



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DA CÂMARA

Nº 60, DE 2012

(nº 6.562/2009, na Casa de origem, do Deputado Carlos Bezerra)

Altera a redação 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, a fim de tratar da locação nos contratos de construção ajustada.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a redação 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, a fim de tratar da locação nos contratos de construção ajustada.

Art. 2º O caput do art. 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com 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 § 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.

.....”(NR)

Art. 3º 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 à locação, locando-o por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 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.

§ 3º Os valores relativos aos aluguéis a receber até o termo final contratado serão livremente negociáveis pelo locador com terceiros, desde que devidamente registrado o contrato de locação no registro de títulos e documentos da situação do imóvel, na forma dos arts. 286 a 298 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, responsabilizando-se o locatário e eventuais garantidores pelo respectivo adimplemento."

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

PROJETO DE LEI ORIGINAL Nº 6.562, DE 2009

Acrescenta o art. 76-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".

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 76-A:

"Art. 76-A Não se aplicam as disposições desta lei aos contratos em que a locação decorre de operações em que a contratada adquire ou constrói, por si ou por terceiros, o imóvel indicado pela contratante e cede a ela o uso do imóvel por tempo determinado (*built-to-suit*), salvo se as partes expressamente dispuserem em contrário.

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

JUSTIFICAÇÃO

O desenvolvimento experimentado pela sociedade brasileira nas últimas décadas vem provocando alterações profundas nas relações comerciais. A gradual evolução na renda da população e na eficiência das empresas têm determinado uma significativa ampliação do mercado brasileiro, tornando-o, por um lado, atraente aos agentes econômicos internacionais e, por outro, capaz de posicionar sociedades nacionais no processo de competição global.

Essa integração internacional da economia brasileira aproxima nossas práticas comerciais com aquelas utilizadas em outros mercados, proporcionando a introdução, no País, de novos mecanismos econômicos. Um desses recém importados modelos de negócios consiste no contrato de *built-to-suit*. Uma operação pela qual "a parte interessada em ocupar um imóvel para o desenvolvimento de uma atividade empresarial (Ocupante) contrata com um empreendedor imobiliário (Empreendedor): i) a aquisição de um terreno em localização estrategicamente selecionada pelo ocupante (Terreno); ii) a construção de um edifício no Terreno para atender as atividades empresariais do Ocupante (Edifício); e iii) a locação, do Empreendedor para o Ocupante, do Terreno com o Edifício (terreno e edifício, coletivamente o Imóvel)"¹.

¹ VALENÇA, Marcelo José Lomba. *Built-to-suit – operação de crédito imobiliário estruturada* in Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais v. 8 n. 27, p. 328-343, jan/mar 2005

Esse modelo – por meio do qual, em síntese, uma empresa não imobiliária contrata uma construtora para que conclua um imóvel segundo suas necessidades e especificações e se compromete, em contrapartida, a locá-lo por longo período – representa uma série de vantagens. O Ocupante não desmobiliza seus ativos, preservando-os para aplicação em suas atividades-fins, e inclui a locação como despesa operacional dedutível. O Empreendedor incorre em projetos de construção garantidos antecipadamente pela aquisição do produto e pode negociar em mercado secundário esse fluxo futuro de recursos.

Embora não haja descrição legal expressa desse tipo de contrato, o vigente Código Civil autoriza sua celebração e consolida-o como fonte de obrigações nos termos do art. 425 que dispõe: "É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais neste Código.

Não obstante referida atipicidade, a circunstância de o contrato *built-to-suit* trazer em seu bojo uma relação locatícia incidental tem amparado a compreensão de que a Lei do Inquilinato, Lei n.º 8.245, de 1991, teria aplicabilidade sobre esse instituto. Ocorre, contudo, que as particularidades dessa modalidade de contratação mostram-se incompatíveis com algumas das disposições da Lei do Inquilinato, em especial aquelas atinentes ao prazo máximo de vigência, à denúncia, à ação revisional e à multa compensatória. Com efeito, o contrato *built-to-suit* precisar ser longo de sorte a viabilizar o investimento do Empreendedor e assegurar, por um lado, o retorno dos recursos vertidos – a amortização do investimento – por meio do pagamento dos aluguéis até o término do ajuste e, por outro, a fruição do imóvel pelo tempo de interesse da Ocupante.

O objetivo da presente proposição é conferir segurança jurídica aos contratantes dessas operações, sem, contudo, mitigar seu dinamismo e evolução. Desse modo, decidimos manter o caráter atípico, restringindo-nos a estabelecer que os dispositivos da Lei do Inquilinato não terão incidência, salvo se as partes dispuserem em sentido contrário.

Em vistas dessas considerações, solicitamos a colaboração de nossos pares para a aprovação e aperfeiçoamento do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 08 de dezembro de 2009.

Deputado CARLOS BEZERRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA SECRETARIA-GERAL DA MESA

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

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

.....

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. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 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.

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.

Institui o Código Civil.

.....

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 ressarcir-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.

(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa)

Publicado no **DSF**, em 21/06/2012.