



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 3.152-A, DE 2015** **(Do Sr. Aureo)**

Inclui novos §§ 3º a 7º ao art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes", para fins de disciplinar auditoria a ser realizada pelo empreendedor de shopping center sobre as contas referentes às despesas cobradas de seus locatários; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, pela aprovação deste e do de nº 3240/15, apensado, com substitutivo (relator: DEP. LUCAS VERGILIO).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,  
RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### **SUMÁRIO**

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 3240/15

III - Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido dos seguintes novos §§ 3º a 7º:

“Art. 54. ....

§ 1º .....

§ 2º .....

§ 3º Caberá ao empreendedor de *shopping center*, uma vez, a cada período de 12 (doze) meses, realizar auditoria externa, nas contas referentes às despesas cobradas de seus locatários.

§ 4º Por ocasião da realização de auditoria externa, o empreendedor apresentará os documentos pertinentes aos estudos ou pesquisas de mercado destinados à confecção de planilha contendo o levantamento de custos e despesas similares, verificados junto a outros empreendimentos congêneres situados na região, bem como os comprovantes de despesas e receitas, que serão apresentados sob a forma de escrituração mercantil, conforme previsto no Código de Processo Civil.

§ 5º O empreendedor deverá disponibilizar o parecer resultante da auditoria externa a todos os seus lojistas, na condição de locatários interessados.

§ 6º A empresa responsável pela auditoria externa, prevista no § 3º deste artigo:

I - deverá ser indicada pela associação de lojistas do *shopping center* ou, na sua falta, pela entidade sindical representativa da maioria dos locatários do *shopping center*, com base em lista tríplice de empresas idôneas, escolhidas previamente pelo empreendedor;

II - será custeada por meio de fundo de reserva específico para tal finalidade, sendo que a metade do valor será rateada entre os locatários, com base nos critérios gerais de divisão das despesas do empreendimento, e a outra metade será paga pelo empreendedor.

§ 7º O empreendedor deverá apresentar, a cada 90 (noventa) dias, sua provisão orçamentária para utilização das despesas exigidas dos lojistas, disponibilizando os números de tal provisão aos mesmos e à respectiva associação

de lojistas, ou na falta desta, à entidade sindical representativa da maioria dos locatários do *shopping center*." (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias de sua publicação oficial.

### JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei pretende disciplinar a realização de uma auditoria externa, a ser realizada pelo empreendedor de *shopping center* sobre as contas referentes às despesas cobradas de seus locatários, de modo a permitir maior transparência e controle nas relações contratuais firmadas entre os lojistas e o empreendedor de *shopping center*.

Em primeiro lugar, há que se ressaltar que os valores recebidos pelo empreendedor do *shopping center*, a título de "condomínio" ou mais precisamente a título de encargos locatícios destinados à manutenção do empreendimento assim como as quantias referentes ao fundo de promoção do *shopping center*, não lhe pertencem.

Tais montantes são apenas administrados pelo proprietário do centro comercial e deste fato resulta necessariamente o seu dever de prestar contas aos lojistas, de acordo com obrigação que incide sobre qualquer pessoa que administre valores de terceiros.

Essas contas devem ser prestadas na forma da escrituração mercantil, cabendo ao empreendedor a apresentação de comprovantes de receitas e despesas, nos termos do Código de Processo Civil.

Efetivamente e diante deste quadro é conveniente ao empreendedor e aos lojistas que haja transparência no que diz respeito às contas propriamente ditas e igualmente no que diz respeito à forma de rateio das despesas comuns do *shopping center*, de modo que a administração daqueles valores seja esclarecida a todos os que possuem interesse no sucesso do centro comercial.

A melhor forma de se alcançar este grau de transparência é estabelecer ao empreendedor o dever de prestar contas a todos os lojistas sob a forma mercantil, e de maneira periódica. Em atenção ao princípio da isonomia deverá ser realizada auditoria externa, periodicamente, por intermédio de empresa idônea, cujos custos de sua contratação serão rateados igualmente entre locatários (lojistas) e o empreendedor do centro comercial.

