizados, gerando, em tese, ganhos para todas as partes. Todavia, nem sempre os contratos podem levar a este resultado, porque existem negócios jurídicos complexos nos quais as áleas naturais e os riscos de ações oportunistas não podem ser ignorados (COOTER; ULLEN, 2010, p. 229-237). Esses são fatores que podem afastar o mercado em seu nível ótimo, as *falhas de mercado* (e.g. externalidades, assimetria de informações e custos de transação).

Isso acontecesse quando os negócios jurídicos não são totalmente previsíveis, ou seja, quando, por exemplo, as prestações das partes não são imediatas e simultâneas; as prestações das partes são espacialmente separadas; as qualidades do bem transacionado não se revelam mediante simples inspeção; se está diante de contratos de longa duração; existem incertezas, eventualidades não previsíveis no momento do acordo e na assinatura do contrato; ou, ainda, o valor do negócio pode variar no decorrer do contrato (MACKAAY; ROUSSEAU, 2015, p. 403-404).

Dáí o papel relevante do direito na tentativa de prevenir os acidentes de percurso, através de um repertório de práticas e institutos de regulação, isto é, princípios e regras jurídicas e decisões judiciais (jurisprudências) capazes de reprimir as falhas de mercado e seus efeitos, para que as relações sejam mais eficientes possíveis (RIBEIRO; GALESKI JUNIOR, 2009, p. 92-93).

Alguns princípios e regras do direito contratual se consubstanciam em racionalidades econômicas e acabam por reforçar e confirmar o potencial analítico da Economia. Eles são as bases desse direito e devem ser utilizados como respostas aos problemas concretos que surgem nas relações contratuais, como mecanismo de incentivos para as partes e como geração de cooperação social (TIMM; GUARISSE, 2012, p. 170).



3.1. Princípios contratuais

O direito contratual está estruturado sobre bases principiológicas cuja racionalidade econômica precisa ser analisada e aplicada ao contrato de locação na modalidade “built to suit”. Por óbvio, alguns princípios serão preferidos em relação a outros, na medida em que ponderações são realizadas posto as peculiaridades do contrato em análise.

O primeiro princípio e principal pilar do direito contratual é o da liberdade de contratar, o qual implica, entre outras coisas, que os contratos devem ser cumpridos (*pacta sunt servanda*) nos termos da lei (Código Civil – CC, art. 421). Assim, o contrato é reconhecido pelo Estado e pode ser executado judicialmente, caso contrário, sem a coação estatal, seria improvável que os agentes econômicos cumprissem sempre com suas obrigações, visto que eles possuem incentivos para fazer promessas e, depois, descumpri-las, especialmente quando as partes não se conheceram ou não houver qualquer sanção reputacional em jogo (TIMM; GUARISSE, 2012, p. 170).

No caso dos contratos “built to suit”, caso o locador/investidor não entregue o imóvel nas condições exigidas pelo locatário, esse pode exigir o cumprimento do contrato e suspender o pagamento da prestação sem que incorra nos efeitos da mora⁶.

⁶ Nesse sentido, decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Território – TJDF, na qual suspendeu o pagamento dos aluguéis por atraso nas obras, veja-se a ementa: PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE CONHECIMENTO. TUTELA PROVISÓRIA POSTULADA EM CARÁTER ANTECEDENTE. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM CONSTRUÇÃO (BUILT TO SUIT). GALPÃO COMERCIAL A SER EDIFICADO PELA LOCADORA. DESTINAÇÃO. DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES DE SUPERMERCADO PELA LOCATÁRIA. INÍCIO DA OBRA. INOCORRÊNCIA. CONTRAPRESTAÇÃO. ALUGUERES MENSIS. PAGAMENTO. SUSPENSÃO. NATUREZA BILATERAL E COMUTATIVA DO CONTRATO E APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO (CC, ART. 476). MEDIDA ANTECIPATÓRIA. PRESUPOSTOS PRESENTES. INÉPCIA DA INICIAL. ARGUIÇÃO. FORMULAÇÃO NO GRAU RECURSAL. RESOLUÇÃO PELO JUIZ DA CAUSA. INEXISTÊNCIA. EXAME. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. IMPOSSIBILIDADE. DEVIDO PROCESSO LEGAL. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO. [...] 3. Conquanto concertado contrato de locação de imóvel com construção e outras avenças (built to suit), a incontestada ausência de início das obras por parte da locadora, a despeito de firmado o negócio há mais de 02 anos, com o conseqüente dispêndio mensal da prestação locatícia convencionada, irradia os pressupostos aptos a legitimarem que a locatária seja agraciada com tutela provisória sob a forma de antecipação de tutela em caráter antecedente volvida a autorizá-la a



