

O CONTRATO BUILT TO SUIT E A LEI 12.744/2012

Luiz Augusto Haddad Figueiredo

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

1). A Revisão do Aluguel e a Renovação do Contrato

- **O Aluguel:**

- Investimento + remuneração pelo uso e gozo

- **A sua Revisão:**

- Contrato atípico: regime do Código Civil: autonomia privada: liberdade de contratar
- Praxe contratual: vedação/renúncia

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

1). A Revisão do Aluguel e a Renovação do Contrato

- **Antes da Lei 12.744:**
 - Argumentos possíveis: teoria da imprevisão e artigos 317, 479 e 480, do CC
- **Após a Lei 12.744:**
 - Art. 54-A, § 1º, da Lei 8.245/91: possibilidade de renúncia ao direito durante o prazo de vigência do contrato

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

1). A Revisão do Aluguel e a Renovação do Contrato

- **Jurisprudência sobre revisão antes da Lei 12.744:**

“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL - Contrato atípico (*buit-to-suit*) que encerra amplo feixe de direitos e deveres, relativos a contratos de construção, empreitada, financiamento e incorporação imobiliária, além de outras características próprias - Cláusula de renúncia à revisão do valor da remuneração mensal paga pela autora válida e eficaz, na medida em que firmada paritariamente com a ré enquanto na livre administração de seus interesses patrimoniais disponíveis, não se confundindo com a renúncia ao direito constitucional de ação (CF, art. 5º, inc. XXXV) - Carência da ação confirmada. (...) - Procedência do pedido contraposto: condenação da autora ao pagamento de multa penal equivalente a três aluguéis, por violação do contrato - (...).”

TJSP, 25ª Câm. Dir. Priv., Ap c/ Rev 9156991-70.2008.8.26.0000, Des. Antonio Benedito R. Pinto

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

1). A Revisão do Aluguel e a Renovação do Contrato

- **Um caso recente sobre revisão:**

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE LOCAÇÃO. FIXAÇÃO PROVISÓRIA DE ALUGUEL. ARBITRAMENTO NO LIMITE DE 80% DO VALOR PRETENDIDO E INTERMEDIÁRIO ENTRE AQUELES APRESENTADOS PELAS PARTES. DISCUSSÃO SOBRE TIPO DE CONTRATO QUE ULTRAPASSA OS LIMITES DESTE RECURSO. AGRAVO IMPROVIDO.”

TJSP, 31ª Câm. Dir. Priv., AI 0023966-41.2013.8.26.0000, Des. Armando Toledo

Qual é o X da questão?



O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

1). A Revisão do Aluguel e a Renovação do Contrato

• A Renovação:

- Renovação x prorrogação
- Ideal: regravar em contrato (circunstâncias e condições, novas ofertas, prazo, revisão do aluguel etc.)
- Continua a existir um BTS? O aluguel deve ser revisto?
- Art. 54-A: “condições livremente pactuadas” x “disposições procedimentais previstas na lei”
- A nulidade prevista pelo art. 45, da Lei de Locações

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

2). A Denúncia Antecipada e o Limite da Multa Aplicável

- **A Denúncia Antecipada (pelo locatário):**
 - Prática comercial (antes da Lei 12.744): saldo faltante da remuneração total e, eventualmente, outros encargos, custos e despesas
 - Cláusula penal fixada no teto: art. 412, do CC
 - Prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos: art. 473, parágrafo único, do CC

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

2). A Denúncia Antecipada e o Limite da Multa Aplicável

- **A Denúncia Antecipada (pelo locatário):**
 - Segundo a Lei 12.744: possibilidade mediante o pagamento da multa fixada contratualmente
 - Limite: soma dos alugueis devidos pelo prazo restante (art. 54-A, §2º)
 - Exceção à redução proporcional em razão do tempo de cumprimento (art. 4º)
 - Ausência de previsão: fixação pelo juiz

