

PROJETO DE LEI Nº , DE 2002

(Da Sra. Deputada Zulaiê Cobra)

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.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A presente lei visa equilibrar a relação contratual locatícia pertinente aos *shopping centers*.

Art. 2º Os artigos a seguir indicados, da Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 13.

§ 3º *Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedada ao locador a cobrança de quaisquer encargos relativos à cessão ou sublocação, sendo obrigado a consenti-las, após ser notificado por escrito, nas mesmas condições contratuais estipuladas com o locatário, desde que lhe seja apresentado pretendente idôneo, do mesmo ramo de atividade comercial, com fiadores comprovadamente capazes (NR).”*

“Art. 17.....

§ 1º

§ 2º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, só será permitida a cobrança anual de 12 (doze) alugueres, mínimos ou percentuais.

§ 3º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedado ao locador a cobrança de aluguéis pré determinados ou progressivos, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação, prevalecendo apenas o índice oficial de reajuste nele estabelecido e em seus anexo (NR).”

“Art. 22.

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil.

XI - respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação, sujeitando-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor (NR).”

“Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, sendo vedado inserir, no ato da assinatura do contrato de locação, cláusula contratual de renúncia expressa e antecipada a eventual direito de preferência.

Parágrafo único.....(NR).”

“Art. 51.

§ 6º Na inicial, o autor poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição (NR).”

“Art. 52.

III - fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

.....
 § 2º *Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento nos incisos II e III deste artigo.*

§ 3º *O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público (NR)."*

"Art. 54 O empreendedor ou proprietário não poderá cobrar do locatário em shopping center:

I - multa contratual superior a 3 (três) alugueres vigentes à época, proporcionais ao tempo de ocupação, caso haja a devolução do imóvel antes do prazo estipulado;

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

III - 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.

Parágrafo único. As despesas cobradas do locatário deverão ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60 (sessenta) dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil (NR)."

"Art. 68.

.....
II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido, e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, poderá fixar aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

I - em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

II - em ação proposta pelo locatário, a sua fixação, terá como parâmetro o valor do aluguel vigente.

.....
 § 2º.....(NR).”

“Art. 69.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, locatário, ou sublocatário, a sentença poderá adotar outro indexador, para reajustamento do aluguel.

§ 2º.....(NR).”

Art. 72.

.....
III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores, ressalvada a restrição do § 2º do art. 52;

IV - Não estar obrigado a renovar a locação (incisos I, II e III do art. 52).

.....
 § 2º *No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida. Em caso de recusa, obriga-se o locador a depositar judicialmente o valor correspondente a 24 (vinte e quatro) alugueres vigentes à época, a título de indenização provisória. Sendo deferida a retomada, o locatário terá direito a levantar, incontinenti, a importância depositada, sem prejuízo da indenização a que alude o § 3º do art. 52. A execução de eventuais diferenças será feita nos próprios autos e paga de uma só vez.*

§ 3º *No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado, sendo indispensável que o respectivo projeto já se encontre deferido pelos órgãos municipais competentes. Em caso do locador pedir a retomada para fazer modificação de tal*

natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade, deverá indenizar o locatário no valor correspondente ao seu ponto comercial, aferível em regular perícia, obrigando-se, outrossim, a depositar judicialmente a quantia equivalente a 24 (vinte e quatro) alugueres vigentes a época, a título de indenização provisória. A execução de eventuais diferenças será feita nos próprios autos e paga de uma só vez.

.....

§ 5º.....(NR).”

.

“Art. 79. No que for omissa esta lei, aplicam-se as normas do Código Civil, do Código de Processo Civil e do Código de Defesa do Consumidor (NR).”.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei do Inquilinato foi promulgada em 18 de outubro de 1991, portanto há mais de dez anos, ou seja, antes do advento do Plano Real, em 1º de julho de 1994.

Não pairam quaisquer dúvidas de que o legislador, naquela ocasião, ateu-se a adaptá-la àqueles tempos de inflação galopante.

Atualmente, em época de estabilidade econômica, os artigos da Lei do Inquilinato precisam ser revistos em caráter de urgência, principalmente no que tange aos alugueres comerciais, não só quanto aos lojistas que exercem seu comércio nas ruas como também, e principalmente, àqueles situados em *shopping centers*.

No que diz respeito a locações de espaços comerciais situados em *shopping centers*, de acordo com o IV Censo Brasileiro de *Shopping Centers*, realizado no ano 2001, existiam no País 542 *Shopping Centers* em funcionamento, 61.630 lojas em atividade e 13.914 lojas em obras ou projeto, representando um crescimento de 4,15% no número de centros de compras

ativos, conforme levantamento efetuado em 2000, com a inauguração de 22 novos empreendimentos.

O crescimento analisado segundo as cinco regiões do País, confirma a concentração de investimentos na região sudeste, como era previsto quando da constatação anterior de shoppings em obras e projeto.

O Estado de São Paulo mantém a destacada liderança de 34,4% dos empreendimentos implantados no País, secundado pelo Rio de Janeiro, cuja participação já atinge a casa dos 12,6%.