Nesses casos, é preciso coordenar as ações das partes, impedindo condutas oportunistas. O direito contratual, então, pode interferir na relação das partes, de forma a alterar o equilíbrio para a situação em que os agentes econômicos cooperem, através, por exemplo, de sanções à parte que não coopera. Outro princípio, implicação da liberdade de contratar, é o da autonomia da vontade, segundo o qual cada parte, quando capaz, escolhe como e quando irá se obrigar. Aqui, implanta-se a ideia de que o direito contratual deve deixar as partes livres para buscarem o que é melhor para si, já que se presume que os contratos criarão riquezas e atingirão situações ótimas⁷.

Para os contratos de locação na modalidade “built to suit”, por conseguinte, a autonomia da vontade dos agentes econômicos é ampliada, pois a liberdade de contratar explica por que a maioria das regras de direito contratual devem ser aplicadas supletivamente à vontade das partes, permitindo que a vontade dos agentes econômicos possa afastar o regramento padrão da lei e da jurisprudência. Na modalidade em questão, pelas peculiaridades que possui, abrir espaço para a vontade das partes prefere às regras rígidas e inflexíveis.

suspender o pagamento da prestação sem que incorra nos efeitos da mora, porquanto verossímil a argumentação que alinhara quanto à imputação de inadimplência à contraparte, revestindo de plausibilidade o direito que invocara, e o risco de experimentar dano de difícil reparação proveniente da continuidade dos desembolsos sem qualquer contrapartida efetiva. 4. Estabelecida crise na relação negocial proveniente da não realização da prestação reservada à locadora, deve ser obstada de exigir da locatária a satisfação das obrigações convencionadas, pois condicionada e dependente a contraprestação do cumprimento da sua obrigação na forma contratada, derivando dessa constatação que, plausível a mora imprecada, a locatária deve ser autorizada a suspender o pagamento das parcelas da contraprestação da locação diante da natureza comutativa e bilateral do negócio sem que experimente os efeitos inerentes à inadimplência (CC, art. 476) e como forma, inclusive, de minimizar ou pelo menos não aumentar, tanto quanto possível, injustificadamente, seu próprio dano (duty to mitigate the loss, ou dever de mitigar o próprio prejuízo). 5. Agravo de instrumento conhecido e desprovido. Preliminar rejeitada. Unânime. (TJDFT, Acórdão n. 1058683 – 07053133620178070000 –, Rel. Des. Teófilo Caetano, 1ª Turma Cível, julgado em 09/11/2017, publicado no DJe 23/11/2017).

⁷ Refere-se à situações ótimas de acordo com a perspectiva do “Ótimo de Pareto”, o qual se caracteriza quando se chega a uma situação em que nenhuma outra melhoria de Pareto Eficiente é possível, ou seja, não há mais possibilidades de alterar a situação entre as partes sem que alguma delas seja prejudicada, impedindo o aumento de ganho de alguém aos custos de outrem (DOMINGUES, 2011, p. 39-47).



A boa-fé objetiva, *standard* de comportamento, é princípio também importante do direito contratual, na medida em que serve à proteção das expectativas legítimas das partes, impedindo comportamento oportunista que uma relação cooperativa e mutuamente independente pode ensejar (TIMM; GUARISSE, 2012, p. 172). Apesar da dificuldade de discordância na doutrina e jurisprudência quanto ao exato conteúdo do princípio da boa-fé objetiva, ele deve compreendido com um feixe de deveres contratuais implícitos de lealdade, transparência, cooperação (CC, art. 422) e como uma restrição ao exercício de direitos subjetivos (CC, art. 187).