Outro fator relevante no projeto em tela é a necessidade de apresentação dos comprovantes de despesas e receitas, assim como o dever de apresentar o estudo resultante aos lojistas.

Consideramos que todos estes fatores são relevantes ao melhor equilíbrio do relacionamento entre empreendedor de *shopping center* e locatários (lojistas) inquilinos, sendo igualmente necessários à consecução da função social da propriedade.

Face à importância das modificações que ora propomos à Lei nº 8.245/91, especialmente por permitirem, doravante, maior transparência na relações contratuais entre os locatários (lojistas) e os empreendedores de *shopping centers*, esperamos contar com o indispensável apoio de nossos Pares para a discussão e aprimoramento desta proposição durante sua tramitação nas Comissões temáticas desta Casa.

Sala das Sessões, em 30 de setembro de 2015.

Deputado AUREO

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991**

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I  
DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO II  
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

**Seção III  
Da locação não residencial**

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.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center*:

a) as despesas referidas nas alíneas a , b e d do parágrafo único do art. 22; e

b) 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.

§ 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 sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§ 3º (VETADO) *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012)*

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

.....  
.....

## **PROJETO DE LEI N.º 3.240, DE 2015** **(Do Sr. Reginaldo Lopes)**

Acrescenta os incisos §3, §4 e 5§ ao Art.54 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL-3152/2015.

Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O Art.54 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, ficam acrescidos os seguintes incisos.

Art.54

.....  
.....  
.....  
.....

§ 3º. As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento,

salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si, pela associação de lojistas do shopping center, ou pela entidade sindical que o representa, exigir a comprovação das mesmas.(NR)

§ 4º. Qualquer despesa custeada com base nos encargos locatícios, desde que superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), deverá ser precedida de pesquisa de preços e concorrência, obedecida a praxe de mercado.(NR)

§ 5º. O valor estabelecido no parágrafo anterior será corrigido anualmente com base no índice IPC ou outro que venha a substituí-lo.(NR)

Art.2º esta lei entra em vigor na data da sua publicação

## JUSTIFICATIVA

A Lei do Inquilinato foi promulgada em 18 de outubro de 1991, há mais de vinte anos, e não há dúvidas que esta lei deve ser revista, em especial o artigo 54, estabelecendo normas específicas que delimitem a liberdade de contratar em uma locação comercial atípica, respeitando o rateio das despesas comuns do empreendimento.

A doutrina nacional reconhece que os contratos de locação de espaço comercial em shopping centers são de natureza atípica, ao entenderem que algumas garantias contratuais específicas são necessárias para garantirem ao empreendedor o sucesso do empreendimento.

Porém, não é justo, nem justificável, tais normas atípicas beneficiem apenas o empreendedor, devendo estas serem atreladas, apenas ao período maturação do empreendimento.

A atual redação do artigo 54 da Lei do Inquilinato permite abusos, sem, entretanto, especificar os limites da liberdade contratual na situação que tem por objetivo regulamentar, ao estabelecer que “*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 acordo de cessão de uso de espaço comercial em *shopping center* é, sem dúvida, um contrato de locação, e deve ser regulamentado pela Lei 8.245/91. Por outro lado, é igualmente claro que as normas estipuladas nos respectivos instrumentos devem ser obedecidas pelos contratantes, seguindo o princípio geral da obrigatoriedade dos contratos estabelecido no artigo 421 do Código Civil, que reconhece a liberdade de contratar

O mesmo dispositivo legal, reconhece, em estrita sintonia com a Constituição Federal, que a liberdade de contratar “*será exercida em razão e nos limites da função social do contrato*”.

