

CONTRATOS EMPRESARIAIS EM ESPÉCIE: BUILT TO SUIT – CONSTRUÍDO PARA SERVIR



ACADÊMICOS DO CURSO DE DIREITO¹

DE FREITAS, Lucas Patrício G¹
MACHADO, Oberti Silveira¹
MOURA, Luís Felipe Fiscoeder¹
PEREIRA, Mara Karsburg¹
TRINDADE, Marlom dos Santos¹

PROFESSORES DO CURSO DE DIREITO²

ÁVILA, Francine Nunes²
GRIEBELER, Adriane²
PERBONI, Viviane²



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este artigo visa analisar um contrato empresarial de locação na modalidade atípica “BUILT TO SUIT” (construir para adequar). Tendo como forte característica a presença das partes como pessoas jurídicas, bem como o projeto já pré-determinado de acordo com as determinações do futuro ocupante e o longo período no qual se compactuam as partes envolvidas. Trata-se de um tipo de locação não residencial, destinada à indústria e ao comércio que, devido ao investimento feito pelo locador, tem prazo relativamente extenso, além de ter valores de aluguel mais altos que a média do mercado. Por isso é atípico.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Sabe-se que ainda há um longo caminho a se percorrer, porquanto surgem situações novas que fogem à generalidade ao que está regulado e como dito, é imperioso garantir o equilíbrio das partes, para preservar os sujeitos atuantes no mercado. Todavia o contrato built to suit se apresenta como um negócio interessante em termos econômicos, sobretudo para a dinâmica das complexas relações empresariais do mundo contemporâneo, fomentando a economia e, consequentemente, proporcionando a geração de riqueza para a sociedade.

METODOLOGIA

Para executar esse trabalho, foram utilizados os métodos de pesquisa exploratória e básica, bem como a utilização da ferramenta “guia de estudos” para consultar referências bibliográficas acerca do assunto estudado. A fim de se abordar o problema proposto, fez-se o uso da pesquisa qualitativa e também uma análise criteriosa de um contrato real e atual celebrado na cidade de Bagé.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Observou-se que esta modalidade de contrato está a cada ano ocupando mais espaço no mercado imobiliário, tanto que se faz muito presente no ramo internacional de construção civil, bem como se mostra uma boa alternativa para os empresários desempenharem suas atividades preservando o conceito de suas respectivas empresas, fomentando a economia e posteriormente proporcionando riqueza para a sociedade. As garantias para os contratantes nessa modalidade contratual hoje são maiores que antes do advento da Lei n. 12.744/12, o que é sensato, pois, como foi visto, são negócios de expressivo valor, demandando uma maior proteção, a fim de evitar prejuízos. Conclui-se como síntese do trabalho elaborado, que o contrato built to suit é oriundo da modernidade e da complexidade das relações que cada dia mais exige qualidade e especificações ao tempo que também impõem obrigações.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BRASIL, 2002a–Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002a.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, v 3: contratos e atos unilaterais. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 13; 19; 20; 34; 285.
- MAMEDE, Gladston. Manual do Direito Empresarial. 5ª ed., São Paulo: Atlas, 2010 (pág. 248 a 269).
- COELHO, Fábio Uchoa. Manual do Direito Comercial. São Paulo: Saraiva, 2016.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil: Contratos. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 07; 279.