Os contratos são (invariavelmente) incompletos, e, diante disso, o princípio da boa-fé objetiva, através do feixe de deveres contratuais implícitos, pode auxiliar suprimindo as lacunas, corrigindo as falhas de mercado, reestabelecendo o equilíbrio informacional (e.g. assimetria de informações). Dentro da perspectiva e peculiaridades dos contratos na modalidade “built to suit”, o sistema criado pela Lei n. 8.245/1991 estimula os agentes econômicos a agirem de forma cooperativa e honesta, produzindo e mantendo efeitos mutuamente benéficos, ao neutralizar a tentação de qualquer um agir de forma oportunista que realce seu próprio interesse em detrimento do interesse comum, persistindo que as condições contratuais estejam devidamente pactuadas em contrato respectivo e que haja multa por denúncia antecipada do contrato que reequilibre a equação.

Enfim, o princípio da função social do contrato, ainda que seja de conceito aberto, deve se caracterizar como a obrigação dos tribunais de maximizar o bem-estar-social, buscando reduzir os custos de transação a fim de possibilitar a eficiência dos negócios jurídicos.

Quanto ao contrato de locação na modalidade “built to suit”, uma intervenção judicial *ex post* deve considerar as peculiaridades do caso, evitando a alteração judicial de cláusulas que pode ter, por efeito, o desinteresse dos agentes econômicos por este tipo



contratual, gerando, por consequência, uma situação socialmente ineficiente (TIMM; GUARISSE, 2012, p. 174).

3.2. Regras contratuais

Os princípios acima estudados são alicerces do direito contratual, mas não esgotam todo seu conteúdo, sendo necessário que haja regras específicas para induzir comportamentos. E, como dito, as regras atinentes aos contratos devem ser interpretadas como supletivas à vontade das partes, as quais estarão autorizadas a barganhar em torno da legislação posta.

A regra no direito contratual é que não haja intervenção na liberdade das partes. Ora, o acordo entre as partes tende a soluções socialmente mais eficientes (Teorema de Coase). Ou seja, a intervenção do Estado somente fará sentido quando ela levar soluções melhores e mais eficientes do que o acordo entre as partes sozinho conseguiria atingir. A função geral da intervenção jurídica nos contratos é superar os erros e ineficiências que surgem a partir de falhas de mercado, dentre elas custos de transação não desprezíveis. Por isso, a função do direito contratual é lubrificar as relações. Isto é, o Teorema de Coase postula que a lei pode incentivar a barganha pela diminuição dos custos de transação, que por sua vez lubrificam a barganha (TIMM; GUARISSE, 2012, p. 174-175).

As regras de direito contratual, portanto, devem induzir os agentes econômicos a empreender ações cooperativas e honestas; neutralizar ações oportunistas; prevenir erros evitáveis; suplementar contratos incompletos; reduzir os custos de eventuais litígios; etc. (TIMM; GUARISSE, 2012, p. 175).

Notadamente, uma intervenção jurídica será justificada quando o custo da intervenção seja inferior ao benefício que ela trouxer ao acordo entre os agentes econômicos, porém, há sempre o risco de agentes econômicos saírem do mercado quando o



custo gerado pela intervenção judicial não puder ser compensado (TIMM; GUARISSE, 2012, p. 175 e 178).

Nesse sentido, portanto, a Lei n. 8.245/1991 estrutura os contratos de locação na modalidade “built to suit” de modo a remover os impedimentos aos acordos privados, assumindo que as condições livremente pactuadas no contrato respectivo podem alocar eficientemente os direitos dos agentes econômicos.

4. A cooperação e da ética entre os agentes econômicos

Robert Axelrod, em seu livro “A Evolução da Cooperação” (The Evolution of Cooperation), irá tratar de como promover a cooperação entre os indivíduos, ou seja, como a situação estratégica pode ser transformada para promover a cooperação entre os agentes econômicos (players).

