

Segurança nos contratos *built to suit*

Os contratos *built to suit* são contratos de locação não residenciais precedidos pela aquisição, construção ou reforma substancial do imóvel para atender interesses e necessidades específicas do locatário. O locador se responsabiliza pela aquisição, construção ou reforma do imóvel, conforme o caso, de acordo com os termos definidos pelo locatário, e o último, em contrapartida, aluga o imóvel por prazo determinado – usualmente por período superior a dez anos –, e se compromete a pagar pela locação o aluguel contratado, cujo valor compreende o montante devido pelo uso do imóvel, acrescido de valor suficiente à amortização do investimento feito pelo locador para que o imóvel fosse entregue de acordo com as especificações definidas pelo locatário.

Os benefícios para o locatário são múltiplos. Não imobiliza ativos e não incorre em investimento relevante para a aquisição e reforma do imóvel, podendo priorizar o uso de recursos para sua atividade-fim. Do ponto de vista fiscal, para o locatário pessoa jurídica, a despesa com os aluguéis é dedutível da base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) no lucro real, ao longo do prazo do contrato de locação – que geralmente é inferior aos 25 anos de prazo de dedução fiscal de despesas de depreciação de imóveis próprios. Além disso, os aluguéis pagos podem gerar créditos de PIS e Cofins, no regime de apuração não cumulativa.

Já o locador se beneficia do fato de contar com contrato de locação de longo prazo e com fluxo de pagamento estável, o que viabiliza a obtenção de financiamento para a aquisição, construção e reforma do imóvel, tanto no mercado financeiro, quanto no mercado de capitais, por meio da securitização dos aluguéis futuros com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou da constituição de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), por exemplo.

Até 2012, os contratos *built to suit* não contavam com normas específicas e as partes conviviam com a conseqüente insegurança jurídica. A jurisprudência começava a reconhecer as particularidades desse tipo de contratação¹, quando a Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012, incluiu o artigo 54-A na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Passou-se, então, a permitir que nos contratos *built to suit* (i) haja renúncia ao direito de pleitear judicialmente a revisão do valor do aluguel e (ii) o valor da multa, em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, equivalha a até o montante total dos aluguéis vincendos.

Dada a natureza do contrato *built to suit*, nada mais razoável do que não se aplicar a regra geral que permite, a cada três anos, discussão judicial do valor do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço de mercado. Aqui não há preço de mercado como referência, na medida em que o valor do aluguel considera não apenas a contrapartida devida pela disponibilização do imóvel, mas também os investimentos incorridos para que o imóvel pudesse ter sido entregue de acordo com as especificações exigidas pelo locatário. A comparabilidade com outros imóveis, portanto, não se sustenta.

Pela mesma razão, não seria razoável privar o locador do recebimento total dos aluguéis na hipótese de o locatário encerrar o contrato antecipadamente. Mais uma vez, os itens que compõem o valor aluguel justificam que seja garantido ao locador o direito ao recebimento integral.

É claro que os fundamentos financeiros, além do respeito à autonomia das vontades e à boa-fé contratual sempre foram fortes argumentos em defesa da observância dos arranjos contratuais. Contudo, a Lei nº 12.744/12, em consonância com as decisões dos tribunais, privilegia tais princípios, o que tende a reduzir os conflitos entre as partes contratantes. Tudo a favor de instrumento contratual apto a fomentar diversos setores da economia, notadamente o imobiliário, a construção civil, os mercados financeiro e de capitais, sem falar nos setores explorados pelos locatários.

Fernando de Azevedo Peraçoli
fperacoli@levysalomao.com.br

São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601
12º andar - 01452-924
São Paulo, SP - Brasil
Tel: (11) 3555 5000

Brasília

SBN, Q 1, BI B, 14, Ed. CNC
2º andar, sl. 201 - 70041-902
Brasília - DF - Brasil
Tel. (61) 2109 6070

Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440
15º andar - 22250-908
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Tel: (21) 3503 2000

contato@levysalomao.com.br

OAB -SP 1405

¹ Vide: STJ, REsp 127.355/SP, Rel. Min. Felix Fischer, DJ 21/10/1997 – Recorrente: particular; Recorrido: Banco do Brasil S/A; STJ, REsp 243.283, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 16/03/2000 – Recorrente: Condomínio do Edifício Shopping Center do Meier; Recorrido: Debret Sportig Magazin Ltda.