

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002 (Apensos os PL nºs 453, de 2003; 7.323, de 2006; 2.324, de 2007; e 2.253, de 2007)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

Autora: Deputada Zulaiê Cobra

Relator: Deputado José Carlos Araújo

I - RELATÓRIO

O presente projeto de lei objetiva, mediante alterações na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, regular as relações contratuais entre os lojistas e administradoras de *shopping centers*.

São as seguintes as alterações propostas pela autora:

I - ao art. 13:

- vedação da cobrança de encargos relativos à cessão ou sublocação;
- limitação da cobrança anual a doze aluguéis;



C1D4A41005

- vedação da cobrança de aluguéis pré-determinados ou progressivos, após o primeiro ano de contrato;

II - ao art. 22:

- obrigação ao administrador de, quando solicitado, exibir os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;
- e respeitar a propaganda veiculada nos termos do Código de Defesa do Consumidor;

III - ao art. 27:

- vedação, ao locador, de inserir no contrato de locação cláusula contratual de renúncia expressa e antecipada a eventual direito de preferência;

IV - ao art. 51:

- permissão ao autor de ação, seja locador ou locatário, de, na inicial, pedir a fixação de aluguel provisório a partir do primeiro mês do contrato a ser renovado;

V - ao art. 52:

- o locador não estará obrigado a renovar o contrato se fundamentar seu pedido de retomada em razão de proposta de terceiro em melhores condições (inc. III), prerrogativa que não se aplica às locações de *shopping centers*;

VI - ao art. 54:



- o empreendedor ou proprietário não poderá cobrar de locatário de *shopping center*: multa contratual, as despesas de obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, pinturas das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados ocorridas em data anterior ao início da locação; as despesas com obras ou substituições de equipamentos que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum;
- o locatário poderá exigir do empreendedor a comprovação das despesas, na forma mercantil;

VII - ao art. 68:

- na ação revisional de aluguel, se houver pedido, o juiz poderá fixar aluguel provisório, que não poderá ser excedente a 80% do pedido, se a ação for proposta pelo locador, e terá como parâmetro o aluguel vigente, se a ação for proposta pelo locatário;

VIII - ao art. 69:

- se pedido pelo locador, sublocador, locatário ou sublocatário, a sentença poderá adotar outro indexador para o reajustamento do aluguel;

IX - ao art. 72:

- inclusão de referência à restrição do § 2º do art. 52 (retomada por oferta de terceiro em melhores



condições), não se aplicar à locação em *shopping centers*, como tema de exame da contestação do locador;

- o locador deve apresentar prova documental da proposta de terceiro em melhores condições e o locatário, em réplica, poderá aceitar tais condições para a renovação pretendida; em caso de recusa do locador, este se obriga a depositar judicialmente 24 (vinte e quatro) aluguéis vigentes à época, a título de indenização provisória;
- no caso de contestação com base na realização de obras determinadas pelo Poder Público, o locador deverá apresentar prova desta determinação e relatório pormenorizado das obras a serem executadas, com estimativa da valorização que o imóvel sofrerá, assinado por engenheiro habilitado, sendo indispensável que o projeto se encontre deferido pelos órgãos municipais competentes.
- no caso de o locador realizar modificação que aumente o valor do negócio ou da propriedade, deverá indenizar o locatário no valor correspondente ao seu ponto comercial, obrigando-se a depositar judicialmente o equivalente a 24 (vinte e quatro) aluguéis a título de indenização provisória;

X - ao art. 79:

- na omissão da lei do inquilinato, aplicar-se-ão também, além das normas do Código Civil, do



Código de Processo Civil, as do Código de Defesa do Consumidor.

Na Justificação do projeto de lei, sua Autora assinala que a atual Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) foi promulgada num período de inflação elevada e tal circunstância foi considerada pelo legislador na sua elaboração. Atualmente, com a estabilidade econômica, surge a necessidade de se reverem dispositivos relativos aos aluguéis comerciais, com vistas ao equilíbrio do mercado de locações.