Nas transações/interações de curto prazo os agentes econômicos não têm incentivos para cooperar, pois não se criam vínculos. Por outro lado, nas interações continuadas é que se torna possível a estabilidade da cooperação baseada na reciprocidade.

Para tanto, AXELROD (2010, p. 118) recomenda que para a cooperação mútua deve-se: aumentar a importância para o futuro em relação ao presente; alterar as recompensas; e ensinar aos jogadores valores, exemplos e práticas que irão promover a cooperação.

4.1. Aumentar a importância para o futuro

Segundo AXELROD (2010, p. 119), a cooperação mútua pode ser estável quando o futuro é muito importante em relação ao presente porque os jogadores podem utilizar uma ameaça implícita, uma multa, por exemplo, de retaliação contra o descumprimento do outro, caso a interação tenha duração suficiente para tornar a ameaça eficaz.



O futuro é geralmente menos importante do que o presente, porque, primeiro, a interação pode não ter continuidade (e.g. os jogadores podem morrer ou falir), e, como isso não é previsível, a continuidade das interações passa a ser desimportante. Em segundo, os agentes econômicos geralmente preferem receber determinado benefício imediato, em vez de esperar algum tempo para recebê-lo. Porém, a situação muda quando é aumentada a importância para o futuro, e aí a cooperação existe com base na reciprocidade. AXELROD (2010, p. 121-122) vai demonstrar duas maneiras básicas de aumentar a importância do futuro: incentivá-la e que as interações sejam mais frequentes.

A partir do momento em que os agentes econômicos são incentivados às interações prolongadas, vale a pena estabelecer padrões estáveis da cooperação baseado na reciprocidade. No contrato de locação na modalidade “built to suit”, os agentes econômicos são incentivados pela própria racionalidade econômica da lei em exercer suas vontades de forma autônoma, prevalecendo as condições livremente pactuadas, tais como convencionando multas, e, por conseguinte, poderão promover a estabilidade do seu relacionamento (como um casamento, por exemplo).

Para deixar as relações mais frequentes, dentre outras formas, AXELROD sugere *decomposição do problema*. Muitas vezes, se intensifica as interações através de várias negociações relativamente pequenas e não apenas uma ou duas negociações maiores. Ou seja, é melhor promover a cooperação gradualmente dividindo e decompondo no tempo a tomada de decisões, e, com isso, promover a estabilidade da cooperação, fazendo com que os ganhos sejam maiores em cada etapa (AXELROD, 2010, p. 123). Veja, por exemplo, que nos contratos “built to suit” o investimento feito pelo locador/investido é decomposto no tempo, incentivando o locatário a formalizar o contrato haja vista que pagará por esse investimento no decorrer do longo período da locação. Ressalte-se, no entanto, que se o locatário desertar, as ameaças entrarão em cena (e.g. multa convencionada; credibilidade perante o grupo econômico).



Ainda, há que se analisar sob uma segunda óptica quanto se trata da importância dos contratos ora estudados, a do reconhecimento da natureza como recurso escasso e a concordância da prioridade do bem-estar, no entender de Juarez Freitas, colocam a sustentabilidade no foco da transformação da cultura contemporânea (2016, p. 139). O Autor afirma que a “sustentabilidade é valor e é princípio-síntese vinculante e mudancista, gerador de novos direitos subjetivos públicos das gerações presentes e futuras” (2016, p. 139).

Portanto, a mudança de conduta da sociedade e dos contratantes, a necessidade de sustentabilidade, trazem um comportamento solidário e cooperativo às novas gerações e disposto a melhorar a qualidade de vida da coletividade, repercute em todos os cenários de participação do indivíduo, inclusive como estudado nos contratos, entre eles os contratos de “built to suit”.

4.2. **Estimular as recompensas para instigar condutas**

Se for estimulada a recompensa, a cooperação pode ficar mais estável e vantajosa. A própria Lei n. 8.245/1991, em seu papel de instituição formal⁸, estimula a conduta dos agentes econômicos, estabelecendo que prevaleçam as regras livremente pactuadas entre as partes, num regime claramente de estimular a cooperação entre eles, deixando mais eficiente e controlado os custos de transação, já que os bens jurídicos envolvidos são bem delimitados pelo Estado.