Observa-se, que o contrato de locação em *shopping center* é atípico, na medida em que ao empreendedor devem ser garantidas certas prerrogativas que visem assegurar o sucesso do empreendimento. São estes, portanto, os limites a serem respeitados nos acordos locatícios em discussão, sendo necessário concluir que a função social desta espécie de contrato é gerar renda ao proprietário do imóvel e aos lojistas, de maneira a, indiretamente gerar riquezas à sociedade como um todo.

Por outro lado, uma interpretação sistemática do texto – que é adequada – permite

concluir que aplicam-se a estes acordos todas as normas contratuais estabelecidas no Código Civil brasileiro, conforme o disposto no artigo 79 da própria Lei do Inquilinato.

O “caput” do artigo 54 da Lei 8.245/91, portanto, deve ser alterado de modo a estabelecer normas específicas que delimitem a liberdade de contratar em uma locação comercial atípica, na qual empreendedores e lojistas de *shopping centers* devem colaborar para o sucesso do centro comercial.

Neste sentido, vale afirmar que um dos principais pontos que tornam atípica a relação contratual entre empreendedor e lojistas é a possibilidade de manipulação do rateio dos encargos locatícios (despesas de manutenção do empreendimento e fundo de promoção, entre outras) por parte do primeiro, na medida em que o proprietário do imóvel frequentemente deve oferecer condições diferenciadas a lojas e operações comerciais específicas que venham a integrar o *mix* do *shopping center*, com o objetivo de permitir o crescimento do centro comercial como um todo. É possível ao empreendedor, assim, e por exemplo, oferecer valores comparativamente baixos a título de condomínio e encargos locatícios aos operadores de lojas-âncora e cinemas (em relação a outras operações comerciais), tendo em vista o interesse em alavancar o centro comercial como um todo.

Esta possibilidade é aceita pela jurisprudência brasileira, e merece ser alçada à condição de norma positivada.

É conveniente estabelecer que a liberdade de contratar, no que diz respeito a acordos de locação de espaços comerciais em *shopping centers*, é exercida no interesse do centro comercial como um todo, não constituindo autorização para abusos contratuais de qualquer natureza. Trata-se de um norte interpretativo relevante, a ser utilizado pelo Poder Judiciário para resolver conflitos entre empreendedores e lojistas.

Já no que diz respeito às despesas de manutenção do centro comercial, é relevante introduzir regras que aumentem a transparência na utilização daquelas verbas.

De fato, as despesas referentes à manutenção do *shopping center* e ao seu fundo de promoção consistem em um dos pontos mais delicados na relação entre lojistas e empreendedores. Tal fenômeno resulta de dois fatores, ambos relevantes à compreensão do funcionamento desta espécie de empreendimento.

Em primeiro lugar, os valores recebidos pelo empreendedor a título de “condomínio” ou, mais precisamente, a título de encargos locatícios destinados à manutenção do empreendimento, assim como as quantias referentes ao fundo de promoção do *shopping center*, não lhe pertencem. Estes montantes são apenas administrados pelo proprietário do centro comercial, e deste fato resulta, necessariamente, o dever de prestar contas, que incide sobre qualquer pessoa que administre valores de terceiro.

Estas contas devem ser prestadas na forma mercantil, cabendo ao empreendedor a apresentação de comprovantes de receitas e despesas, nos termos do Código de Processo Civil.

Efetivamente, e diante deste quadro, é conveniente ao empreendedor e aos lojistas que haja transparência no que diz respeito às contas propriamente ditas e, igualmente, no que diz respeito à forma de rateio das despesas comuns do *shopping center*, de modo que a administração daqueles valores seja esclarecida a todos os que possuem interesse no sucesso do centro comercial.

A melhor forma de se alcançar este grau de transparência é estabelecer ao empreendedor o dever de prestar contas a todos os lojistas sob a forma mercantil, e de maneira periódica. Em atenção ao princípio da isonomia, deverá ser realizada auditoria

externa, periodicamente, por empresa idônea, e os custos serão rateados igualmente entre inquilinos e empreendedor.

