

PROJETO DE LEI Nº , DE 2009
(Do Sr. Carlos Bezerra)

Acrescenta o art. 76-A à Lei n.º 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.

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

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

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 de de 2009.

Deputado CARLOS BEZERRA