Portanto, se analisar a valorização de recompensas futuras - estratégia conhecida como “tit for tat” - pode ser aplicada a seguinte metodologia: os “atores” egoístas monitoram mutuamente seu comportamento, assim cada contratante atua de forma

⁸ Segundo NORTH (1995, p. 23), “Institutions are the rules of the game of a society or more formally are the humanly-devised constraints that structure human interaction. They are composed of formal rules (statute law, common law, regulations), informal constraints (conventions, norms of behavior, and self imposed codes of conduct), and the enforcement characteristics of both”.



recíproca, retaliando a desistência e trazendo a cooperação, resultando uma cooperação geral e mútua. Diante disto, se os contratantes estiverem dispostos a cooperar, poderão, criar instituições que, por sua vez, forneçam normas para o comportamento dos participantes, facilitando o ajustamento não negociado. (KREPS, 1990 apud MUNCK, 2000, p. 572)

Ainda, para AXELROD (2010, p. 121-132) haverá cooperação quando houver importância ao futuro, tornando necessário o incentivo a tal conduta. Isto fará com que as pessoas se importem umas com as outras, trazendo reciprocidade e reconhecimento.

No caso específico dos contratos de “built to suit”, a finalidade é também realizar ações empresariais justas e honestas, minimizar os riscos de multas e ações judiciais e danos pecuniários. É, de fato, uma contratação complexa, que exige minucioso planejamento contratual. Todavia, ainda assim, viabiliza diversas hipóteses, como locação de bens imóveis e móveis, mobilizando a economia e gerando riquezas.

4.3. Ensinar as pessoas a se importar umas com as outras (economia comportamental)

De acordo AXELROD (2010, p. 126), uma maneira de se promover a cooperação da sociedade e, portanto, dos agentes econômicos numa interação, é ensinar as pessoas a cuidar do bem-estar uma das outras. Uma sociedade constituída por pessoas tão atenciosas terá muito mais chances em manter a cooperação entre as pessoas. Trata-se da promoção da pessoa altruísta (ao contrário do egoísta).

O altruísmo entre as pessoas pode ser mantido por meio da socialização, mas há o problema do agente egoísta que não irá retribuir a generosidade. Então o egoísta precisa ser tratado de forma diferente daquele atencioso e generoso, para não ser prejudicado por



elas. Em termos da teoria dos jogos⁹, o altruísta agirá assim com todos inicialmente, e, depois, agirá como tal somente com aqueles que corresponderem positivamente. Isso faz com que, rapidamente, o egoísta retorne à cooperação recíproca. Igualmente, ensinar os agentes econômicos a utilizar estratégias gentis baseadas na reciprocidade auxiliar não só eles, mas toda a sociedade. Uma sociedade que utiliza estratégias baseadas na reciprocidade consegue realmente se policiar, e esse autopolicamento dá aos agentes econômicos incentivos extras para ensinar os demais, mesmo àqueles que nunca interagirão. Por óbvio, um agente econômico quer ensinar a reciprocidade àquele parceiro com quem irá interagir para construir um relacionamento recompensador, mas, a partir de uma situação direta, toda a sociedade passa a se policiar e, inclusive, a punir os exploradores, diminuindo os agentes econômicos não cooperativos (egoístas) com quem as pessoas terão que lidar no futuro (AXELROD, 2010, p. 130).

No âmbito dos contratos de locação na modalidade “built to suit”, toda a sociedade, advogados e Poder Judiciário, podem auxiliar os agentes econômicos a utilizarem estratégias cooperativas baseadas na reciprocidade. Ora, as parte estão livres para negociar e não podem, nesta ocasião, serem egoístas individualmente, pois se fala aqui de um contrato de longa duração, de tratos sucessivos e longínquos, inadmissível a não cooperação. Por fim, AXELROD (2010, p. 130-131) apresenta práticas para a manutenção da cooperação através do melhoramento das capacidades para reconhecer um parceiro de interações passadas e lembrar-se das características dessas interações (e.g. cadastro positivo de bons contratantes).

