



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.562-A, DE 2009

(Do Sr. Carlos Bezerra)

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"; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste e do nº 356/2011, e pela aprovação parcial da subemenda apresentada ao substitutivo do relator, com substitutivo, e pela rejeição da emenda apresentada ao projeto (relator: DEP. RICARDO BERZOINI).

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Projeto apensado: 356/11

III – Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Emenda apresentada
- Parecer do Relator
- 1º Substitutivo oferecido pelo Relator
- Emenda apresentada ao substitutivo
- Parecer do Relator à emenda apresentada ao Substitutivo
- 2º Substitutivo oferecido pelo Relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

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

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

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
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.

.....

**TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

Art. 77. Todas as locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente prorrogadas por tempo indeterminado, ao término do prazo ajustado no contrato.

.....

LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

.....

PARTE ESPECIAL

**LIVRO I
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES**

.....

**TÍTULO V
DOS CONTRATOS EM GERAL**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Preliminares**

.....

Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

Art. 426. Não pode ser objeto de contrato a herança de pessoa viva.

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.

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, conseqüentemente 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 Nº 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 Nº 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 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.

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 diferida, 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.

.....

.....

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

EMENDA 1

Dê-se nova redação ao art. 1º do projeto, quando faz menção à Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991, para a inclusão do seguinte art. 54-A:

Art. 54-A: Na locação de imóvel urbano destinado a fim não residencial, em que a locação decorra de operações em que a contratada adquira, construa ou reforme substancialmente, por si ou por terceiros, o imóvel indicado pela contratante e loque a ela o imóvel por prazo determinado, prevalecerão às 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, assim como a indenização devida pelo locatário em caso de denúncia

unilateral do contrato, desde que não exceda à somatória dos aluguéis a receber até o termo final contratado para a locação.

Parágrafo 2º: *Serão livremente negociáveis pelo locador junto a terceiros, 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.*

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei apresentado pelo eminentíssimo Deputado, Sr. Carlos Bezerra 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”.

Com a presente emenda, propugna-se a inserção do dispositivo, com modificações, em um novo artigo 54-A, da Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991 (com as alterações introduzidas pela Lei nº. 12.112, de 9 de dezembro de 2009).

Desde que o artigo 54, da Lei n. 8.245, de 18/10/1991, contempla as situações de relações em shopping centers, merecedoras de um trato específico, mostra-se, consequintemente, que a mesma lei sob o princípio da organização legislativa deve abrigar o dispositivo com as introduções almejadas.

Sala das Sessões, de 2010

Deputado Fernando Chucre

I – RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei que visa a excepcionar das normas gerais vigentes para os contratos de locação a nova modalidade contratual denominada *built to suit*, ou seja, casos em que a parte interessada em alugar um imóvel para desenvolvimento de uma atividade empresarial contrata com um empreendedor imobiliário a aquisição de um terreno e a construção ou reforma do prédio de acordo com os interesses e necessidades do ocupante, que é locado para ele pelo empreendedor por longo prazo.

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 justificação 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*.

Em apenso tramita o Projeto de Lei n.º 356, de 2011, da autoria do Deputado Julio Lopes. O texto reproduz a mesma redação sugerida pela emenda citada ao art. 54-A e ainda modifica o art. 4.º da lei para adaptá-la à redação do art. 54-A. A proposição não recebeu emendas.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

As proposições 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, 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.

O direito é dinâmico e deve mudar conforme se modifica a vida social e suas exigências. Como tais contratos *built to suit* são cada vez mais frequentes, é forçoso que a lei os ampare e garanta seu cumprimento. Também se

impõe que nossa lei dê uma denominação nacional ao novo instituto, razão pela qual propomos a denominação **contrato de construção ajustada**.

A locação contida no bojo dos contratos de construção ajustada terá amparo diferenciado da lei locatícia, prevalecendo os ajustes entre as partes estabelecidos de acordo com as necessidades que geraram aquela construção.

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, nos termos do substitutivo que ora oferecemos.

Sala da Comissão, 30 de agosto de 2011.

Deputado RICARDO BERZOINI
Relator

1º SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.562, DE 2009

Altera a redação do art. 4.º e acrescenta os arts. 54-A e 54-B 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 os arts. 54-A e 54-B 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. O locador poderá, porém, devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a judicialmente estipulada, com exceção do que dispõe o art. 54-A, §2.º, desta lei.” (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. Considera-se a locação não residencial decorrente do contrato de construção ajustada quando o empreendedor adquire um imóvel para locar ou o reforma, ou constrói, de acordo com as especificações do locatário empresário e de acordo com as necessidades de seu negócio, sendo as cláusulas da locação ajustadas de acordo com a especificidade pactuada.”

“Art. 54–B. Na locação de imóvel urbano destinado a fim não residencial que decorra de contrato de construção ajustada prevalecerão as 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.

3º. Serão livremente negociáveis pelo locador junto a terceiros, desde que registrados em cartório, os valores relativos aos aluguéis a receber até o termo final do contrato, na forma dos arts. 286 a 298 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, responsabilizando-se o locatário pelo respectivo adimplemento.”

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

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2011.