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

2). A Denúncia Antecipada e o Limite da Multa Aplicável

- **A Multa e Algumas Questões Práticas:**
 - Imóvel com utilidade restrita e de difícil recolocação no mercado
 - Valor que permitiria a própria aquisição do bem
 - Parâmetro: enriquecimento ilícito

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

3). O Registro do Contrato perante o RI e seus Reflexos: A Cláusula de Vigência e o Direito de Preferência

- **O Acesso ao Registro de Imóveis:**
 - Previsão expressa para o contrato de locação: art. 167, I, nº 3, e II, nº 16, da Lei 6.015/73
 - Publicidade = obrigação com eficácia real = oponível a terceiros
 - É viável antes ou durante a construção?

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

3). O Registro do Contrato perante o RI e seus Reflexos: A Cláusula de Vigência e o Direito de Preferência

- **A Cláusula de Vigência do Prazo Contratual:**
 - Art. 8º, da Lei 8.245/91
 - Consequências práticas: a). assegura a fruição pelo locatário e evita a utilização por um concorrente; b). afirma a unidade econômica perante terceiros (securitização e demais contratos conexos); c). pode diminuir o interesse de um eventual comprador

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

3). O Registro do Contrato perante o RI e seus Reflexos: A Cláusula de Vigência e o Direito de Preferência

- **O Direito de Preferência do Locatário:**
 - Arts. 27 e seguintes, da Lei 8.245/91
 - Pactuar a preferência ou, se desrespeitada esta, uma compensação já era possível, mas a adjudicação poderia restar frustrada
 - E se o contrato for omissivo?
 - Cabe para nova construção no mesmo terreno?

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

3). O Registro do Contrato perante o RI e seus Reflexos: A Cláusula de Vigência e o Direito de Preferência

- **Inaplicabilidade do Direito de Preferência:**
 - Integralização de capital, alienação fiduciária, permuta etc.
 - Casos de reorganização societária: cisão, incorporação e fusão
 - Venda para empresa do mesmo grupo?

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

4). A Ação para a Retomada do Imóvel

- **Ação de Despejo ou Possessória?**
 - Art. 54-A: disposições procedimentais da lei
 - Ação de despejo: arts. 59 a 66, da Lei de Locações
 - Hipóteses mais corriqueiras:
 - a). Término do prazo contratual;
 - b). Falta de pagamento dos alugueis e/ou encargos.

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

4). A Ação para a Retomada do Imóvel

- **Liminar para Desocupação em 15 dias**
 - Requisito comum: caução de 3 alugueis
 - Término do prazo: distribuição da ação em até 30 dias contados da referida data ou do “cumprimento de notificação” prévia
 - Falta de pagamento: apenas se inexistente garantia contratual

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

4). A Ação para a Retomada do Imóvel

- **Cobrança dos Alugueis e Acessórios:**
 - Cobrança: o pedido pode ser cumulado na ação de despejo e abranger os vencidos
 - Execução: apenas vencidos (art. 585, V, do Código de Processo Civil)

O Contrato Built to Suit e a Lei 12.744/2012

5). Tributação na Relação Locatícia – Notas Básicas

ALUGUEL - QUADRO COMPARATIVO

POSIÇÃO	PESSOA FÍSICA	PJ/LUCRO PRESUMIDO	PJ/LUCRO REAL
<u>Locatário:</u>	Sem dedução	Sem dedução	Despesa dedutível
<u>Locador/Atividade Imobiliária:</u>	27,5% TP	14,53% R	34% L + 9,25% R Depreciação – 4% a.a.
Obs1:	IRPF-Tabela progressiva	IRPJ, CSLL, PIS e Cofins	IRPJ, CSLL, PIS e Cofins
Obs2:		Adicional IR / Sem reduções	Adicional IR / Sem reduções

Muito Obrigado!

Luiz Augusto Haddad Figueiredo
lhaddad@thvadvogados.com.br