

JUSTIÇA & CIDADANIA[®]

Edição 150 • Fevereiro 2013



Teori Zavascki | Ministro do STF

COMPROMISSO COM A JUSTIÇA

Editorial: "Juris Esperniandi" contra o Supremo Tribunal Federal

O sistema “*built to suit*” e a Lei nº 12.744/12

Sylvio Capanema de Souza

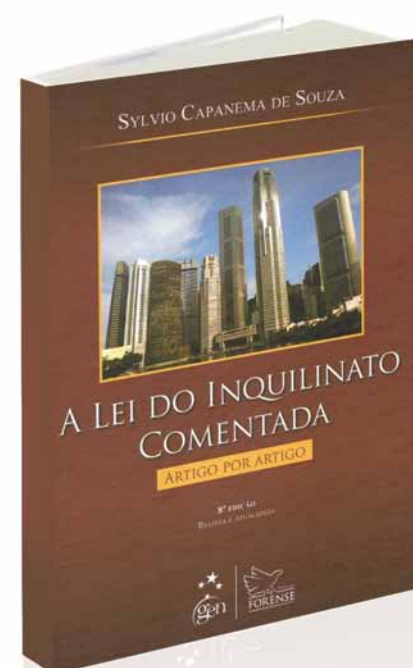
Desembargador aposentado do TJRJ
Membro do Conselho Editorial

Nota da Redação

O livro comenta, artigo por artigo, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), inclusive as recentes alterações nela introduzidas pela Lei 12.112/09 e 12.744/12.

Em linguagem acessível a qualquer leitor, seu objetivo primordial é o de contribuir para um maior conhecimento e correta aplicação da legislação inquilinária, de elevada densidade social e econômica, destinando-se não só a magistrados e advogados, como a todos que sejam locadores ou locatários.

A melhor compreensão do regime jurídico da locação do imóvel urbano contribuirá, por certo, para prevenir litígios e fortalecer o mercado imobiliário, reduzindo o contencioso locativo, que tanto assoberba o Poder Judiciário.



Uma das razões que explicam a longevidade da Lei do Inquilinato, que vigora, praticamente inalterada, desde 1991, foi a necessidade de se adotar um sistema equilibrado para a relação locatícia imobiliária urbana, preservando sua equação econômica, de modo a atender os interesses de locadores e locatários.

Alcançou-se, assim, a esperada estabilidade jurídica e econômica, para um mercado de relevante densidade social, e até então tumultuado, nervoso, em que as partes se comportavam como exércitos inimigos.

Uma das perversas consequências deste clima caótico era o crescimento do déficit habitacional, em razão do desestímulo para que se investisse na construção de novas unidades destinadas à locação.

Mas, por melhor que tenha sido a lei, não poderia ela resistir, imaculada, durante mais de duas décadas, em que profundas mudanças econômicas vieram a ocorrer em nossa sociedade.

A Lei 12.112/09, por exemplo, introduziu necessárias modificações de natureza processual, com o objetivo



Sylvio Capanema, desembargador do TJRJ

nítido de agilizar a entrega da prestação jurisdicional nas chamadas ações locatícias cujo retardamento já vinha provocando turbulências no mercado.

Não alterou, entretanto, as regras de direito material, no que concerne ao regime jurídico das locações residenciais e não residenciais.

Ocorre que o crescimento quase explosivo do mercado imobiliário, em todos os seus segmentos, produziu o surgimento de novos modelos de locação, aos quais já não se aplicavam, adequadamente, as regras gerais da Lei 8.245/91, elaborada em época ainda bastante tradicional.

Um dos mais engenhosos e de sofisticada estrutura jurídica, é o sistema conhecido como “*built to suit*”, cuja equação econômica é complexa, a exigir cuidadoso planejamento.

Neste novo modelo, o locador, que em geral é um investidor, adquire um imóvel, promovendo, por si mesmo, ou por outrem, a construção ou a sua substancial reforma, atendendo às especificações de um terceiro, que assume, previamente, o compromisso de alugá-lo, por

tempo determinado e aluguel já avençado, de modo a remunerar o investimento feito pelo locador.

Trata-se, portanto, de um empreendimento, sempre de grande vulto, o que vem atraindo, cada vez mais o interesse de fundos imobiliários, inclusive estrangeiros, além de entidades de previdência privada, todos dispostos a investir no mercado de locações corporativas, atraídos pela sua rentabilidade, além da maior segurança, já que está livre das oscilações das bolsas de valores. Para os locatários, a opção pelo “*built to suit*” pode representar significativas vantagens tributárias, já que o preço será considerado despesa e não investimento.

