

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 e Emenda Modificativa Dep.
Edson Santos)

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

Como já referido no relatório inicial os projetos em apreço visam excepcionar das normas gerais vigentes para os contratos de locação a nova modalidade contratual denominada *built to suit*, observando que em tais práticas convive atualmente um limpo jurídico do seu exato albergue, se na casa da Lei do Inquilinato (8.245/91) ou no Código Civil.

Igualmente restou relatado que estes contratos são atípicos e brotam do interesse de um locatário em alugar um imóvel para desenvolvimento de uma atividade empresarial, que contrata de um empreendedor imobiliário a aquisição de um terreno e a construção e/ou reforma substancial do imóvel de acordo com os interesses e necessidades do interessado, que o recebe em locação por longo período contratual.

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 justificção aponta a necessidade da modificação 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.

Ao presente Projeto percebe-se o apensamento do PL 356/11, de autoria do Dep. Júlio Lopes, que cuida da mesma matéria, todavia, ao invés de afugentar a participação da Lei Inquilinária no trato da questão, procede em analogia a relação de shopping centers, a criação de ampla abertura negocial as partes envolvidas, com a criação do art. 54-A e ainda modifica o art. 4º para adaptá-lo à proposição em apreço.

Oferecido parecer junto a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, com a apresentação de substitutivo, sobreveio Emenda Modificativa do Dep. Edson Santos, que pretende dar nova redação ao art. 54-B e ao parágrafo 3º, com o fito de evitar repetição desnecessária de parte do art. 54-A, e melhor disciplinar e especificar o local de assentamento do vínculo locatício.

O substitutivo não recebeu outras emendas.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Renova-se que as proposições e as emendas 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, bem como o indevido emprego de uma vírgula no parágrafo 1º do PL 356/11, 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.

Contudo, ao prepararmos a análise quanto à oportuna Emenda Modificativa do Dep. Edson Santos, acabamos por constatar que de fato procede a repetição de termos que especificam este tipo de contratação, na criação dos arts. 54-A e 54-B.

Neste aspecto, vale concluirmos que a melhor redação passa a ser a do Projeto de Lei 356/11, que evita a desnecessária repetição de enquadramento, e vai além ao especificar a obrigação do empreendedor para que “reforme substancialmente” o imóvel, para alcance desta nova norma jurídica.

Realmente, o expurgo deste adjetivo na nossa proposição, poderia criar um cenário de uma simples reforma, pretender remeter esta

locação a nova ordem jurídica, em desrespeito ao seu real significado e grandeza.

Ao proceder este novo entendimento, acabamos concluindo pela eficiência da Emenda Modificativa em sua parte inaugural e passamos à analisar a sugestão da nova redação do parágrafo 3º que nos parece igualmente adequada.

De fato o substitutivo permite a negociação dos recebíveis desta locação, “desde que registrados em cartório”, sem especificá-lo. Já a proposta do Dep. Edson Santos, esclarece o exato local deste assentamento, aonde destaca que compete “aos serviços de registro de títulos e documentos o registro de instrumentos de cessão de direitos e de créditos, conforme arts. 129 9º. e 127, I, da Lei nro. 6.015/73”.

Assim, mostra-se adequado acolhermos a Emenda Modificativa neste tópico, pois reconhecemos que a lei deve ser didática, esclarecedora e sintonizada com os demais ordenamentos jurídicos.

Finalizando destaca-se que as locações contidas no bojo destes contratos terão amparo diferenciado da lei locatícia, prevalecendo os ajustes entre as partes estabelecidos de acordo com as necessidades que geraram aquele negócio, sem prejuízo do devido respeito às demais normas processuais da Lei do Inquilinato.

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, e de parte da Emenda Modificativa ao Substitutivo e rejeição a Emenda nº 1/2010 ao PL 6562/2001, nos termos do novo substitutivo que ora oferecemos.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputado RICARDO BERZOINI

Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 6.562, DE 2009 E 356, DE 2.011, COM APROVEITAMENTO PARCIAL DA EMENDA MODIFICATIVA DO DEP. EDSON SANTOS

Altera a redação do art. 4.º e acrescenta o art. 54-A 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 o art. 54-A 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. “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”. (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. 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 às 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. Os valores relativos aos aluguéis a receber até o termo final contratado, serão livremente negociáveis pelo locador junto a terceiros, desde que devidamente registrado o contrato de locação no registro de títulos e documentos da situação do imóvel, na forma dos artigos 286 a 298 do Código Civil, responsabilizando-se o locatário e eventuais garantidores pelo respectivo adimplemento.

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