⁹ De acordo com FIANI (2006, p. 2), “Uma situação de *interação estratégica* é aquela em que participantes, sejam indivíduos ou organizações, reconhecem a interdependência mútua de suas decisões. [...] sempre que um conjunto de indivíduos, empresas, partidos políticos etc., estiver envolvido em uma situação de interdependência recíproca, em que as decisões tomadas influenciam-se reciprocamente, pode-se dizer que eles se encontram em um ‘jogo’. [...]. Assim, situações nas quais há interação estratégica podem ser caracterizadas como ‘jogos’”.



Diante de tudo, fica clara a busca por moldar as características da interação de modo que em longo prazo haja uma evolução estável da cooperação. E, apesar das estratégias egoístas trazerem alguns resultados positivos no curto prazo, as relações marcadas pela interatividade contínua trazem mais benefícios quando há cooperação entre os agentes econômicos, isto porque a próxima “jogada” passa a ser importante na definição da estratégia para a “jogada” atual (AXELROD, 2010, p. 132).

4.4. Da importância da ética nas relações econômicas

A introdução do estudo da ética na economia é trazida por Amartya Sen, que defende um desenvolvimento baseado na ética na economia, devendo ser verificada a condição de bem-estar do agente. Desta feita, por bem-estar entende-se a aplicação da justiça distributiva e por condição de agente entende-se a utilização de uma visão mais ampla da pessoa, abarcando a valorização dos elementos aspirados pelo agente (SEN, 1999, p. 94-106)

É requisito que os contratantes ajam de forma sustentável e assim se insiram na sociedade através da ética negocial, a qual trará resultados benéficos a seus consumidores, dentre eles equilíbrio, transparência e credibilidade. Sobre o tema, cabe destacar o que DINIZ e RIBEIRO (2015, p. 91) asseveram:

Pela junção entre economia (mercado), direito e ética, surge a transparência, requisito essencial para o *Compliance* e, por consequência, para o bom funcionamento do mercado, visto que gera confiança e cooperação, pois os atores podem prever a jogada dos demais. Dentro de tal contexto, tem-se como exemplo dessa interação a Lei Sarbanes-Oxley (SOX), cujo objetivo é conferir maior transparência e confiabilidade aos resultados das empresas, aumentando, por exemplo, o grau de responsabilidade, “desde o



presidente e a diretoria da empresa, até as auditorias e advogados contratados” (CANDELORO; RIZZO, 2012, p. 296- 297), e funcionando como um incentivo ideal para o intercâmbio entre direito, economia e mercado, em prol do bem comum.

A aplicação da cooperação nos contratos de “built to suit” torna o direito e as relações negociais mais próximas a ética, a qual trará resultados positivos. O comportamento empresarial correto demonstra ao mercado segurança, previsibilidade, confiança e boa reputação, facilitando as negociações e fazendo isto um círculo vicioso (FORGIONI, 2003, p. 12-29).

A criação de uma consciência ética, que traga aversão aos empresários que utilizam da corrupção e outras ações que não se enquadram nos padrões de condutas mínimos aceitáveis, para obtenção de vantagens deverá gerar resultados negativos, afastando o contratante consciente e informado.

Considerações finais

Pretendeu-se, ao longo do estudo, demonstrar como o contrato “built to suit” é ferramenta de estímulo de práticas eficientes e sustentáveis no âmbito dos contratos empresariais. Para tanto, em primeiro momento, é medida urgente superar a ideia tradicional de contratantes como partes adversas em uma relação negocial, é preciso trazer a tona a ideia de ética e cooperação, gerando eficiência entre os agentes do contrato.

Neste sentido, o contrato “built to suit” apresenta-se como alternativa interessante às locações convencionais, pois, fornece um bem mais adequado às necessidades daqueles contratantes, bem como ostenta um impacto financeiro muito menor, admitindo que as condições livremente compactuadas no contrato podem alocar eficientemente os direitos dos agentes econômicos.



