

CONTRATO DE LOCAÇÃO BUILT- TO-SUIT

PONTOS JURÍDICOS ESSENCIAIS

Marcelo Terra

Duarte Garcia, Serra Neto e Terra
Sociedade de Advogados



EXCELÊNCIA TÉCNICA: INOVAÇÃO, NORMAS E CAPACITAÇÃO

11 A 15

SETEMBRO | 2023

SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

- ✓ Lei do inquilinato é bastante restritiva
- ✓ Lei do inquilinato é constituída por normas de ordem pública, não passíveis de alteração pelas partes
- ✓ Realidade da vida, principalmente nos contratos paritários empresariais (entre iguais), levou à flexibilização de algumas regras (Código Civil, art. 421-A), com aceitação pela doutrina e jurisprudência
- ✓ Liberdade contratual de as partes criarem contratos (direitos obrigacionais) atípicos ou inominados (Código Civil, art. 425)

- ✓ Contrato atípico de locação surgiu nos anos 1990
- ✓ Risco regulatório em face das restrições da lei do inquilinato, principalmente em face (i) do direito à revisional poder ser considerado irrenunciável e (ii) do direito de o inquilino desocupar o imóvel a qualquer momento, pagando a multa contratada e proporcional ao tempo cumprido (LI, art. 4º)
- ✓ Conversão da prática negocial em texto legal pela Lei Federal n.º 12.744/12, com introdução no novo art. 54-A e alteração do art. 4º

- ✓ Requisitos: (i) locação não residencial, (ii) imóvel urbano, (iii) prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel especificado pelo inquilino, (iv) prazo determinado
- ✓ Consequências: (i) condições livremente pactuadas, (ii) questões procedimentais serão as da lei, (iii) possibilidade de renúncia ao direito de revisão no prazo de vigência, (iv) pagamento da multa convencionada, na hipótese de devolução antecipada, com limite equivalente à soma dos aluguéis vincendos, sem previsão na lei do inquilinato de redução proporcional ao tempo decorrido

- ✓ Renúncia à revisional é sempre bilateral?
- ✓ Revisional do valor locativo é um entrave à securitização e um risco à segurança jurídica
- ✓ Renúncia à revisional deve ser expressa

- ✓ Normalmente, aluguel é a contrapartida pela utilização onerosa do imóvel alheio
- ✓ Na locação por encomenda, aluguel inclui também a remuneração pelo investimento a pedido do inquilino
- ✓ Aluguel (i) puro e/ou (ii) investimento? Ou remuneração?
- ✓ Contrato complexo, com preponderância da locação

- ✓ Contrato absolutamente tipificado após o decurso do prazo inicialmente contratado
- ✓ Ainda que afastada a renúncia expressa a revisional, eventual perícia para aferição de valor seria absolutamente inócua
- ✓ O imóvel em si é incomparável com qualquer outro
- ✓ Não há valor de mercado locativo para esse imóvel incomparável

- ✓ A avaliação somente é possível na data da contratação (método do valor da oportunidade de investimento – ABNT NBr 14.653-4 de 2003)
- ✓ Eventual revisão do valor com fundamento na teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva (Código Civil, art. 317 e art. 478)

11^A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



OBRIGADO!

Marcelo Terra

marceloterra@duartegarcia.com.br

(11) 9.6191.4050

