

PARECER Nº , DE 2012

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 60, de 2012, do Deputado CARLOS BEZERRA, que *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.*

RELATOR: Senador **GIM ARGELLO**

I – RELATÓRIO

Esta Comissão examina, em caráter terminativo, o Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 60, de 2012, que *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.*

Originalmente, o projeto foi apresentado pelo Deputado Carlos Bezerra na Câmara dos Deputados, onde foi registrado como Projeto de Lei (PL) nº 6.562, de 2009.

Da justificação, depreende-se que o proponente tem por objetivo instituir, em sede de lei, regramento para o assim chamado contrato *built to suit*, que, no dizer do jurista Marcelo José Lomba Valença (em seu artigo *Built to suit – operação de crédito estruturada*, publicado na Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais, v. 8, n. 27, pp. 328-343, jan/mar 2005, e mencionado na justificação do PLC), “consiste em um modelo (...) no qual a parte interessada em ocupar um imóvel para o desenvolvimento de uma atividade empresarial (‘ocupante’) contrata com um empreendedor imobiliário (‘empreendedor’) a (i) aquisição de um terreno em uma localização estrategicamente selecionada pelo Ocupante (‘terreno’); (ii) a construção de um edifício no Terreno para atender as necessidades empresariais do Ocupante (‘edifício’); e (iii) a locação, do Empreendedor para o Ocupante, do Terreno com o Edifício (terreno e edifício, coletivamente, o ‘imóvel’)”.

A necessidade de tipificação dessa espécie de contrato decorreria da “circunstância de o (...) *built to suit* trazer em seu bojo uma relação locatícia incidental”, o que estaria a amparar “a compreensão de que a [Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato)], teria aplicabilidade sobre esse instituto”. Entretanto, ainda de acordo com a justificação do projeto, “as particularidades dessa modalidade de contratação [se mostrariam] 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”. O objetivo do projeto seria, assim, “conferir segurança jurídica aos contratantes dessas operações, sem, contudo, mitigar seu dinamismo e evolução”.

Em 20 de abril do corrente ano, a proposição veio ao Senado Federal, onde passou a ser identificada como PLC nº 60, de 2012, compondo-se de quatro artigos, descritos a seguir, e tendo sido distribuída a esta Comissão, em caráter terminativo.

Em consonância com a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998 (que *dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal*), a qual estabelece, em seu art. 7º, *caput*, que o primeiro artigo do texto da lei indicará seu objeto e o respectivo âmbito de aplicação,

no **art. 1º** do PLC, é declarado que se pretende alterar o art. 4º da Lei do Inquilinato e acrescentar-lhe art. 54, a fim de tratar da **locação nos contratos de construção ajustada** (que é a expressão vernácula empregada no projeto para aludir ao *built to suit*).

Em seguida, conforme anunciado, o **art. 2º** do projeto dá nova redação ao art. 4º da Lei do Inquilinato, estatuinto que a locação de imóvel urbano nos contratos de construção ajustada implica exceção à regra segundo a qual ao locatário é autorizada a denúncia vazia mediante pagamento de multa proporcional ao período de cumprimento do contrato.

O **art. 3º** insere na mencionada lei um art. 54-A, composto de *caput* e três parágrafos:

- no *caput* do art. 54-A, define-se a locação nos contratos de construção ajustada como aquela que “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”. A seguir, estatui-se ainda que, nessa espécie de locação, **bem como em qualquer outra de imóvel urbano destinada a fim não residencial** (*sic*), prevalecerão sobre as disposições da Lei do Inquilinato as condições livremente pactuadas nos contratos respectivos, salvo aquelas de natureza procedimental, semelhantemente, aliás, ao que já faz o atual art. 54 da lei para as relações entre lojistas e empreendedores dos centros de compras (ou *shopping centers*);
- como consectário do *caput*, o § 1º do aventado art. 54-A autoriza aos contratantes convencionar a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis, afastando, dessa forma, a incidência do art. 19 da lei sobre a locação nos contratos de construção ajustada;
- o § 2º do art. 54-A esclarece a alteração alvitrada, no art. 2º do PLC nº 60, de 2012, para o art. 4º da Lei do Inquilinato, ao dispor que, no caso de denúncia do vínculo locatício pelo locatário, este deverá arcar com a multa

eventualmente convencionada, que, a despeito de não se submeter às regras fixadas na 2ª parte do *caput* do art. 4º da lei, não excederá à soma dos valores dos aluguéis até o termo final da locação;