Foram apensados os seguintes projetos de lei:

1 – Projeto de Lei nº 453, de 2003, de autoria do Deputado Alberto Fraga, “altera a Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes”.

2 – Projeto de Lei nº 7.323, de 2006, do Deputado Jaime Martins, que “dispõe sobre o contrato de cessão de ponto de venda em centros de compra”.

3 – Projeto de Lei nº 2.324, de 2007, dos Deputados. Geraldo Pudim e Tadeu Filipelli, que “altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991”.

4 – Projeto de Lei nº 2.253, de 2007, do Deputado Neilton Mulim, que “altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e dá outras providências”.

Inicialmente despachado à Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, o projeto de lei teve o seu despacho modificado, em 30-05-2005, para que se manifestasse primeiramente a Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio. Naquela Comissão, foi aprovado por unanimidade, em



11-06-2008, o parecer do Deputado Fernando de Fabinho, que se manifestou pela rejeição dos Projetos de Lei nºs 453/03, 7.323/06, 2.253/07 e 2.324/07, apensados, e pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, na forma de Substitutivo.

Em seu parecer aprovado na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, o Relator considera como uma das principais conquistas da Lei do Inquilinato a consagração da liberdade de contratar nas locações de espaços comerciais em *shopping centers*. Reputa a essa regra o vicejar da indústria dos *shopping centers*, que se multiplicou rapidamente no Brasil, criando milhares de empregos e aumentando a arrecadação tributária. Destaca que a liberdade de contratar é um princípio virtualmente universal no regime jurídico das locações em centros comerciais e que a atual lei inquilinária brasileira é mais intervencionista que suas congêneres de outras nações.

Com essa linha de pensamento, o Relator rejeitou as propostas de alteração aos arts. 13, 17, 27 e 72 da Lei nº 8.245/91. Quantos aos demais artigos, foram aceitas as propostas nos seguintes termos:

Ao art. 22, foram aceitas a redação proposta ao inciso IX, incluindo a expressão “na forma mercantil” para qualificar a forma de prestação de contas a ser feita pelo administrador do *shopping center* aos lojistas, e a inclusão de um inciso XI determinando o respeito à propaganda veiculada na divulgação do empreendimento.

No artigo 51, o § 6º proposto teve sua redação alterada para especificar que o aluguel provisório a ser fixado pelo juiz, na ação de renovação de contrato de aluguel, será não inferior a 120% (cento e vinte por cento) do pedido, devendo o juiz na apreciação do pedido de fixação do aluguel considerar também os elementos que o réu oferecer na contestação.



A alteração promovida no art. 52 estabelece que o locador não estará obrigado a renovar o contrato de aluguel se fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiros em melhores condições, mantida a regulação atual em relação aos *shopping centers*. Ademais, garantiu-se o direito do locatário à indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes, se o locador não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público no prazo de três meses.

Ao art. 54 foi acatada nova redação ao § 2º, para determinar que a comprovação das despesas cobradas do locatário, por exigência deste ou de entidade de classe que o represente, deverá ser feita na forma mercantil.

A proposta de alteração da redação do inciso II do art. 68 foi aceita em termos, mudando-se no que diz respeito ao aluguel provisório, na ação revisional de aluguel, a forma de sua fixação quando a ação for proposta pelo locatário.

A mudança de redação do § 1º do art. 69 não foi acatada, tendo o Relator proposto a revogação deste dispositivo, que determina a possibilidade de a sentença estabelecer periodicidade de reajustamento diferente da estipulada no contrato revisando, assim como adotar outro indexador para o reajustamento do aluguel.

As mudanças propostas ao art. 72 não foram acatadas pelo Relator, tendo proposto a revogação do § 5º, que, tal como o § 1º do art. 69, previa a possibilidade de a sentença determinar periodicidade de reajustamento e indexador diferentes dos estabelecidos no contrato em revisão.

Aberto o prazo de cinco sessões para o recebimento de emendas, em 07.11.02, na legislatura passada, e no período do 19.06.08 a 03.07.08, não foram apresentadas emendas ao projeto.