Vislumbra-se, assim, na estrutura interna do sistema, uma promessa de locação, feita pelo terceiro interessado, que assim evita imobilizar expressivo capital na compra do terreno e na construção, além da vantagem de poder se instalar em imóvel adequado às suas necessidades físicas, cujas especificações são por ele formuladas.

Não será difícil perceber que o investidor dispense elevadas somas, para operacionalizar o empreendimento global, com o objetivo de, através dos futuros e garantidos aluguéis, já avençados, remunerar o capital investido.

Para o êxito do modelo é indispensável: (i) que o tempo de duração do contrato seja suficientemente longo para que o locador recupere o que investiu e realize sua remuneração; (ii) que o aluguel represente o real valor do mercado, e não possa ser reduzido; (iii) que seja vedada a denúncia antecipada do contrato, por iniciativa do locatário, salvo pagando adequada multa compensatória.

Na redação original do art. 4º da Lei nº 8.245/91, assegura-se ao locatário o direito potestativo de devolver o imóvel ao locador, antes do advento do termo final do contrato, pagando a multa prevista, ou a que vier a ser arbitrada judicialmente.

Ocorre que a construção pretoriana considera abusiva a estipulação de multa de valor superior a três meses do aluguel vigente, à época da denúncia, e ainda a reduzindo proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

Se isto ocorrer, restando tempo considerável para o término do contrato, o prejuízo do locador será expressivo, tendo em vista que receberá ele um imóvel, em geral de grandes dimensões, e que dificilmente conseguirá alugar a terceiro, já que foi construído segundo as necessidades e especificações do próprio locatário.

Além de deixar de perceber os aluguéis, passará a arcar, por tempo indeterminado, com os impostos e taxas que recaem sobre o imóvel.

Do mesmo modo, eventual redução do aluguel pela via da ação revisional, manejada pelo locatário, romperá a equação econômica do contrato.

Estas razões nos levaram, desde o surgimento do novo modelo, a sustentar a imperiosa necessidade de se afastar

dele a incidência integral das regras da Lei nº 8.245/91, que poderiam inviabilizá-lo.

Daí aplaudirmos, com entusiasmo, o advento da Lei nº 12.744 de 19/12/12, que atendeu a estas exigências empresariais preservando o sistema “*built to suit*”, que tem proporcionado grande desenvolvimento do mercado, especialmente no setor de locações corporativas, de elevado valor, o que justifica a advertência do legislador de que as alterações introduzidas só se aplicam às locações não residenciais.

Segundo o que agora dispõe a Lei 12.744/12, no sistema “*built to suit*”, as partes poderão estipular, livremente, condições especiais, tal como ocorre com as locações de espaços em Shopping-Centers.

Amplia-se, assim, a autonomia privada, o que decorre do fato de se equivalerem economicamente as partes, dispensando a intervenção estatal, ou, pelo menos, a reduzindo.

Como consequência imediata, poder-se-á ajustar, para o caso de denúncia antecipada do contrato, por iniciativa do locatário, multa adequada, que compense, realmente, o prejuízo do locador, mas que não poderá ultrapassar a soma dos aluguéis vincendos, até o advento do termo final do contrato.

Também se admite a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis, seja durante todo o prazo do contrato ou durante certo tempo.

Este dispositivo, entretanto, pode, no futuro, gerar conflitos e vacilações doutrinárias e pretorianas.

Isto porque, como já foi assinalado, o sistema “*built to suit*” exige que os contratos sejam celebrados por prazo longo, geralmente de 25 anos, ou mais, o que, em princípio, é do interesse do locador e do locatário.

Durante a vida do contrato poderão surgir expressivas modificações na economia, tornando-o excessivamente oneroso para uma das partes.

Neste caso, eventual revisão do locativo deve ser considerada com extrema prudência pelo Judiciário, e em situações excepcionais, para se preservar a comutatividade inaugural do contrato, atendendo-se às suas peculiaridades. Considerando os novos ares que regem as relações contratuais e os princípios mais relevantes como a boa-fé objetiva, é recomendável que nas negociações preliminares, as partes estabeleçam que na formação do preço o principal fator é o retorno esperado do investimento feito e não apenas uma fração do valor do imóvel, como se dá nas locações comuns.

Só nos resta agora aguardar que o tempo comprove que foram úteis as mudanças, e esperando que proporcionem elas o crescimento e consolidação do modelo “*built to suit*”, o que é do interesse de toda a sociedade. 