



Mara Carvalho: Lei do Inquilinato presenteia mercado e incentiva investidores

No último dia 20 de dezembro foi publicada a Lei 12.744, de 19 de dezembro de 2012. Essa norma modificou o artigo 4º da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) e inseriu, nesse mesmo diploma legal, o artigo 54-A, a fim de regulamentar as operações imobiliárias de built to suit — numa tradução livre significa construir para servir ou construir sob encomenda, consiste em um contrato pelo qual o investidor (futuro locador) implementa um empreendimento imobiliário de acordo com as especificações do futuro locatário. Este, por sua vez, passa a utilizá-lo por certo período (em regra longo), garantindo ao locador/empreendedor imobiliário o retorno do investimento e a remuneração pelo uso do imóvel.

Tal prática surgiu nos Estados Unidos e foi concebida para suprir um nicho mercadológico até então inexistente. As grandes companhias precisavam instalar-se em um imóvel que observasse as especificidades de sua atividade empresarial. Diante da dificuldade em se encontrar um imóvel que atendesse seus objetivos econômicos no mercado locatício, essas empresas acabavam por imobilizar seu capital na aquisição do terreno e na construção da unidade. Assim, ao invés de aplicar tal montante em seu próprio negócio, acabavam imobilizando seu capital nessa operação, que não faz parte do seu core business. Com o advento dessa necessidade, surgiram investidores no mercado imobiliário a fim de atender esse tipo de demanda evitando, assim, a indesejada imobilização de capital.

Em decorrência da integração mundial dos mercados e crescimento de nossa economia, o Brasil se tornou polo atrativo para as sociedades transnacionais, que trouxeram seus modelos contratuais, dentre eles, o built to suit. Contudo, nosso marco regulatório (Lei 8.245/91— Lei do Inquilinato) era insuficiente para garantir segurança jurídica aos investidores, sendo, em alguns pontos, até mesmo incompatível com a operação de built to suit.

Os principais problemas legais que o investidor do mercado imobiliário enfrentava até o dia 19 de dezembro de 2012 eram:

a) Multa por rescisão antecipada do contrato, artigo 4º da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91): Esse dispositivo é o que autoriza a locatária a não cumprir o prazo determinado na locação, desde que pague a multa pactuada (proporcional ao cumprimento do contrato), em regra de três alugueres. Porém, no built to suit o valor fixado a título de multa é a totalidade dos aluguéis vincendos, justamente porque o investidor construiu o imóvel por encomenda da locatária, e pode ter certa dificuldade para locá-lo a terceiros.

Na prática, a validade dessa cláusula contratual era questionada pelos locatários, o que certamente causava fundados receios nos investidores. Agora, com o advento do novel legislativo (Lei 12.744/2012), tal questionamento restou superado, ao possibilitar que nos contratos de built to suit seja estabelecido como multa pela rescisão antecipada a totalidade dos aluguéis a vencer até o término do contrato;

b) Renúncia à ação revisional de aluguel: Pela legislação do inquilinato (Lei 8.245/91), não havendo



acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anterior, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado. Na maioria dos contratos de built to suit, o locatário renunciava ao direito de ingressar com a ação revisional de aluguel, em razão da especificidade de tais contratos, vez que o investidor faz construção específica, que visa remunerar não apenas o uso do imóvel, mas também recuperar o capital investido (itens específicos).

Porém, na prática, os locatários alegavam judicialmente a invalidade de tal avença, sob o fundamento de que a legislação locatícia determina a nulidade de cláusulas que afastem o direito de revisar o aluguel. Assim, alguns casos envolvendo ações revisionais em contratos de built to suit chegaram ao Poder Judiciário, no qual se discutia o direito dos locatários de revisar o valor do aluguel, mesmo diante de cláusula contratual prevendo a sua renúncia. Agora, com a nova Lei, essa insegurança jurídica também foi sanada, vez que ficou expressamente permitido convencionar a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação de built to suit.

A Lei 12.744 de 19 de dezembro de 2012 veio para solucionar os referidos problemas, pacificando as controvérsias e extinguindo as incompatibilidades criadas em torno da aplicação ou não de dispositivos da Lei Inquilinária. Outrossim, à semelhança da solução adotada nos contratos de lojas em Shopping remeteu a maior parte da matéria a ser regulamentada para a autonomia privada.

Também aproveitou os procedimentos da Lei 8.245/1991 e atribuiu ao built to suit na modalidade locação um nome nacional, “locação nos contratos de construção ajustada”.

Com isso, nesse final de ano, o legislativo acabou por presentear o mercado imobiliário com mais uma conquista. Essa conquista representa incentivo para os investidores, crescimento para o mercado imobiliário e uma considerável contribuição para alavancar a economia nacional, uma vez que os contratos de built to suit geram vultosas movimentações financeiras, em cifras bilionárias. Numa visão mais ampla, pode-se concluir que todos se beneficiaram com essa iniciativa legislativa, quer seja o setor público ou privado, ou ainda, a sociedade brasileira. Parabéns ao mercado imobiliário.

Date Created

11/01/2013