

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 4447/2012

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 ela pertinentes, para disciplinar a cobrança de aluguel em centros comerciais (“Shopping centers”).

Autor: Deputado Marcelo Matos

Relator: Deputado Aureo

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO JOSÉ CARLOS ARAÚJO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.447/12, do nobre Deputado Marcelo Matos, pretende acrescentar § 2º, ao artigo 17, da Lei nº 8.245/91, que “dispõe sobre locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para disciplinar a cobrança de aluguel em centros comerciais, estabelecendo que somente será permitida a cobrança anual de 12(doze) alugueis mensais, vedada qualquer modalidade de cobrança progressiva ou de percentual sobre faturamento do locatário.

O projeto foi inicialmente distribuído para apreciação conclusiva das Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços-CDEICS e de Constituição e Justiça e de Cidadania-CCJC(Arts. 24,II e 54).

Em 25/10/2016, a CDEICS aprovou o projeto na forma de Substitutivo.

Em 30 /06/2017 a Mesa da Câmara deferiu requerimento de redistribuição, revendo o despacho original para incluir a análise do projeto também por esta Comissão de Defesa do Consumidor (CDC).

No curso do prazo regimental foram apresentadas nesta Comissão duas emendas ao projeto, de minha autoria.

Em 21/11/2017, o Deputado Aureo, relator da matéria, apresentou parecer pela aprovação do projeto, na forma do Substitutivo da CDEICS, e rejeição das duas emendas apresentadas.

Posta a matéria em discussão, solicitei, em 22 /11/2017, a vista do projeto para melhor examiná-lo.

II - VOTO

Inicialmente, cabe destacar que o teor da matéria ora em exame não é novo.

Recordo que, em 14 de dezembro de 2012, esta Comissão, ao examinar o projeto de lei nº 7137, de 2002, de autoria da deputada Zulaiê Cobra, com 5 outros apensados, aprovou o parecer que proferi, concluindo pela aprovação do projeto principal, com Substitutivo, e rejeição dos demais. O Substitutivo então aprovado não contemplou as alterações propostas no projeto original que visavam disciplinar a cobrança de aluguel em centros comerciais, na mesma linha do Substitutivo aprovado pela CDEICS.

Na CCJC, o projeto foi levado a apreciação em 21 de maio de 2014, tendo sido aprovado o parecer do relator, deputado Décio Lima, que concluiu, no mérito, pela rejeição do projeto principal e seus apensados, e dos dois substitutivos oferecidos pelas comissões anteriores que se pronunciaram sobre o mérito.

Considerando que configurou-se a hipótese prevista no art. 24, inciso II, alínea “g” do Regimento Interno (pareceres divergentes das comissões de mérito) a competência para apreciação final da matéria foi transferida ao Plenário. Desta forma, a matéria aguarda inclusão na Ordem do Dia.

O projeto do Deputado Marcelo Matos, ora em exame, tem o mesmo objetivo do projeto da Deputada Zulaiê Cobra, ao interferir nas relações entre proprietários de shoppings Centers e lojistas, para proibir qualquer modalidade de cobrança progressiva ou de percentual de faturamento do locatário de espaço comercial em shopping center.

Estamos, portanto, examinando outro projeto, cujo teor já foi objeto de deliberação por esta Comissão, que optou por rejeitar proposta semelhante.

Meu voto, portanto, é coerente com o anteriormente exarado, no sentido de rejeitar essa nova tentativa de levar o Estado a intervir nas relações contratuais entre entes privados empresariais, quais sejam dirigentes de shopping center e lojistas.

Considerando a natureza das relações comerciais que se dá estritamente entre as partes empresariais, a rigor, como disse na ocasião da tramitação do primeiro projeto, não caberia a esta Comissão se pronunciar sobre a matéria, pelas razões que aponte e discorrerei a seguir.

Neste sentido, cabe observar que as duas emendas que apresentei ao projeto têm como escopo manter a mesma linha adotada anteriormente por esta Comissão quando da deliberação do projeto anterior. Houve por bem o deputado Aureo, atual relator, rejeitá-las por entender que não promovem as modificações que o projeto pretende.

Reproduzo aqui as razões que fundamentaram as emendas, e justificam o meu posicionamento contrário ao teor do presente projeto e ao substitutivo proposto pelo relator.

O crescimento da indústria de shopping centers acentuou-se, substantivamente, com a entrada em vigor da citada Lei nº 8.245, a chamada Lei de Locações, cujo art. 54 estabelece que:

“Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei”.

O princípio segundo o qual na relação entre lojistas e empreendedores prevalecem às condições livremente pactuadas está na raiz do crescimento vertiginoso do segmento, a partir de 1991.

Há portanto que se preservar o regime vitorioso da liberdade de contratar nessa relação empresarial, sem haver a necessidade de intervenção do estado, além do que já estabelece o atual ordenamento jurídico. Pela redação alternativa que as emendas que apresentamos oferecem, no silêncio das partes, sobrevirá a regra do novo § 2º do art. 17 da Lei de Locações. Optando os contratantes por um regime alternativo, prevalecerão as normas livremente estipuladas nos respectivos instrumentos contratuais.

Cabe observar que, a rigor, a redação original do texto que modificamos parte de uma premissa falsa: a de que, em um shopping center, haveria dois protagonistas, o empreendedor e o lojista, sendo este último um hipossuficiente, carecedor do protecionismo estatal, que lhe retire a liberdade de contratar.

O equívoco é gritante. O shopping é composto por três protagonistas: o empreendedor, o lojista e o consumidor, sendo este o principal ator desse moderno modelo do mercado varejista, em ampla e crescente expansão no País e no mundo.

Não há dúvida de que o consumidor está extremamente contente com o modelo de shopping center hoje praticado no Brasil. Afinal, são os consumidores que frequentam os shoppings na busca de lazer, compras, serviços e alimentação, acorrendo a esses centros de forma cada vez mais crescente.

Quanto aos lojistas, é inquestionável que sua relação com os empreendedores ocorre de forma empresarial, sem que uma das partes seja hipossuficiente diante da outra. Muito ao contrário, trata-se de uma relação entre dois entes empresariais, ambos peritos no exercício da livre iniciativa, não cabendo cogitar, no caso, de protecionismo legal em favor de um desses agentes da economia de mercado. Este é o espírito da lei vigente, que nada indica deva ser alterada, porque preserva a iniciativa privada da excessiva e desnecessária intervenção do Estado.

É sabido que a locação em shopping center apresenta como locatários empresas de grandes vultos no mercado, como lojas de departamentos, bancos de varejo, concessionárias de telecomunicações, grandes redes exibidoras de filmes e gigantes internacionais do fornecimento do fast food. Com relação aos chamados “pequenos lojistas”, estes, na esmagadora maioria dos casos, correspondem a lojas que operam sob marcas exploradas em regime de franquia, funcionando no shopping, ora na qualidade de franqueadora, ora na de franqueada. Regra geral, esses locatários constituem-se em organizações extremamente sofisticadas e aparelhadas, contando com consultores e advogados experientes, tanto na área econômica, como na jurídica, o que afasta qualquer resquício de hipossuficiência do locatário.

Enfim, é mais que evidente que o progresso da indústria de shopping center, cuja principal beneficiária é a população brasileira, o consumidor, não pode prescindir da flexibilidade proporcionada pela liberdade de contratar.

Em outra concepção, uma lei intervencionista, restritiva da liberdade de contratar, representaria grave revés para esse segmento diferenciado do varejo nacional.

Com toda vênua ao autor e ao relator, entendemos que, ao contrário do preconizam, não se mostra razoável que se pretenda a intervenção do Poder Legislativo na negociação entre shoppings centers e demais lojistas.

O relator ressaltou que a dita prática abusiva perpetrada pelos shopping centers, quanto a cobrança de alugueis sem precedente legal, viola o princípio constitucional estatuído no inciso II, do artigo 5º, que preconiza “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.”

Destacou também já existir “previsão de vedação de qualquer modalidade de cobrança progressiva de aluguel, como constante no projeto em análise. Citou que, na forma como se encontra estabelecido nos contratos de locação em shopping centers atualmente, onde há previsão de aumento progressivo do aluguel, em períodos curtos, inferiores a doze meses, há evidente violação aos preceitos constantes da Lei 9.069/95 (Instituidora do Plano Real), que, em seu artigo 28 e seu parágrafo 1º, determinam:

“Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em Real com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual.

§ 1º É nula de pleno direito e não surtirá nenhum efeito cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano.”

Segue, na mesma linha, a Lei nº 10.192, de 2001, que dispõe sobre as medidas complementares do Plano Real, em seu o artigo 2º, parágrafo primeiro.

§ 1º É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano.”

Entendo, salvo melhor juízo, que esse argumento da relatoria não corrobora para justificar a aprovação do projeto. Ao contrário do defendido, mostra que o projeto não deve prosperar, por desnecessário.

Observem bem.

Se já existe lei aplicável ao caso, como a citada, que instituiu o Plano Real, é esperado que ela seja rigorosamente cumprida, como assim deve ser em relação a todo ordenamento jurídico vigente.

Isto demonstra a total desnecessidade de se aprovar uma nova lei, como pretendido, visando coibir a prática que o projeto aponta como supostamente abusiva e desfavorável aos lojistas.

Assim, nada justifica a supressão da liberdade de contratar em uma relação que se desenvolve entre empresários experientes, os quais, conjugando esforços, prestam, há anos, um serviço de excelência ao consumidor brasileiro.

Com essas considerações, sou, mais uma vez, inclinado a não acatar os termos do projeto ora em exame e do substitutivo apresentado pelo relator.

Alternativamente votarei a favor do parecer do relator, desde que sua excelência aprove o projeto, com a emenda nº 1 que apresentei, cujo teor busca resguardar os princípios que ora abordei.

Em conclusão, voto pela aprovação do Projeto nº 4.447, de 2012, e da emenda nº 1, e pela rejeição da emenda nº 2.

Alternativamente, caso o relator não concorde com a aprovação da emenda nº 1, voto pela rejeição do projeto de PL 4.447, de 2012 e do Substitutivo apresentado.

Sala das Comissões , em 29 de novembro de 2017.

Deputado José Carlos Araújo