



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 356, DE 2011 **(Do Sr. Julio Lopes)**

Altera o caput do art. 4º e acrescenta o art. 54-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes".

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-6562/2009.

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional Decreta:

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 nº 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 evolui a contento, visto não encontrar a necessária segurança jurídica que brota da ausência de previsão legal, consequentemente 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 procedural 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 está 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 parcos 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, consequentemente 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.

10/02/2011

DEPUTADO JULIO LOPES
PP-RJ

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI N° 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I
DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Da locação em geral**

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que

for judicialmente estipulada. (*"Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009*)

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica se a locação termina em decorrência de desapropriação, com a missão do expropriante na posse do imóvel.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção III Da locação não residencial

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center*:

- a) as despesas referidas nas alíneas a , b e d do parágrafo único do art. 22; e
- b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE ESPECIAL

LIVRO I DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO II DA TRANSMISSÃO DAS OBRIGAÇÕES

CAPÍTULO I DA CESSÃO DE CRÉDITO

Art. 286. O credor pode ceder o seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor; a cláusula proibitiva da cessão não poderá ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação.

Art. 287. Salvo disposição em contrário, na cessão de um crédito abrangem-se todos os seus acessórios.

Art. 288. É ineficaz, em relação a terceiros, a transmissão de um crédito, se não celebrar-se mediante instrumento público, ou instrumento particular revestido das solenidades do § 1º do art. 654.

Art. 289. O cessionário de crédito hipotecário tem o direito de fazer averbar a cessão no registro do imóvel.

Art. 290. A cessão do crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se declarou ciente da cessão feita.

Art. 291. Ocorrendo várias cessões do mesmo crédito, prevalece a que se completar com a tradição do título do crédito cedido.

Art. 292. Fica desobrigado o devedor que, antes de ter conhecimento da cessão, paga ao credor primitivo, ou que, no caso de mais de uma cessão notificada, paga ao cessionário que lhe apresenta, com o título de cessão, o da obrigação cedida; quando o crédito constar de escritura pública, prevalecerá a prioridade da notificação.

Art. 293. Independentemente do conhecimento da cessão pelo devedor, pode o cessionário exercer os atos conservatórios do direito cedido.

Art. 294. O devedor pode opor ao cessionário as exceções que lhe competirem, bem como as que, no momento em que veio a ter conhecimento da cessão, tinha contra o cedente.

Art. 295. Na cessão por título oneroso, o cedente, ainda que não se responsabilize, fica responsável ao cessionário pela existência do crédito ao tempo em que lhe cedeu; a mesma responsabilidade lhe cabe nas cessões por título gratuito, se tiver procedido de má-fé.

Art. 296. Salvo estipulação em contrário, o cedente não responde pela solvência do devedor.

Art. 297. O cedente, responsável ao cessionário pela solvência do devedor, não responde por mais do que daquele recebeu, com os respectivos juros; mas tem de resarcir-lhe as despesas da cessão e as que o cessionário houver feito com a cobrança.

Art. 298. O crédito, uma vez penhorado, não pode mais ser transferido pelo credor que tiver conhecimento da penhora; mas o devedor que o pagar, não tendo notificação dela, fica exonerado, subsistindo somente contra o credor os direitos de terceiro.

CAPÍTULO II DA ASSUNÇÃO DE DÍVIDA

Art. 299. É facultado a terceiro assumir a obrigação do devedor, com o consentimento expresso do credor, ficando exonerado o devedor primitivo, salvo se aquele, ao tempo da assunção, era insolvente e o credor o ignorava.

Parágrafo único. Qualquer das partes pode assinar prazo ao credor para que consinta na assunção da dívida, interpretando-se o seu silêncio como recusa.

TÍTULO V DOS CONTRATOS EM GERAL

CAPÍTULO II DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

Seção III Da Exceção de Contrato não Cumprido

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Art. 477. Se, depois de concluído o contrato, sobrevier a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio capaz de comprometer ou tornar duvidosa a

prestação pela qual se obrigou, pode a outra recusar-se à prestação que lhe incumbe, até que aquela satisfaça a que lhe compete ou dê garantia bastante de satisfazê-la.

Seção IV **Da Resolução por Onerosidade Excessiva**

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou deferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO