

PROJETO DE LEI Nº , DE 2011
(Do Sr. Julio Lopes)

Altera o caput do art. 4º e acrescenta o art. 54-A à Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.

Art. 1º O caput do art. 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 4º: Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o parágrafo 2º, do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou na sua falta, a que for judicialmente estipulada.”

Art. 2º A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 54-A:

“Art. 54-A: Na locação de imóvel urbano destinado a fim não residencial e naquelas em que a locação decorra de operações em que o empreendedor adquira, construa ou reforme substancialmente, por si ou por terceiros, o imóvel indicado pelo pretendente a locação, locando-o por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

Parágrafo 1º: Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis, durante o prazo de vigência do contrato de locação.

Parágrafo 2º: Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este, a cumprir a multa que restar pactuada, que não excederá à somatória dos aluguéis a receber até o termo final para locação.

Parágrafo 3º: Serão livremente negociáveis pelo locador junto a terceiros, desde que devidamente registrado o Contrato de Locação nos Serviços de Registro de Títulos e Documentos, os valores relativos aos aluguéis a receber até o termo final contratado para a locação, na forma dos artigos 286 a 298 do Código Civil, responsabilizando-se o locatário pelo respectivo adimplemento. ”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O presente projeto acresce novo artigo à lei 8.245/91, visando disciplinar a securitização dos créditos locatícios dos contratos de locação não-residenciais e, finalmente, albergar ao Sistema Legal Brasileiro esta modalidade de locação, alterando o art. 4º para consolidação da proposta.

O *built-to-suit* que na expressão inglesa significa “construído para servir” ou “construído sob encomenda” é termo que necessita ser incorporando ao Mercado Imobiliário de Locação, tendo como característica principal o desenvolvimento global de investimento para atender interesses de um locatário, já pré-determinado.

Trata-se de uma modalidade muito utilizada nos países desenvolvidos e que no Brasil não evoluiu a contento, visto não encontrar a necessária segurança jurídica que brota da ausência de previsão legal, conseqüentemente de regulamentação, seja no formato do Código Civil, seja na lei do inquilinato.

A pretensão de trazê-la ao regramento da lei especial é justamente no interesse de mantermos sob este alicerce todas as modalidades de locações existentes no mercado, especialmente pela dinâmica procedimental e processual já nela consagrada.

No entanto, percebendo-se a sua grande diferenciação das demais modalidades regulamentadas na lei inquilinária, vale prestigiarmos a completa autonomia de vontade dos contratantes, a exemplo da figuração obtida nas relações de *shopping Center* onde idêntico princípio é fundamental ao seu expressivo desenvolvimento.

O principal traço das locações ajustadas sob *built-to-suit* é a harmonia encontrada no enlace de investimento e ocupação a gosto do locatário.

Desde a eventual compra do terreno, a elaboração dos projetos, a compra de materiais e mão de obra especializada, tudo fica ao encargo do empreendedor, que atende todos os interesses do locatário, que irá beneficiar-se de um imóvel feito sob medida para atender as suas necessidades.

Confirma-se que ainda são tímidos estes investimentos feitos por empresas brasileiras e no momento o Brasil esta perdendo recursos para outros países emergentes como Índia, China, Rússia e na América do Sul, Chile, pois, os grandes fundos imobiliários internacionais estão optando por investir em países que já possuem um regramento ajustado ao formato deste empreendimento, ou seja, novamente o quadro da insegurança jurídica no Brasil resta moldado na falta de um ordenamento legal que contemple esta atividade.

Os parques empreendimentos lançados diante do vácuo legislativo têm enfrentado problemas quanto às possíveis interpretações do judiciário, quanto à possibilidade de renúncia ao direito de revisão dos aluguéis; quanto aos limites da multa pela rescisão antecipada gerada pelo locatário; quanto à possibilidade de utilização do parágrafo único do art. 473 do Código Civil; quanto à possibilidade de securitização destes créditos locatícios, entre outros problemas.

No momento em que se verifica o porte destas operações e dos agentes envolvidos, a atipicidade do contrato e a longevidade do vínculo, entendemos que, somente a soberania dos contratantes será capaz de em conjunto com os aspectos procedimentais e processuais da lei do inquilinato, fazer com que esta modalidade locatícia avance no Brasil.

A possibilidade de virem a serem celebrados contratos que abarquem a dinâmica desta modalidade locatícia, com bom substrato jurídico legislativo, certamente proporcionará o desenvolvimento do mercado imobiliário,

conseqüentemente da indústria da construção imobiliária, liberando-se e redirecionando-se os investimentos de capital dos locatários para suas atividades fins, proporcionando, igualmente a manutenção e criação de novos empregos e maior oferta de imóveis comerciais, a justificar a aprovação deste projeto.

DEPUTADO JULIO LOPES
PP-RJ