Outro fator relevante no Projeto em discussão é a necessidade de apresentação dos comprovantes de despesas e receitas, assim como o dever de apresentar o estudo resultante aos lojistas. Todos estes fatores são relevantes ao melhor equilíbrio do relacionamento entre empreendedor e inquilinos, sendo necessários à consecução da função social da propriedade.

Sala das sessões em 7 de outubro de 2015

Dep. Reginaldo Lopes  
PT-MG

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

## LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

#### TÍTULO I DA LOCAÇÃO

#### CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

#### Seção III Da locação não residencial

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.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center*:

a) as despesas referidas nas alíneas a, b e d do parágrafo único do art. 22; e  
b) 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.

§ 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 sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§ 3º (VETADO) *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012)*

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

.....

**TÍTULO III**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 79. No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

.....

.....

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

**PARTE ESPECIAL**

**LIVRO I**  
**DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES**

.....

**TÍTULO V**  
**DOS CONTRATOS EM GERAL**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I**

### **Preliminares**

Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

.....

.....

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

### **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 3.152/2015 obriga o empreendedor de shopping center a realizar auditoria externa nas contas referentes às despesas cobradas de seus locatários, disponibilizando o parecer a todos os lojistas.

O empreendedor apresentará os documentos pertinentes aos estudos ou pesquisas de mercado destinados à confecção de planilha contendo o levantamento de custos e despesas similares verificados junto a outros empreendimentos congêneres situados na região, bem como os comprovantes de despesas e receitas, que serão apresentados sob a forma de escrituração mercantil, conforme previsto no Código de Processo Civil.

A empresa responsável pela auditoria externa deverá ser indicada pela associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, pela entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center, com base em lista tríplice de empresas idôneas, escolhidas previamente pelo empreendedor.

Esta auditoria será custeada por meio de fundo de reserva específico para tal finalidade, sendo que a metade do valor será rateada entre os locatários, com base nos critérios gerais de divisão das despesas do empreendimento, e a outra metade será paga pelo empreendedor.

O empreendedor deverá apresentar, a cada 90 (noventa) dias, sua provisão orçamentária para utilização das despesas exigidas dos lojistas, disponibilizando os números de tal provisão aos mesmos e à respectiva associação de lojistas, ou na falta desta, à entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center.

Em apenso encontra-se o Projeto de Lei nº 3.240/2015, que *“Acrescenta os incisos §3, §4 e 5§ ao Art.54 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Segundo o autor, deputado Reginaldo Lopes (PT/MG), a proposição busca um “melhor equilíbrio do relacionamento entre empreendedor e inquilinos, sendo necessários à consecução da função social da propriedade”*

Além desta Comissão, a proposição principal e seu apensado foram distribuídos à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, estando sujeita à apreciação conclusiva das comissões em regime de tramitação ordinária.

Não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

## **II - VOTO DO RELATOR**

De acordo com a Justificação do Projeto de Lei 3.152/2015, o objetivo deste é *“permitir maior transparência e controle nas relações contratuais firmadas entre os lojistas e o empreendedor de shopping center”* por meio da obrigatoriedade da auditoria externa.

No mesmo sentido, o projeto de lei nº 3.240 de 2015, apensado, sustenta que *“a melhor forma de se alcançar este grau de transparência é estabelecer ao empreendedor o dever de prestar contas a todos os lojistas sob a forma mercantil, e de maneira periódica. Em atenção ao princípio da isonomia, deverá ser realizada auditoria externa, periodicamente, por empresa idônea, e os custos serão rateados igualmente entre inquilinos e empreendedor”*.

