

# Solução parcial

Projeto de lei aquieta discussões em torno dos contratos built-to-suit, mas não resolve problema de registro em cartório

Por Daniela Rios\*



Muito já se discutiu sobre a natureza do contrato built-to-suit. Ele regula a relação entre uma parte que se obriga a adquirir um terreno e construir um imóvel seguindo as especificações de uma outra parte, a qual se compromete a alugar o imóvel por um longo período pagando por isso uma remuneração mensal. Trata-se de um contrato atípico que prevê uma série de direitos e deveres para seus signatários, tais como empreitada, financiamento, incorporação imobiliária e locação. O contrato built-to-suit não é regulado por nenhuma legislação específica. Porém, com frequência, discute-se se ele não deveria cumprir as disposições da Lei 8.245/91 (Lei de Locações), principalmente no que se refere à aplicabilidade da revisão de aluguel.

A jurisprudência tem demonstrado entender a complexidade desses contratos e afastado essa possibilidade. No contrato built-to-suit, o valor da remuneração mensal paga pelo contratante contempla, além do uso do imóvel, o custo de sua construção, da aquisição do terreno e a remuneração do capital da contratada e de terceiros obtido no mercado financeiro e de capitais para a concretização do negócio. Diante disso, é imprescindível que o preço do aluguel não sofra alterações de acordo com o mercado locatício, sob pena de desequilíbrio da relação contratual.

Outras disposições na Lei de Locações, no entanto, não conflitam com os objetivos do contrato built-to-suit e poderiam ser aplicadas para trazer uma maior segurança jurídica a essas operações. O artigo 33, por exemplo, prevê que o locatário preterido no seu direito de preferência de comprar o imóvel poderá, depositando o preço do bem e demais despesas do ato de transferência, adquiri-lo, desde que o contrato de locação tenha sido averbado na matrícula do imóvel pelo menos 30 dias antes

da alienação. Sem a averbação, nesse caso, o contratante tem direito apenas a receber perdas e danos, não tomando para si a propriedade do imóvel.

O problema é que, na prática, alguns cartórios de registros de imóveis têm demonstrado resistência em registrar os contratos built-to-suit por não o considerarem um contrato de locação típico. O fundamento para a recusa está no fato de a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) listar de forma taxativa os instrumentos jurídicos objetos de registro, dentre os quais não se inclui o contrato built-to-suit.

Com o intuito de esclarecer a aplicabilidade da Lei de Locações nesse tipo de contrato, foi remetido ao Senado, em junho de 2012, o Projeto de Lei 6.562B/09, já aprovado pela Comissão de Constituição e Justiça da Câmara dos Deputados. O texto diz que prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos built-to-suit e as disposições procedimentais previstas na Lei de Locações. O projeto também autoriza a renúncia à ação revisional, seguindo o caminho indicado pelo Judiciário.

O projeto de lei promete aquietar discussões que surgiram ao longo dos anos em torno dos contratos built-to-suit. Contudo, poderia ter dado um passo adiante, propondo uma solução também para a problemática do registro de imóveis para assegurar o direito de preferência. A alusão genérica aos procedimentos da Lei de Locações fornece um bom argumento para convencer os cartórios a averbarem os contratos built-to-suit, mas, diante do caráter taxativo da Lei de Registros Públicos, uma referência expressa à questão seria pertinente para evitar interpretações diversas pelos cartórios.

\*Daniela Rios (drios@levysalomao.com.br) é advogada de Levy & Salomão Advogados