

Sumário

Prefácio.....	1
Introdução.....	5
Capítulo I – O Desenvolvimento Econômico e o Aprimoramento Jurídico Necessários para o Surgimento das Operações <i>Built to Suit</i>	11
1.1. A abertura do mercado econômico.....	14
1.2. O Plano Real	16
1.3. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997	17
1.3.1. Recebíveis Imobiliários: Certificados e Securitização	20
1.3.2. Lei nº 9.514/97 e a Alienação Fiduciária em Garantia	24
1.4. O amadurecimento do mercado brasileiro e a busca por capital	29
1.4.1. A venda dos ativos imobiliários como modo de obtenção de recursos e o surgimento das operações <i>built to suit</i>	30
Capítulo II – Os Contratos <i>Built to Suit</i>	37
2.1. Conceito	37
2.2. Classificação	41
2.3. Partes envolvidas	43
2.4. Contrato Típico	46

2.4.1. A diferenciação entre os contratos <i>built to suit</i> e os contratos de shopping center	59
2.5. Principais elementos dos contratos <i>built to suit</i>	66
2.5.1. Aquisição do Imóvel	70
2.5.2. Construção ou Substantial Reforma de Edificação.....	74
2.5.3. Disponibilidade de utilização do imóvel para a contratante por longo período.....	78
2.6. Antecipação dos recebíveis.....	82
Capítulo III – Peculiaridades e Questionamentos sobre os Contratos <i>Built to Suit</i>.....	89
3.1. Principais vantagens e desvantagens dos contratos <i>built to suit</i>	89
3.2. Combinações contratuais essenciais dos contratos <i>built to suit</i>	94
3.2.1. A Lei nº 8.245/91 em face dos contratos <i>built to suit</i>	94
3.2.2. Multa proporcional ao período remanescente do contato	106
3.2.3. Renúncia ao direito de propor ação revisional.....	110
3.2.4. Impossibilidade de compensação	121
3.3. Combinações contratuais essenciais e os princípios contratuais	123
3.3.1. Princípios contratuais	124
3.3.1.1. Princípio da Autonomia Privada	130
3.3.1.2. Força Obrigatória dos Contratos.....	138
3.3.1.3. Boa-fé Objetiva	143
3.3.1.4. Função Social do Contrato	148

3.3.1.5. Equilíbrio Contratual	155
3.3.2. Validade jurídica das combinações contratuais essenciais	158
3.3.3. Onerosidade excessiva	164
3.3.3.1. Pressupostos para revisão ou resolução dos contratos em decorrência de onerosidade excessiva	167
3.3.3.1.1. Contratos bilaterais comutativos ou unilaterais onerosos	168
3.3.3.1.2. Desequilíbrio contratual	169
3.3.3.1.3. Extraordinariedade e imprevisibilidade do evento	175
3.3.3.1.4. Devedor adimplente com suas obrigações	178
3.3.3.2. Revisão ou resolução de contratos empresariais em decorrência de onerosidade excessiva	182
3.3.3.3. Os contratos <i>built to suit</i> e a onerosidade excessiva	192
3.4. Teoria do adimplemento substancial da obrigação	197
3.4.1. Teoria do adimplemento substancial da obrigação e os contratos <i>built to suit</i>	204
3.5. Limites para aplicação das combinações contratuais essenciais	206
3.6. As condições livremente pactuadas	211
Conclusão	215
Bibliografia	225