

NOVIDADES NA LOCAÇÃO “BUILT TO SUIT”

No final de 2012 foi sancionada pela presidenta Dilma a lei nº 12.744 que alterou a lei do inquilinato, fazendo constar algumas normas para os contratos de locação do tipo “built to suit” (que significa “construído para servir”).

Referidos contratos tratam de locações diferenciadas, na qual o empreendedor constrói ou reforma o imóvel sob medida e conforme as necessidades do locatário, que o utilizará por um longo período, geralmente bem superior ao que comumente é praticado pelo mercado imobiliário.

É comum, neste tipo de contrato, que, além do locador e locatário, esteja presente uma companhia securitizadora de recebíveis que, mediante recebimento dos créditos transferidos pelo locador, lhe antecipará o valor do contrato e transformará os créditos em lastro de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) colocando-os no mercado, na forma da Lei n. 9.514/1997.

Com a inserção do artigo 54-A na lei do inquilinato, ficou contemplado que nas locações não residenciais urbanas em que o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel especificado pelo pretense locatário, para que este seja locado por prazo determinado, deverão prevalecer as condições livremente pactuadas no contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei.

Ainda restou previsto que as partes podem convencionar a renúncia ao direito de revisão do aluguel durante a vigência do contrato. Além disso, em caso de desistência da locação por parte do locatário, este deverá quitar a multa que for convencionada, que não poderá exceder a soma dos valores dos alugueis a receber até o encerramento da locação. Para tanto, houve a alteração do artigo 4º da lei de locações, afastando, nesses casos, a possibilidade do inquilino restituir o imóvel arcando com a multa pactuada na forma proporcional ao período de cumprimento do contrato.

Antes da promulgação da lei, não havia regras específicas e os contratos eram entabulados conforme estabelecido pelas partes contratantes. Com a normatização, as operações de “built to suit” tendem a ser tornar legítimas, eis que a segurança jurídica estimulará novos investidores a buscarem negócios nesse formato, pois eliminará alguns riscos, como aqueles que envolviam a rescisão e que ignoravam por completo o grande investimento feito pelo locador e sua expectativa de retorno do capital aplicado.