Deputado RICARDO BERZOINI
Relator

Emenda Modificativa nº 1

Altere-se a cabeça do artigo 54-B e seu §3º, acrescidos pelo artigo 3º do Substitutivo do ilustre relator, Deputado Ricardo Berzoini (SBT 1 CCJC – PL 6562/2009), dando-lhes a seguinte redação:

“Art. 3º

“Art. 54-B. Na locação de imóvel urbano contratada na forma do art. 54-A, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato e aplicam-se as disposições procedimentais previstas nesta lei.”

.....
§3º 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 pré-ajustada no registro de títulos e documentos da situação do imóvel, na forma dos artigos 286 a 298 do Código Civil, responsabilizando-se o locatário pelo respectivo adimplemento.”

JUSTIFICATIVA

A presente emenda harmoniza-se com as demais apresentadas, observando o objeto e o âmbito das proposições originais, que visam positivação de novo tipo de contrato de locação, atípico, inserindo-o no âmbito da legislação locatícia (Lei nº 8.245/1991).

O *discrimen* desta locação, como visto, está no *pré-ajuste* entre locador e locatário, onde o primeiro “*adquire, reforma ou constrói*” um imóvel *com a finalidade de locá-lo a uma pessoa jurídica determinada*, de acordo com as especificações deste. Destaque-se, de logo, que locação, como sabido, não é direito real (Código Civil, art. 1.225), mas pessoal.

Visando evitar repetição desnecessária no art. 54-B (o artigo 54-A já classifica a locação em exame como de natureza não residencial, configurando repetição desnecessária sua menção também na cabeça do art. 54-B), agraga-se esse conceito somente no art. 54-A, conforme emenda também apresentada, articulando maior clareza no texto dos artigos 54-A e 54-B e fazendo-se a remissão adequada a liga-los (Lei nº 95/1998, em especial art. 11, II, “g”, e III, “b” e “c”).

No tocante ao §3º do art. 54-B, por tratar-se de assunto técnico, com nomenclatura própria, faz-se necessário reconstituir a expressão utilizada na proposição original do PL 356, do ilustre Deputado Júlio Lopes, porque o artigo 236 da Constituição Federal alterou a denominação dos antigos “cartórios” extrajudiciais”, passando a denominá-los “serviços de registro”. E, dentre os serviços de registro, esses também são divididos em especialidades, cabendo, 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 nº 6.015/1973). Nesse sentido, a remissão que faz a obra do imortal Theotônio Negrão, no artigo 288 mencionado na redação do próprio §3º do Substitutivo:

“Art. 288.1. Também é essencial o registro no registro de títulos e documentos (LRP 129-9º; v.tb. LRP 127-I). V. ainda art. 221.” (in “Código Civil e Legislação Civil em Vigor”, 30ª ed., 2011, p.151).

Por tais fundamentos, propomos as alterações acima.

Sala das Comissões, em 14 de setembro de 2011.

EDSON SANTOS
Deputado Federal (PT-RJ)

PARECER À EMENDA APRESENTADA AO SUBSTITUTIVO

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 justificação 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 preparamos 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.

Creamos 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 07 de dezembro de 2011.

Deputado RICARDO BERZOINI

Relator

**2º 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.

Sala da Comissão, em 07 de dezembro de 2011.

Deputado RICARDO BERZOINI

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.562/2009 e do de nº 356/2011, apensado, e aprovação parcial da subemenda apresentada nesta Comissão ao Substitutivo do relator, com substitutivo; e pela rejeição da emenda apresentada ao projeto, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Ricardo Berzoini.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Nelson Pellegrino - Presidente em exercício (Art. 40, caput, do RI), Ricardo Berzoini - Presidente, Alessandro Molon, Fabio Trad e Luiz Carlos - Vice-Presidentes, Alceu Moreira, Andre Moura, Anthony Garotinho, Antonio Bulhões, Arnaldo Faria de Sá, Bonifácio de Andrada, Bruna Furlan, Cândido Vaccarezza, Danilo Forte, Delegado Protógenes, Dr. Ubiali, Esperidião Amin, Felipe Maia, Félix Mendonça Júnior, Francisco Araújo, Gera Arruda, Henrique Oliveira, Jerônimo Goergen, João Campos, João Paulo Lima, Jorginho Mello, Jutahy Junior, Luiz Couto, Luiz Pitiman, Marcos Medrado, Mauro Benevides, Mendonça Filho, Mendonça Prado, Odair Cunha, Onofre Santo Agostini, Osmar Serraglio, Paes Landim, Paulo Magalhães, Paulo Teixeira, Roberto Freire, Ronaldo Fonseca, Sandra Rosado, Vicente Cândido, Vieira da Cunha, Vilson Covatti, Zenaldo Coutinho, Benjamin Maranhão, Bernardo Santana de Vasconcellos, Cida Borghetti, Dilceu Sperafico, Dr. Carlos Alberto, Efraim Filho, Geraldo Simões, João Magalhães, Júnior Coimbra, Laercio Oliveira, Laurez Moreira, Lourival Mendes, Marcelo Aguiar, Márcio Macêdo e Sandro Alex.

Sala da Comissão, em 10 de abril de 2012.

Deputado NELSON PELLEGRINO
Presidente em exercício

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CCJC AO PROJETO DE LEI N° 6.562, DE 2009
(Apenso Projeto de Lei nº 356, DE 2.011)**

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.

Sala da Comissão, em 10 de abril de 2012.

Deputado NELSON PELLEGRINO
Presidente em exercício

FIM DO DOCUMENTO