Conceito

A locação *built to suit* é aquela em que o locador constrói ou reforma substancialmente determinado imóvel de sua titularidade para que possa ser alugado e utilizado pelo locatário de acordo com necessidades previstas contratualmente.

De acordo com Fernanda Henneberg Benemond, trata-se de:

> "um modelo de negócio jurídico no qual a parte interessada em ocupar um imóvel para o desenvolvimento de uma atividade (contratante) contrata com um empreendedor: (i) a construção, pelo próprio empreendedor ou por terceiros, de um empreendimento (edificação) em um determinado terreno (imóvel) e/ou a sua reforma substancial, de forma a atender as especificações e os interesses da contratante; e; após o término da construção ou reforma substancial, (ii) a cessão do uso e fruição (locação) do terreno com o empreendimento, por um valor que permita ao empreendedor remunerar a quantia investida na execução da obra, bem como o período de uso e fruição do imóvel, de modo a lhe proporcionar certa margem de lucro."

Ou seja, nesta modalidade contratual, o locador literalmente constrói para servir (*build to suit*) os interesses do locatário.

Características e Diferenciais

Valor do aluguel e duração do contrato

O valor do aluguel cobrado na locação *build to suit* não será o correspondente ao valor de aluguel de mercado porque, neste contrato, o aluguel visa a remunerar não apenas o uso do imóvel, mas todo o gasto que o locador teve para construir ou reformar o imóvel para que ficasse ao gosto do locatário.

Por esta razão é que esse é um contrato sujeito a longos prazos e que possui cláusulas especiais em relação à rescisão contratual, justamente para tornar viável o pagamento dos aluguéis e, ao mesmo tempo, a lucratividade do empreendedor.

Denúncia, revisão e recebimento dos aluguéis vincendos

Diante das peculiaridades de um investimento imobiliário voltado a servir ao locatário, justifica-se a possibilidade de renúncia a direitos materiais previstos na lei do inquilinato como o de pedir revisão judicial do valor locatício (art. 19) e o de denunciar o contrato pagando multa proporcional

(art. 4º). Essas considerações estão corretamente incorporadas nos parágrafos primeiro e segundo do referido artigo 54-A da lei de regência:

> **§ 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.”