Não há dúvida de que as modificações propostas neste Projeto de Lei equilibrarão as relações jurídicas entre lojistas e seus respectivos locadores, uma vez que, nas disposições em que se encontram as regras da Lei Inquilinária, somente uma das partes está sendo prejudicada, enriquecendo o locador em detrimento do locatário.

A distorção existente nos alugueres comerciais vem fazendo com que os comerciantes, por não terem alternativa, repassem os altos preços que lhes estão sendo exigidos, aos produtos, causando, conseqüentemente, a inflação, que é o fenômeno econômico mais combatido pelo Plano Real, deixando-os em situação econômica precária, sem nenhuma perspectiva de melhoria e ocasionando a fuga dos consumidores.

É notório o número de empresas em total estado de insolvência e a quantidade de lojas fechadas, tanto no comércio de rua como em *Shopping Centers*. Não havendo modificação na legislação atual, aumentará ainda mais o número de falências e concordatas e conseqüentemente a massa de desempregados.

Concluindo, o presente Projeto deve ser interpretado como fator social, em virtude do desequilíbrio latente que está afetando todo mercado de locações e em conseqüência a população de nosso País.

As alterações propostas são as seguintes:

Art. 13:

Quanto à vedação da cobrança de encargos no que concerne a cessão ou sublocação, como se sabe, nos contratos de locação firmados entre lojistas e empreendedores, ou em seus anexos, geralmente está inserida, sem qualquer justificativa ou fundamento econômico, cláusula que prevê

uma taxa de transferência, exorbitante, que atinge de seis a vinte vezes o valor do aluguel vigente. Por essa razão, tal cláusula deve ser repelida legalmente, uma vez que não haverá nenhum prejuízo ao empreendedor, pois o novo locatário sub-rogando-se nos direitos de seu antecessor, assumirá os mesmos encargos primitivos, ressaltando-se, outrossim, que a locação estará, sempre, garantida por fiadores comprovadamente idôneos.

A prática desses encargos, inviabiliza o negócio (a venda do ponto comercial), prejudicando somente uma das partes, ou seja, o locatário.

No que tange à aceitação da cessão ou sublocação por parte do locador, não há dúvida de que os lojistas de *shopping centers* formam, por seu próprio esforço e trabalho, o fundo de comércio e pagam altos valores aos empreendedores a título de luvas, como também investem em instalações, benfeitorias (que, por contrato, geralmente, ficarão agregadas ao imóvel do locador) etc.

Como é sabido, reiteradas vezes o empreendedor não concorda com a cessão ou sublocação do ponto comercial, alegando as mais diversas evasivas.

Aproveita-se, em muitos casos, desse momento propício, quando consente na cessão ou sublocação, para alterar as condições contratuais primitivas, majorando o valor do aluguel, aditando cláusulas que desfavorecem aquele que está adquirindo o ponto comercial e, até, cobrando novamente as luvas.

Esse procedimento prejudica sensivelmente a negociação entre o lojista que está cedendo e o terceiro interessado na aquisição.

Art. 17:

Com a implantação do Plano Real, a nova realidade econômica veio acompanhada de medidas visando coibir o retorno da inflação, impondo o reajuste anual aos contratos de locação.

Os empreendedores de *shopping centers*, porém, criaram outras formas de cobrança de alugueres, com diversas denominações, tais como: 13º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro); 14º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de maio - Dia das Mães); 15º aluguel

(pagamento do aluguel em dobro no mês de junho – Dia dos Namorados); garantia de desempenho; aluguel complementar; o complementar padrão, e etc.

O pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro, ou 13º aluguel, é prática que vem sendo adotada pelos empreendedores de *shopping centers* desde a época de sua implantação, quando ainda não havia a proliferação desses templos de consumo.

Contudo, antes do Plano Real, quando as vendas eram impulsionadas pela inflação, o peso desses encargos eram até suportáveis, em virtude da venda expandida, da defasagem no pagamento, e a própria inflação contribuía para a atenuação desse impacto.

Após o reajuste da economia, o consumo pressionado cedeu lugar ao consumo planejado, e as vendas nos meses de dezembro, para a grande maioria, não são mais volumosas, a ponto de os locatários de *shopping centers* arcarem com o pagamento do aluguel em dobro, o que pode ser aferido por quaisquer recentes estatísticas.

Além do mais, é justamente no mês de dezembro que recai sobre o lojista o pagamento do 13º salário de todos os seus empregados, acrescido dos encargos sociais etc.

O pagamento dos aluguéis em dobro nos meses de maio e junho é outro abuso cometido pelos empreendedores.

Ora, quando os lojistas faturam mais o empreendedor participa dos lucros, e, quando as vendas decrescem, como nos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, julho e outubro, o prejuízo é suportado somente pelos comerciantes!!

Com relação ao aluguel-desempenho, tem o locatário a obrigação contratual de pagar ao empreendedor, a cada semestre, a contar do início da locação, um valor, em geral, correspondente a 75% do aluguel mínimo reajustável, vigente à época do pagamento.

