



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
*Deputado Federal AUREO – SD/RJ*

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO**

### **PROJETO DE LEI Nº 4.447, DE 2012**

Dispõe acrescenta novo § 2º ao art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ele pertinentes, para disciplinar a cobrança de aluguel em centros comerciais (Shopping-centers)

**Autor:** Deputado MARCELO MATOS

**Relator:** Deputado AUREO

### **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 4.447, de 2012, de autoria do ilustre Deputado Marcelo Matos, busca restringir a cobrança de aluguéis de lojistas em shopping-centers que sejam considerados excessivos. Assim, permite apenas a cobrança de doze aluguéis mensais, o que vedaria a prática do 13º aluguel do “Natal” (pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro) ou do 14º aluguel do dia das mães (pagamento do aluguel em dobro no mês de maio).

Além disso, a proposição veda qualquer modalidade de cobrança progressiva ou de percentual sobre o faturamento do locatário.

Caso aprovada a proposição, a lei resultante entrará em vigor na data da sua publicação.

O presente projeto de lei foi distribuído, para análise do mérito, à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio; a Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania deliberará nos termos do art. 54 do



RICD. A matéria tramita em regime ordinário, e está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões.

Na presente Comissão, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

É de grande oportunidade a discussão introduzida pela presente proposição, de autoria do ilustre Deputado Marcelo Matos, questionando os elevados valores que têm sido cobrados de aluguel dos lojistas em shopping-centers.

Não há dúvida que é desejável alcançar aluguéis com valores menores que desonerem o lojista e viabilizem preços menores aos consumidores. A questão é quais os instrumentos mais adequados para alcançar tal objetivo.

Vejamos a vedação à cobrança de aluguel como proporção do faturamento que constitui prática comum nestes contratos de locação. Usualmente até um valor mínimo de faturamento se cobra um valor fixo. A partir deste valor, passa-se a implementar uma regra de incidir um percentual sobre o faturamento do lojista.

Se o valor fixo citado se mantivesse constante, poderíamos afirmar que vedar a inclusão da cobrança do percentual reduziria o custo dos lojistas. No entanto, o que provavelmente ocorreria seria o incremento deste valor fixo. Como o valor total do aluguel passa a não depender das vendas do lojista, isto implica que o risco de ter meses pouco movimentados se torna totalmente alocado a este mesmo lojista. Ou seja, o mecanismo de cobrança de um percentual das vendas a partir de determinado nível de faturamento permite uma melhor divisão de riscos entre o shopping-center e o lojista.

E isto faz sentido. Como boa parte da movimentação de cada loja está relacionada à movimentação geral do shopping, cabe fazer com que pelo menos parte do risco das vendas mais baixas seja alocado ao próprio shopping-center e não ao lojista. Mais do que isso, ao se reforçar esta relação



do shopping como “sócio” do lojista, se beneficiando dos bons momentos de venda, e compartilhando os prejuízos dos maus momentos, faz-se com que o shopping se preocupe relativamente mais a incrementar o movimento global de consumidores. Maiores serão os esforços do shopping em atrair consumidores por meio de oferecimento de prêmios, eventos, decoração, etc...

Dessa forma, proibir a incidência de um percentual sobre o faturamento acaba por aumentar excessivamente o risco do lojista e ainda eliminar os incentivos do shopping a atrair mais consumidores, comprometendo os negócios de todos os empreendimentos ali localizados.

A proibição de aluguéis progressivos também traz risco elevado. O fato de um aluguel ser crescente pode estar refletindo o fato que o shopping-center reconhece que os lucros nos períodos iniciais de operação da loja tendem a ser menores. Há um natural período de aprendizado do lojista para aquele shopping específico que muitas vezes requer um ônus menor no início do contrato do que em momentos posteriores. O grau de conhecimento da clientela sobre aquela loja também tende a ser muito baixo logo após a inauguração. Até para garantir que os consumidores saberão mais rapidamente da inauguração daquela loja, o início deve ter despesas de propaganda mais pesadas, o que requer valores de aluguel mais baixos como compensação. Impedir este tipo de prática pode implicar preços de aluguel já muito elevados desde o início da operação da loja, o que pode levar o lojista até a desistir do negócio.

Em síntese, a intervenção da lei neste tipo de contrato deve ser realizada com muita cautela para evitar prejudicar o próprio lojista a quem se deseja defender.

De outro lado, acreditamos que a cobrança de uma quantidade de aluguéis acima do número de meses do ano constitui um claro abuso dos shopping-centers. Afinal, não se fatura por 13 ou 14 meses, mas sim por 12 meses. Esta prática pode sim desestabilizar os custos dos lojistas, comprometendo seu desempenho e onerando desnecessariamente o consumidor.

Optamos, portanto, por restringir o escopo do projeto de lei a este dispositivo que nos parece mais adequado à realidade do setor.



Sendo assim, somos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 4.447, de 2012 na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em            de            de 2014.

***Deputado AUREO***

Relator



## **SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.447, DE 2012**

**(Do Sr. Marcelo Matos)**

Dispõe acrescenta novo § 2º ao art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ele pertinentes, para disciplinar a cobrança de aluguel em centros comerciais (Shopping-centers)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º:

“Art. 17.....

§ 1º Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

§ 2º Na locação de espaço comercial imobiliário em centros comerciais (“shopping centers”), somente será permitida a cobrança anual de 12 (doze) aluguéis mensais”. (AC)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2014.

Deputado AUREO  
Relator