O problema endereçado aqui diz respeito à assimetria de informações dos lojistas frente ao empreendedor do shopping quanto às despesas cobradas dos locatários. Uma auditoria externa permitiria dotar os lojistas da informação necessária e suficiente para melhor compreender o que estão, afinal, pagando. Ademais, sendo a empresa responsável pela auditoria escolhida pela própria associação dos lojistas, com base em lista tríplice elaborada pelo empreendedor, estaria garantida a neutralidade necessária ao interesse de ambos, lojistas e empreendedor do shopping.

A contratação da auditoria, no entanto, traz custos para ambas as partes, que devem ser devidamente ponderados. É possível que os próprios lojistas considerem que incorrer no custo da contratação desta auditoria seja

desnecessário. Sendo assim, acreditamos que esta contratação deva ser opcional para a associação dos lojistas. Mesmo a criação do fundo de reserva específico deveria poder ser reavaliada a qualquer tempo. Pode acabar se demonstrando mais importante garantir um mínimo de liquidez para enfrentar uma crise de vendas do que contratar uma auditoria externa. Se os lojistas entenderem desnecessária a contratação, poderia nem se constituir este fundo. Mesmo constituído e havendo depósitos de lojistas e empreendedor, caberia prever o direito dos lojistas de desistir da auditoria a qualquer tempo, recebendo de volta os valores depositados. O empreendedor naturalmente receberia de volta também os seus valores depositados.

A possibilidade de poupar estes recursos seria um incentivo para que lojistas e empreendedor busquem equacionar de forma mais barata o problema de assimetria de informação no negócio de uma forma mais econômica. Não se afasta a possibilidade de empreendedor e lojistas desenvolverem meios de facilitar auditorias internas realizadas por estes últimos. Ambos os lados poderiam ficar melhores assim. Ficaria a opção de se contratar ou não a auditoria externa, a qual seria exercida estritamente pela associação de lojistas.

Outro questionamento que fazemos diz respeito à obrigação de o empreendedor apresentar “*os documentos pertinentes aos estudos ou pesquisas de mercado destinados à confecção de planilha contendo o levantamento de custos e despesas similares, verificados junto a outros empreendimentos congêneres situados na região, bem como os comprovantes de despesas e receitas, que serão apresentados sob a forma de escrituração mercantil, conforme previsto no Código de Processo Civil*”.

Ora, é evidente a obrigação do empreendedor apresentar todos os documentos mencionados para a auditoria externa já existe. Se há uma obrigação de contratar a auditoria, fica claro que também há a obrigação de prover a esta todas as informações pertinentes.

A única exceção seria “*o levantamento de custos e despesas similares, verificados junto a outros empreendimentos congêneres situados na região*”. Estes shopping-centers estão na situação de concorrentes entre si, sendo muito usual que não queiram prover informações uns aos outros sobre seus próprios custos. Na verdade, pode ser até socialmente desejável que eles não tenham acesso às informações de custos uns dos outros pois estas informações ajudam na eventual tentativa de ambos de se coordenar como um cartel. Facilitar este processo

por obrigação legal simplesmente não parece fazer sentido. Entendemos que cabe suprimir tal dispositivo.

Tendo em vista o exposto, somos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.152/2015 e do PL nº 3.240 de 2015, apensado, **na forma do substitutivo em anexo.**

Sala da Comissão, em 17 de novembro de 2016.

**Deputado LUCAS VERGILIO**  
**Relator**

**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.152, DE 2015**  
**(Apensado Projeto de Lei nº 3.240, de 2015)**

Inclui novos §§ 3º a 7º ao art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para fins de disciplinar auditoria a ser realizada pelo empreendedor de shopping center sobre as contas referentes às despesas cobradas de seus locatários.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido dos seguintes novos §§ 3º a 7º:

“Art. 54. ....

§ 1º .....

§ 2º .....

§ 3º Caberá ao empreendedor de shopping center, uma vez, a cada período de 12 (doze) meses, sempre que solicitado pela associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, pela entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center, realizar auditoria externa, nas contas referentes às despesas cobradas de seus locatários.

