

Informativo de Mercado de Capitais e Societário

21 de dezembro de 2012 | Ano 03 nº 37

Lei 8.245/91 passa a dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada (“built-to-suit”)

Foi promulgada, em 19 de dezembro de 2012, a Lei nº 12.744 (“Lei nº 12.744/12”), que alterou dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (“Lei nº 8.245/91”), passando a tratar expressamente dos contratos de construção ajustada, conhecidos como contratos “built-to-suit” (“construído para servir”).

A Lei nº 12.744/12 acrescentou o artigo 54-A à Lei nº 8.245/91, para prever que na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, sendo ainda aplicáveis as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245/91.

Nesse sentido, a Lei nº 8.245/91 passa a prever expressamente a possibilidade de renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de construção ajustada.

Ademais, em caso de denúncia antecipada dos referidos contratos de construção ajustada, será devida pelo locatário a multa contratual livremente convencionada, que estará limitada à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. Pela nova redação do artigo 4º da Lei nº 8.245/91, os contratos “built-to-suit” passam a ser exceção, não mais lhes sendo aplicável a multa proporcional ao período de cumprimento do contrato prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245/91, devida pelos locatários nos casos de locações não residenciais típicas.

Tais alterações eliminam, em definitivo, qualquer dúvida a respeito da força contratual das principais obrigações de um contrato de “built-to-suit”, ou seja, das disposições que vinculam o locatário a respeitar o prazo da locação, sob pena de pagamento de uma multa que remunere o capital investido pelo locador/empreendedor na construção ou reforma substancial do imóvel para que o locatário nele desenvolva suas atividades. A Lei nº 12.744/12 reconhece, portanto, o caráter *intuitu personae* da locação na modalidade “built to suit”. Os contratos “built to suit” ganham, portanto, com a nova lei, a segurança jurídica merecida.

A Lei nº 12.744/12 está em vigor desde 20 de dezembro de 2012, data na qual foi publicada no Diário Oficial da União.

Para mais informações e para obter os nossos Informativos de Mercado de Capitais e Societário anteriores, favor entrar em contato com um de nossos profissionais abaixo.

Marcelo Cosac

+55 (11) 2504-4635

mcosac@mayerbrown.com

Danilo Pasquantonio

+55 (11) 2504-4635

DPasquantonio@mayerbrown.com

Eduardo Castanheira

+55 (11) 2504-4631

ecastanheira@mayerbrown.com

Tópico

Lei 8.245/91 passa a dispor sobre a locação nos contratos de construção ajustada (“built-to-suit”)

Assunto: Foi promulgada, em 19 de dezembro de 2012, a Lei nº 12.744 (“Lei nº 12.744/12”), que alterou dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (“Lei nº 8.245/91”), passando a tratar expressamente dos contratos de construção ajustada, conhecidos como contratos “built-to-suit” (“construído para servir”).