II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 7.137/02 propõe extensas alterações à Lei nº 8.245/91, com a finalidade principal de modificar significativamente o marco regulatório dos contratos de locação entre administrador e lojistas de *shopping centers*, buscando o equilíbrio da relação contratual.

A apreciação realizada na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC) veio enfatizar a importância de se preservar a liberdade de pactuação nos contratos da espécie, tendo em vista que se trata de um princípio virtualmente universal no tratamento da matéria e que a legislação brasileira é, em relação às suas congêneres no exterior, considerada intervencionista. Ademais, salienta o ilustre Relator naquela Comissão de mérito, sob a atual legislação, a indústria de *shopping centers* teve um crescimento formidável no Brasil, o que demonstra a importância de sua permanência.

Destacou, ainda, com muita propriedade, aquele Relator que a flexibilidade da atual regulação permitiu ao setor captar recursos de investidores institucionais e, inclusive, investimentos estrangeiros, capacitando-se como alternativa aos investimentos em fundos baseados em títulos públicos.

Em razão dessas circunstâncias, é importante manter a segurança jurídica aos investidores, uma vez que a instabilidade legislativa e o intervencionismo estatal representam aumento de risco dos investimentos imobiliários dessa espécie.

A consideração dos argumentos do Relator naquela Comissão nos convenceu de que lhe assiste inteira razão em não aceitar modificações radicais nas relações contratuais entre administradores e lojistas de *shopping centers*. Cremos ser de bom



senso as alterações aceitas, que colaboram para a harmonia das atuais relações. Portanto, vimos apoiar o Substitutivo apresentado na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio e recomendar sua aprovação nesta Comissão de Defesa do Consumidor.

Quanto aos apensados, cabe destacar o PL nº 453/03, que, como o principal, segue a linha rejeitada pelo parecer do Relator da Comissão de Desenvolvimento Econômico, de reforçar a intervenção estatal nos contratos de locação em *shopping centers*. Os demais projetos de lei apensados igualmente fazem proposições no mesmo sentido. Por essa razão, somos de parecer contrário à aprovação de todos.

Do ponto de vista do consumidor, temos a destacar que a liberdade concedida pela atual legislação ao empreendedor para montar e dispor sobre o plano de distribuição dos tipos de lojas pelo edifício (*tenant mix*), mantida pelo Substitutivo, é a que mais atende às expectativas e anseios dos consumidores. De fato, a variedade de ramos e estilos de lojas é um dos atributos mais valorizados num *shopping center*. A rigidez dos contratos de locação e o excesso de intervenção são contraproducentes no desenvolvimento da oferta de produtos e serviços nestes centros de compras.



Diante do exposto, votamos pela **aprovação do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, na forma do Substitutivo em anexo**, e pela rejeição dos Projetos de Lei nº 453, de 2003; nº 7.323, de 2006; nº 2.324, de 2007; e nº 2.253, de 2007, apensados.

Sala da Comissão, em de dezembro de 2008.

Deputado José Carlos Araújo
Relator



C1D4A41005

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002

Altera dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, visando aprimorar aspectos das relações contratuais locatícia pertinentes aos shopping centers.

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações urbanas e os procedimentos a elas pertinentes, visando aprimorar aspectos das relações contratuais locatícia pertinentes aos shopping centers.

Art. 2º Os artigos a seguir da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. (...)

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;

(...)

XI - respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação.

Art. 51. (...)



§ 6º Na inicial, o autor poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não inferior a cento e vinte por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição. Na apreciação do pedido de fixação de aluguel provisório, o juiz deverá levar também em conta os elementos hábeis que o réu oferecer na contestação.

Art. 52. (...)

III – fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

(...)

§2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento no inciso II deste artigo.

§3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público.

Art. 54. (...)

§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60 (sessenta) dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil.

Art. 68. (...)



II - ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, poderá fixar aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 120% (cento e vinte por cento) do pedido.

Art. 69. (...)

§ 1º (revogado)

Art. 72. (...)

§ 5º (revogado).”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de dezembro de 2008

Deputado José Carlos Araújo
Relator



C1D4A41005