

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002

(Apensos os PLs nº 453/03; nº 7.323/06; nº 2.253/07 e nº 2.324/07)

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.

Autora: Deputada ZULAIÊ COBRA

Relator: Deputado JOSÉ CARLOS ARAÚJO

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO CELSO RUSSOMANNO

Encontra-se em apreciação nesta Comissão o Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, cujo principal propósito é estabelecer cláusulas básicas para a regência dos contratos de locação de espaços comerciais em shopping centers. A linha condutora das normas propostas pela autora é o equilíbrio dos interesses dos contratantes, uma vez que, à falta de regulação legal, os contratos da espécie são atualmente estipulados segundo o interesse exclusivo dos administradores do shopping center.

O Relator nesta Comissão, o ilustre Deputado José Carlos Araújo, acompanhando, em linhas gerais, o voto expedido na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, pelo Deputado Fernando de Fabinho, rejeitou a maioria das normas propostas pela proposição principal, praticamente comprometendo o objetivo do projeto.

Nosso relator acolheu a tese de que a liberdade de contratação vigente nas locações de espaços comerciais em shopping centers constitui uma conquista da Lei do Inquilinato e que contribuiu para o vicejar da

indústria de shopping centers, propiciando a criação de milhares de empregos e aumentando a arrecadação tributária.

Trata-se de análise equivocada, pois não reconhece que os empregos permanentes criados dentro dos shopping centers são na verdade criados pelos lojistas e é com base no investimento e no trabalho deles que se baseia o aumento da arrecadação tributária.

O ilustre Relator não considerou que, nos 377 shoppings que a Abrasce divulga como filiados a ela, existem 65.500 lojistas que geram mais de 720 mil empregos diretos e 3,6 milhões de empregos indiretos. Portanto, são os lojistas que geram emprego e não os administradores de shopping.

Não considerou também a facilidade com que os empreendedores obtêm recursos no mercado financeiro, ao passo que a rotatividade de lojas, por ano, chega a 20%, sendo a mais dura taxa de mortalidade em qualquer segmento do mercado.

E, por último, não ponderou que a liberdade de contratar atualmente vigente no regime jurídico das locações comerciais concede aos administradores um poder desproporcional para estabelecer as cláusulas do contrato, restando aos lojistas meramente aderir ou desistir dos negócios. Trata-se de um verdadeiro contrato de adesão, sem, contudo, a proteção que nossa legislação consumerista concede ao consumidor.

Assim, em razão desse posicionamento, o Relator deixou de aceitar, entre outras matérias importantes, a vedação à cobrança de mais de doze aluguéis anuais; a vedação à cobrança, pelo locador, de taxa de transferência, no caso de cessão ou sublocação; e a vedação ao locador de inserir no contrato a renúncia expressa e antecipada a eventual direito de preferência. São todas elas disposições equilibradas, formuladas com senso de justiça e destinadas a reconhecer o papel dos lojistas na indústria de shopping centers e a viabilizar a permanência de seus negócios.

Por discordar, com a devida vênia do Relator, de seu posicionamento em relação ao Projeto de Lei nº 7.137/02, decidi apresentar o presente voto escrito apontando os equívocos de sua apreciação, e conclamar os ilustres membros desta Comissão a apoiar o projeto da Deputada Zulaiê Cobra, que propõe um conjunto de regras destinado a introduzir o conceito de

equanimidade nas relações contratuais entre administradores de shopping centers e lojistas.

Em razão do exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, e pela rejeição dos apensados, Projetos de Lei nºs 453, de 2003; 7.323, de 2006; 2.324, de 2007; e 2.253, de 2007, bem como do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio.

Sala da Comissão, em de de 2009.

Deputado CELSO RUSSOMANNO