As hipóteses de alteração contratual e rescisão contratual unilateral devem ser estudadas com cautela. As características do contrato em análise contribuem para que tais medidas sejam ainda mais prejudiciais à relação contratual, tendo em vista o caráter da remuneração diferida ao longo do prazo, como consequência, adotadas sem fundamentação adequada, essas medidas são danosas à segurança jurídica, incrementando o já elevado risco inerente das relações econômicas. Embora haja dissonâncias acerca da atuação do Poder Judiciária no que concerne as mudanças e revisões nas avenças trazidas nestes contratos, entende-se neste estudo que correto seria a preservação do sistema pactuado no contrato, mantendo a eficácia de suas cláusulas. Tal situação por ora, torna-se mais um desafio que o futuro reserva para o destino do contrato “built to suit”.

No momento, resta aos operadores do Direito o entusiasmo de que se preserve o sistema entabulado no contrato, que tantos benefícios econômicos tem gerado, mas com a prudência para não permitir que ele ultrapasse o limite do necessário, pois, a complexidade de um pacto como o “built to suit” exige adequações conforme as circunstâncias específicas para permitir todo o potencial contratual. Constatou-se, ainda, que as prerrogativas que devem sempre estar presentes na contratação são aquelas concernentes à fiscalização e publicidade, a cooperação e a ética.

A promoção da eficiência, averiguou o custo-benefício da espécie contratual, consubstanciado na sua capacidade de reduzir desperdícios de recursos, neste sentido o contrato deve ser planejado de acordo com essas regras de sustentabilidade, cooperação e ética. E, pela longevidade contratual, a cooperação entre os agentes econômicos passa a ser de suma importância. Os agentes econômicos tendem a procurar pelo seu próprio interesse, e, num mundo egoísta, a forma como a cooperação pode surgir deve ser explorada, principalmente quando não há uma autoridade central para controlar as ações e forçar uma cooperação entre as partes. Para Robert Axelrod, autor de “A Evolução da Cooperação”, apesar de as estratégias egoístas trazerem alguns resultados positivos no curto prazo, as



relações marcadas pela interatividade contínua trazem mais benefícios quando há cooperação entre os agentes econômicos, isto porque a próxima “jogada” passa a ser importante na definição da estratégia para a “jogada” atual.

Assim, o objetivo deste trabalho foi empregar os princípios da cooperação nos contratos locatícios, principalmente nos de modalidade “built to suit”, a fim de possibilitar a eficiência e bem estar nas relações contratuais. A pesquisa teve como propósito o estudo da Teoria da Cooperação aplicada aos contratos de locação na modalidade “built to suit. Para, finalmente, observar que no contrato de locação pela modalidade “built to suit”, por envolver especificidades distintas dos demais contratos locatícios, um padrão de cooperação mútua entre as partes pode ser mais benéfico no longo prazo.

Feitas essas considerações, conclui-se que foram atingidos os objetivos do presente estudo, com a resposta ao problema confirmando totalmente a hipótese básica definida na introdução. Isso porque, restou demonstrada a possibilidade do contrato “built to suit” promover a cooperação entre os agentes, com alocação inteligente dos recursos, em consonância com os critérios de desenvolvimento sustentável.

Referências Bibliográficas

CALDERÓN-VALENCIA, Felipe; ESCOBAR-SIERRA, Manuela. L’articulation de la juridiction spéciale pour la paix avec la justice ordinaire en matière d’extradition: les enjeux politiques du cas Jesus Santrich dans le contexte du post-conflit Colombien. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas – Unifafibe**. V. 7, N. 1, 2019.

CIARLINI, Léa Martins Sales; CIARLINI, Alvaro Luis de Araujo. A estrutura das políticas públicas e os paradoxos da intervenção judicial por meio da ação civil pública: uma análise a partir dos cinco estágios do ciclo político-administrativo de Michael Howlett, Ramesh e Perl. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas – Unifafibe**. V. 7, N. 1, 2019.



COOTER, Robert; ULLEN, Thomas. **Direito & Economia**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

DINIZ, Patrícia Dittrich Ferreira; RIBEIRO, Marcia Carla Pereira. **Compliance e Lei Anticorrupção nas Empresas**. *Revista de Informação Legislativa*. ano 52, n. 205, p.87-105, mar. 2015.

