



Arnon Velmovitsky: Surge uma nova modalidade de locação, o built to suit

A tradução da expressão inglesa "*Built to suit*" — construído para servir —, é a mais nova modalidade de locação surgida no mercado nos últimos tempos. Formalizada pela Lei 12.744, de 19 de dezembro de 2012, que por sua vez alterou artigos da Lei 8.245/91, mais conhecida com Lei do Inquilinato, ela veio atender a uma demanda mercadológica crescente.

A referida lei regulamentou a locação de imóveis não residenciais urbanos, quando o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou via terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei, conforme se verifica no artigo 54-A, caput, da Lei 8.245/91.

O acerto do texto legal, ao permitir a livre negociação entre os contratantes, permite a expansão dessa modalidade de locação, com inegáveis ganhos não só para os contratantes envolvidos como também para a economia, com a criação de novos empregos e a venda de material de construção, com a participação de fundos imobiliários e de pensão.

A relação entre contratantes, que conhecem plenamente os seus direitos, afastando a hipótese de hipossuficiência dos envolvidos, permite a flexibilização legal para a melhor composição dos interesses do locador e do locatário.

O pesado investimento inicial do locador, para atender às demandas específicas do locatário, justifica a estipulação de multa, sem a redução proporcional do tempo adimplido, tal qual estipulada no artigo 4º da Lei do Inquilinato, desde que não ultrapasse a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, em consonância com o parágrafo 2º, do artigo 54-A, do mesmo diploma legal.

A lei também franqueou a renúncia do direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação (artigo 54-A, § 2º, da Lei 8.245/91), diante dos consideráveis investimentos que são feitos, tendo o aluguel ajustado a função de remunerar o capital empregado.

Nessas condições, os contratos normalmente têm prazo mínimo de dez anos, o que permite a inversão de expressivos investimentos no imóvel pelo locador, sem comprometer o capital de giro do locatário, beneficiado com o uso de imóvel talhado para o exercício de suas atividades comerciais.

No entanto, é preciso ressaltar que os contratos dessa nova modalidade locatícia demandam cuidados especiais, em razão da complexidade e desenvolvimento de suas etapas, merecendo especial atenção as questões relativas às especificidades do imóvel, o tempo de obra, o prazo de entrega ao locatário, a fixação de multa pela entrega antecipada, a renúncia ao direito judicial de revisão do aluguel e, por fim, o início de vigência do aluguel.

Os operadores do Direito, especialmente os que militam no Direito Imobiliário, receberam de forma bastante positiva as alterações introduzidas pela nova lei, que confere ainda mais credibilidade ao



mercado imobiliário. O “*Built to suit*” veio para ficar.

Date Created
22/01/2014