§ 4º O empreendedor deverá disponibilizar o parecer resultante da auditoria externa a todos os seus lojistas, na condição de locatários interessados.

§ 5º A empresa responsável pela auditoria externa, prevista no § 3º deste artigo:

I - deverá ser indicada pela associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, pela entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center, com base em lista tríplice de empresas idôneas, escolhidas previamente pelo empreendedor;

II - será custeada por meio de fundo de reserva específico para tal finalidade, sendo que a metade do valor será rateada entre os locatários, com base nos critérios gerais de divisão das despesas do empreendimento, e a outra metade será paga pelo empreendedor.

§ 6º A associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, a entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center poderá desistir, a qualquer tempo, da auditoria externa, podendo recuperar para si e para o empreendedor, os valores aportados ao fundo de reserva específico mencionado no inciso II do § 6º.

§ 7º O empreendedor deverá apresentar, a cada 90 (noventa) dias, sua provisão orçamentária para utilização das despesas exigidas dos lojistas, disponibilizando os números de tal provisão aos mesmos e à respectiva associação de lojistas, ou na falta desta, à entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center.” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em 17 de novembro de 2016.

**Deputado LUCAS VERGÍLIO**  
**Relator**

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 3.152/2015, e o PL 3240/2015, apensado, com Substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Lucas Vergilio.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Lucas Vergilio - Presidente, Vinicius Carvalho - Vice-Presidente, Adail Carneiro, Adérmis Marini, Augusto Coutinho, Cesar Souza, Helder Salomão, Jorge Côte Real, Keiko Ota, Luis Tibé, Marcos Reategui, Mauro Pereira,

Walter Ihoshi, Zé Augusto Nalin, Conceição Sampaio, Goulart, Herculano Passos e Sergio Vidigal.

Sala da Comissão, em 3 de maio de 2017.

Deputado LUCAS VERGILIO  
Presidente

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO  
AO PROJETO DE LEI Nº 3.152, DE 2015  
(Apensado Projeto de Lei nº 3.240, de 2015)**

Inclui novos §§ 3º a 7º ao art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que “Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para fins de disciplinar auditoria a ser realizada pelo empreendedor de shopping center sobre as contas referentes às despesas cobradas de seus locatários.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido dos seguintes novos §§ 3º a 7º:

“Art. 54. ....

§ 1º .....

§ 2º .....

§ 3º Caberá ao empreendedor de shopping center, uma vez, a cada período de 12 (doze) meses, sempre que solicitado pela associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, pela entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center, realizar auditoria externa, nas contas referentes às despesas cobradas de seus locatários.

§ 4º O empreendedor deverá disponibilizar o parecer resultante da auditoria externa a todos os seus lojistas, na condição de locatários interessados.

§ 5º A empresa responsável pela auditoria externa, prevista no § 3º deste artigo:

I - deverá ser indicada pela associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, pela entidade sindical representativa da maioria dos

locatários do shopping center, com base em lista tríplice de empresas idôneas, escolhidas previamente pelo empreendedor;

II - será custeada por meio de fundo de reserva específico para tal finalidade, sendo que a metade do valor será rateada entre os locatários, com base nos critérios gerais de divisão das despesas do empreendimento, e a outra metade será paga pelo empreendedor.

§ 6º A associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, a entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center poderá desistir, a qualquer tempo, da auditoria externa, podendo recuperar para si e para o empreendedor, os valores aportados ao fundo de reserva específico mencionado no inciso II do § 6º.

§ 7º O empreendedor deverá apresentar, a cada 90 (noventa) dias, sua provisão orçamentária para utilização das despesas exigidas dos lojistas, disponibilizando os números de tal provisão aos mesmos e à respectiva associação de lojistas, ou na falta desta, à entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center.” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em 3 de maio de 2017.

Deputado **LUCAS VERGILIO**  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**