DOMINGUES, Victor Hugo. Ótimo de pareto. In: RIBEIRO, Marcia Carla Pereira; KLEIN, Vinícius (Coord.). **O que é análise econômica do direito: uma introdução**. Belo Horizonte: Fórum, 2011. p. 39-47.

FERREIRA, Olavo Augusto Vianna Alves; LEHFELD, Lucas de Souza; SIQUEIRA, Dirceu Pereira. A imunidade parlamentar segundo o supremo tribunal: análise do precedente sobre a prisão do senador Delcídio Amaral frente aos direitos da personalidade. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas – Unifafibe**. V. 7, N. 2, 2019.

FIANI, Ronaldo. **Teoria dos jogos**. 2. ed. São Paulo: Campus, 2006.

FLORIANI, Lara Bonemer Rocha; SANTOS, Luccas Farias. A hierarquia dos tratados internacionais e seus reflexos jurídicos e extrajurídicos. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas – Unifafibe**. V. 7, N. 1, 2019.

FORGIONI, Paula A. **A interpretação dos negócios empresariais no novo código civil brasileiro**. *Revista de direito mercantil, Nova série*. ano 42, n. 130, p. 7-38, abr./jun. 2003.



FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 3. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2016.

LASCANO, Alfonso Jaime Martinez. Inconvencionalidad del amparo mexicano por la eficacia en la protección judicial de derechos humanos. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas – Unifafibe**. V. 7, N. 2, 2019.

MABTUM, Matheus Massaro; GERRA FILHO, Willis Santiago. A importância do tempo e sentido para a teoria dos sistemas de Niklas Luhmann. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas – Unifafibe**. V. 6, N. 2, 2018.

MACKAAY, Ejan; ROUSSEAU, Stéphane. **Análise Econômica do Direito**. 2, ed. São Paulo: Editora Atlas, 2015.

MUNCK, G. L. **Teoria dos jogos e política comparada: novas perspectivas, velhos interesses**. Dados, v. 43, n.3, p. 559-600, 2000.

NORTH, Douglass Cecil. The New Institutional Economics and Third World Development. In: HARRISS, John; HUNTER, Janet; LEWIS, Colin M (Ed.). **The New Institutional Economics and Third World Development**. London: Routledge, 1995. p. 17-26.

RIBEIRO, Marcia Carla Pereira; GALESKI JUNIOR, Irineu. **Teoria geral dos contratos: contratos empresariais e análise econômica**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009.

ROSSIGNOLI, Marisa; SOUZA, Francielle Calegari de. O princípio constitucional da livre concorrência frente a política do desenvolvimento sustentável. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas – Unifafibe**. V. 7, N. 1, 2019.



SOARES, Marcelo Negri; KAUFFMAN, Marcos Eduardo; MARTIN, Raphael Farias. Economy law and economic analysis of law and the impact on intellectual property in the common law system. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas – Unifafibe**. V. 7, N. 2, 2019.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato comentada**. 10. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

STURZA, Janaína Machado; RODRIGUES, Bruna dos Passos. Diálogos entre políticas públicas e direito à saúde: as audiências públicas enquanto instrumento de participação popular sob a perspectiva da teoria da ação comunicativa de Habermas. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas – Unifafibe**. V. 7, N. 2, 2019.

TIMM, Luciano Benetti; GUARISSE, João Francisco Menegol. Análise Econômica dos Contratos. In TIMM, Luciano Benetti (Org.). **Direito e economia no Brasil**. São Paulo: Atlas, 2012. p. 158-179.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato comentada doutrina e prática**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

SEN, Amartya. **Sobre ética e economia**. Tradução de Laura Teixeira Motta. São Paulo: Companhia das Letras, 1999.

ZEIFERT, Anna Paula Bagetti. Pensar as políticas públicas a partir do enfoque das capacidades: justiça social e respeito aos direitos humanos. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas – Unifafibe**. V. 7, N. 1, 2019.