Kênio Pereira

Publicado no Pampulha em 26/01/2013

Nova lei sobre a locação "built to suit"

O mercado de locação está sempre evoluindo, acompanhado as necessidades das empresas e das pessoas em obter melhor rentabilidade em decorrência de novos cenários impostos pelas constantes mudanças econômicas e tributárias.

Há alguns anos, surgiu a locação denominada "built to suit", que em português significa "construído para servir". O locador constrói a edificação num curso prazo de execução, para atender os interesses e as especificações determinadas pelo locatário. A partir do dia 23/12/12, entrou em vigor a Lei nº 12.744, que dispõe "sobre a locação nos contratos de construção ajustada", tendo alterado a Lei do Inquilinato.

Esta alteração da lei visa proteger o locador dos riscos que corre ao ser estimulado a comprar um terreno ou demolir o que já existe, para edificar o que é exigido pelo locatário para concluir o contrato de locação.

Como exemplo, citamos o caso de um hipermercado ter exigido, em 2011, que um proprietário comprasse a casa ao lado à sua moradia para completar a área mínima de 4.000 m² de terreno. O proprietário atendeu o pedido e demoliu a sua moradia, três lojas e a casa comprada e, após assinar o contrato, o hipermercado mudou de ideia e simplesmente não pagou nem o primeiro mês de aluguel. Preferiu abrir sua loja no shopping Boulevard, na zona Leste de BH, e o locador ficou com área com os entulhos.

Logicamente que, neste caso, a multa contratual não pode ser a seis meses do valor do aluguel, usualmente pactuada nas locações em geral. Conforme estimula a nova lei, a multa deve ser num valor que venha realmente a inibir o rompimento do contrato, de maneira a cobrir todos os prejuízos do locador, não podendo esta sofrer qualquer redução.

LOCAÇÃO PERPÉTUA

Este tipo de locação é realizado com empresa de grande porte que possui experiência jurídica e comercial, e, assim, impõe o seu modelo de contrato, que contem cláusulas que prejudicam o locador.

Mal assessorado e seduzido por uma proposta tentadora, o locador assina um contrato que favorece o locatário, pois somente este pode romper o contrato a qualquer tempo. Como a Lei do Inquilinato autoriza o locatário a requerer a renovação judicial de cinco em cinco anos, o contrato de locação destinado à atividade comercial, industrial ou prestação de serviços torna-se muitas vezes eterno, já que o locador passa a ser obrigado a renovar o prazo sucessivamente, mesmo contra a sua vontade.

NOVA LEI PROTEGE LOCADOR

A principal novidade da lei consiste na eliminação da pretensão do locatário reduzir a multa, mesmo que tenha transcorrido parte do prazo contratual. Deverá prevalecer o direito do locador receber integralmente a multa contratada pelas partes, conforme o Art. 54-A: "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 e as disposições procedimentais previstas nesta Lei".

O limite da multa será o valor total dos aluguéis durante todo o prazo determinado no contrato. A prerrogativa de redigir é sempre do locador e cabe a ele assiná-lo com extremo cuidado, pois a nova lei o autoriza também a renuncia ao direito de propor Ação Revisional de Aluguel, o que pode lhe trazer grande prejuízo.