

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI Nº 6.562, DE 2009 (Em apenso o Projeto de Lei n.º 356/2011)

Acrescenta o art. 76-A à Lei n.º 8.425, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.

**Autor:** Deputado CARLOS BEZERRA

**Relator:** Deputado RICARDO BERZOINI

### I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei que visa a excepcionar das normas gerais vigentes para os contratos de locação a nova modalidade contratual denominada *built to suit*, ou seja, casos em que a parte interessada em alugar um imóvel para desenvolvimento de uma atividade empresarial contrata com um empreendedor imobiliário a aquisição de um terreno e a construção ou reforma do prédio de acordo com os interesses e necessidades do ocupante, que é locado para ele pelo empreendedor por longo prazo.

Tal contrato decorre da facilidade para as empresas em não comprometer seus ativos com a construção do edifício, sendo vantajoso também para o construtor, que realiza projetos de construção já garantidos antecipadamente.

Sendo própria da natureza desse novo contrato a incompatibilidade com as regras comuns da ação revisional e denúncia da locação, esta é a razão pela qual a justificacão aponta a necessidade da modificacão legislativa pretendida pelo projeto.

A proposição recebeu uma emenda visando, em vez de simplesmente excepcionar da incidência da lei locatícia esse tipo de contrato, acrescentar ao texto legal um art. 54–A, a fim de dar regulamentação específica ao *built to suit*.

Em apenso tramita o Projeto de Lei n.º 356, de 2011, da autoria do Deputado Julio Lopes. O texto reproduz a mesma redação sugerida pela emenda citada ao art. 54–A e ainda modifica o art. 4.º da lei para adaptá-la à redação do art. 54-A. A proposição não recebeu emendas.

É o relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

As proposições atendem aos pressupostos de constitucionalidade, não apresentando quaisquer vícios em relação à Carta Maior. Foram obedecidos todos os requisitos de constitucionalidade formal e material, estando correta a iniciativa legislativa. Estão também de acordo com o sistema vigente, sendo de se reconhecer sua juridicidade.

A técnica legislativa empregada contém algumas imperfeições como a redação da ementa e a ausência da menção às letras “NR” ao final do artigo com redação modificada, porém são vícios sanáveis.

No mérito, cremos que é oportuna a aprovação dos projetos, porque realmente há que se reconhecer esta nova modalidade de contrato em nosso meio.

O direito é dinâmico e deve mudar conforme se modifica a vida social e suas exigências. Como tais contratos *built to suit* são cada vez mais frequentes, é forçoso que a lei os ampare e garanta seu cumprimento. Também se impõe que nossa lei dê uma denominação nacional ao novo instituto, razão pela qual propomos a denominação **contrato de construção ajustada**.

A locação contida no bojo dos contratos de construção ajustada terá amparo diferenciado da lei locatícia, prevalecendo os ajustes entre as partes estabelecidos de acordo com as necessidades que geraram aquela construção.

Creemos que a aprovação das proposições será aperfeiçoadora da lei vigente e atenderá às novas necessidades de nossa sociedade.

Pelo exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação de ambos os projetos, nos termos do substitutivo que ora oferecemos.

Sala da Comissão, em            de            de 2011.

Deputado RICARDO BERZOINI

Relator

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.562, DE 2009

Altera a redação do art. 4.º e acrescenta os arts. 54-A e 54-B da Lei n.º 8.425, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º. Esta altera a redação do art. 4.º e acrescenta os arts. 54-A e 54-B da Lei n.º 8.425, de 18 de outubro de 1991, que “dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, a fim de dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada.

Art. 2.º. O *caput* do art. 4.º da Lei n.º 8.425, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4.º. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locador poderá, porém, devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a judicialmente estipulada, com exceção do que dispõe o art. 54–A, §2.º, desta lei.” (NR)

Art. 3.º. A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“Art. 54–A. Considera-se a locação não residencial decorrente do contrato de construção ajustada quando o empreendedor adquire um imóvel para locar ou o reforma, ou constrói, de acordo com as especificações do

locatário empresário e de acordo com as necessidades de seu negócio, sendo as cláusulas da locação ajustadas de acordo com a especificidade pactuada.”

“Art. 54–B. Na locação de imóvel urbano destinado a fim não residencial que decorra de contrato de construção ajustada prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

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

§2.º 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.

3.º. Serão livremente negociáveis pelo locador junto a terceiros, desde que registrados em cartório, os valores relativos aos aluguéis a receber até o termo final do contrato, na forma dos arts. 286 a 298 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, responsabilizando-se o locatário pelo respectivo adimplemento.”

Art. 4.º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2011.

Deputado RICARDO BERZOINI  
Relator