- o § 3º do sugerido art. 54-A autoriza ao locador a cessão de seus créditos relacionados aos valores dos aluguéis a receber, desde que o contrato de locação esteja tombado no registro de títulos e documentos de situação do imóvel, na forma dos arts. 286 a 298 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Por fim, o **art. 4º** fixa a cláusula de vigência, ao definir que a lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Nesta Casa, não foram oferecidas emendas ao PLC nº 60, de 2012, no prazo regimental.

II – ANÁLISE

Quanto aos requisitos formais e materiais de constitucionalidade, nada há a opor ao PLC nº 60, de 2012, tendo em vista que *i)* compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal (CF); *ii)* cabe ao Congresso Nacional dispor sobre todas as matérias de competência da União (CF, art. 48, *caput*); *iii)* os termos da proposição não importam em violação de cláusula pétrea; e *iv)* não há vício de iniciativa, nos termos do art. 61 da Carta Magna.

No que concerne à juridicidade, o projeto se afigura correto, porquanto *i)* o *meio* eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; *ii)* a matéria nele vertida *inova* o ordenamento jurídico; *iii)* possui o atributo da *generalidade*; *iv)* é consentâneo com os *princípios gerais do Direito*; e *v)* se afigura dotado de potencial *coercitividade*.

No mérito, é oportuna a regulamentação, alvitrada no PLC nº 60, de 2012, do contrato atípico ao qual o uso corrente tem vinculado a designação *built to suit*, principalmente se ponderarmos que órgãos jurisdicionais pátrios o têm considerado, com relativa frequência, típica locação de imóvel urbano – sujeita, portanto, à incidência da Lei do Inquilinato – e que, como figuram na lei algumas disposições conflitantes com certas características imanentes ao *built to suit*, tem havido dificuldades para que se explorem, em nosso País, todas as potencialidades dessa espécie de avença.

Registre-se como razoável a técnica legislativa empregada na confecção da proposição sob exame, nos moldes exigidos pela Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que *dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal*.

No entanto, faz-se importante ressaltar o erro de redação perpetrado no *caput* ventilado para o novel art. 54-A da Lei do Inquilinato: inserindo-se ali, e daquela forma, o adjunto adverbial “na locação de imóvel urbano destinado a fim não residencial” – de modo absolutamente dispensável, a propósito, já que todo o teor da lei se atém à locação imobiliária urbana e, ademais, o art. 54-A estará situado na Seção III do Capítulo II do Título I da lei, que versa precisamente sobre a locação não residencial –, poder-se-á conduzir o destinatário da lei à fatal interpretação segundo a qual, em toda e qualquer locação de imóvel urbano destinado a fim não residencial (e não apenas nas locações de imóvel pré-ajustado), prevalecerão as condições livremente pactuadas nos respectivos contratos. Evidentemente, esse não é o objetivo do PLC nº 60, de 2012, o que se pode concluir até pela simples verificação das justificações esposadas ao longo de sua tramitação na Câmara dos Deputados. Por tal motivo, apresentamos emenda de redação.

III – VOTO

Ante o exposto, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei da Câmara nº 60, de 2012, com a seguinte emenda de redação:

EMENDA Nº - CCJ
(de redação)

Dê-se a seguinte redação ao *caput* do art. 54-A, a ser acrescido à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, na forma do art. 3º do PLC nº 60, de 2012:

“**Art. 54-A.** Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente a locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

.....”

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator