CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – CDC

PROJETO DE LEI Nº 4.447/12

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: De. Marcelo Matos (PHS/RJ)
Relator: Dep. Áureo (SD/RJ)

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO CARLOS SAMPAIO (PSDB/SP)

Em última análise, o que o PL 4.447/2012 propõe é um debate sobre a livre contratação de aluguéis em shopping centers de todo o país.

O tema em questão vem tratado no art. 54 da Lei do Inquilinato, Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, a qual disciplina as relações entre lojistas e empreendedores de *shopping centers*, sendo que este mesmo artigo já dispõe, de forma clara, aquilo que não poderá ser cobrado do locatário em shopping centers.

Referido dispositivo, sem dúvida, ao ser elaborado pelo legislador, foi fruto de uma ponderação entre o princípio da autonomia privada (que, no âmbito econômico é expresso no princípio da livre iniciativa) e a função social da empresa, princípio implícito da Constituição Federal, derivado do princípio da função social da propriedade, constante no inciso XXIII do art. 5.º.

Interpretando o presente artigo, o STJ, ao julgar o recurso especial 1.409.849-PR, entendeu que, na hipótese em questão, o legislador fez com que preponderasse o "princípio da autonomia privada, da livre concorrência e da função social da empresa". Nesta mesma esteira, a supracitada Corte entendeu que "o controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia".

Aliás, nessa linha, temos também a palavra do jurista Tércio Sampaio Ferraz Júnior, em artigo publicado no jornal *O Estado de São Paulo*, edição de 4.6.1989, no qual ele aponta a livre iniciativa como um dos fundamentos

constantes na Constituição Federal e define tal liberdade como: "a autonomia empreendedora do homem na conformação da atividade econômica".

Por fim, forçoso é reconhecermos que a livre iniciativa é, ao mesmo tempo, um dos fundamentos do Estado brasileiro, denominado República Federativa do Brasil, e um dos fundamentos de nossa ordem econômica, conforme se depreende dos arts. 1.º, inciso IV, e 170*, caput*, da Constituição Federal - neste último caso, juntamente com a valorização do trabalho.

Ante todo o exposto e sob pena de se mitigar indevidamente o princípio da livre iniciativa, com consequências danosas para todo o mercado (o impacto mais imediato do fim dos alugueis dobrados no mês do Natal e outras medidas propostas é o aumento dos aluguéis mensais cobrados das lojas em *shoppings*, inviabilizando um grande número de locações), sou pela manutenção da atual redação do art. 54 da Lei n.º 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e, portanto, voto pela rejeição do PL 4.447/2012.

Este é o meu voto, senhor presidente, o qual requeiro seja recebido como “Voto em Separado”.

Deputado **CARLOS SAMPAIO**
PSDB/SP