O aluguel complementar, por sua vez, é aquele cobrado pelo empreendedor, em muitos casos, toda vez que a inflação acumulada em um período de reajuste é igual ou superior a 10%, e assim sucessivamente, ou seja, cada vez que a inflação acumulada no período de reajuste variar ou entremear a variação de dez pontos percentuais.

O aluguel complementar é calculado com base na multiplicação do número de vezes em que a inflação reproduzir a variação acima especificada por um valor predeterminado pelo empreendedor, denominado aluguel complementar padrão.

Essas e outras modalidades de “aluguéis” impostas aos locatários de *shopping centers*, nos contratos de locação ou em seus anexos, não pairam dúvidas de que além de abusivas, contribuem, no mínimo, para o aumento da inflação, incompatível com nossa moeda estável, uma vez que os locatários de *shopping centers* não possuem outra alternativa senão repassar tais custos ao público consumidor.

Após a implantação do Plano Real, a estabilidade da economia impôs uma revisão e reformulação de critérios, pois o valor da moeda levou o consumidor a respeitar o padrão monetário, refreando, conseqüentemente, o consumo que se exercia sob a pressão inflacionária, ocasionando uma queda no volume de negócios.

Não se justifica, assim, que os locatários de *shopping centers* continuem pagando, em determinados centros de compras, percentuais, progressivos ou não, além do índice legal de reajuste de aluguel, como também, alugueres pré-determinados ou progressivos, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação, uma vez que nesses novos tempos é incabível esse raciocínio.

Essa prática vem aumentando de forma exorbitante os aluguéis e encargos decorrentes (como o fundo de promoção, que é calculado e cobrado com base em um percentual do valor do aluguel), causando um desequilíbrio contratual insuportável aos lojistas situados em *shopping centers*.

Art. 22:

A grande maioria dos condomínios não comprova, convenientemente, as despesas realizadas, apresentando, única e tão-somente, as colunas “débito e crédito”, não anexando quaisquer documentos que tenham dado origem a essas despesas.

As contas deveriam retratar fielmente a seqüência das operações de recebimentos e despesas, pela ordem cronológica de suas ocorrências, demonstrando, coluna por coluna, as receitas e pagamentos e indicando o saldo, na forma mercantil.

A apresentação das despesas na forma mercantil, com certeza, irá coibir os deslizes contábeis, evitando, assim, os malefícios de uma administração dolosa.

O locatário, calcado nas divulgações e informações publicitárias do locador está convicto de que ingressará em um imóvel com todas as benfeitorias e atrativos divulgados na propaganda, realizando, conseqüentemente, um bom negócio. Essa é uma das razões principais que o motivam a assinar o contrato de locação e outros instrumentos que são partes integrantes desse mesmo contrato, responsabilizando-se, também, pelo pagamento significativo do ponto comercial (em casos de locação comercial), aluguéis, condomínios, etc.

A divulgação clara e reiterada das condições constantes da propaganda obriga o locador a realizar o ali prometido, isso porque atraiu o interessado (locatário); por isso mesmo, terá o locador de cumprir o que prometeu, sob pena de se responsabilizar pelo inadimplemento.

Além do mais, reza o artigo 4º da Lei de Introdução ao Código Civil: “quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito”.

Em face da ausência de regulamentação especial, deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor, que veio em boa hora preencher a lacuna existente no que diz respeito às propagandas veiculadas pelo locador.

Os prospectos de lançamento e a infra-estrutura prometidos pelo locador ao locatário devem retratar exatamente a realidade, sendo vedada a publicidade enganosa.

É princípio de direito que as relações entre as partes devem pautar-se em bases de lealdade e boa-fé, o que se traduz na proibição da publicidade enganosa ou abusiva.

O locatário recebe a divulgação da propaganda como verdadeira.

Como se sabe, a publicidade é um instrumento privilegiado de formação de um comportamento, sendo evidente que o anúncio, a oferta etc. feitos pelo locador ao locatário importam em um compromisso equivalente à obrigação assumida contratualmente.

Compete, por isso, ao locador cuidar para que a divulgação de seu lançamento corresponda efetivamente à realidade, ou seja, à verdade.

Se o locador não cumprir o veiculado na propaganda, modificará, unilateralmente, o que o locatário vislumbrava.

Assim, alterada unilateralmente a estrutura do negócio, modificar-se-ão as condições pelas quais ele foi celebrado, merecendo, destarte, ser revisto pelo Poder Judiciário, a fim de acomodar-se à realidade de fato.

Nas locações comerciais se faz ainda mais premente esta inclusão, uma vez que o locatário desembolsa alta importância pela aquisição de seu ponto comercial (luvas), instalações, projetos etc., destinando o valor de suas vendas para o pagamento de aluguel, condomínio, fundo de promoção (em *shopping center*), salários, encargos sociais, impostos, mercadorias comercializadas com seus fornecedores, etc.

Ocorrendo a hipótese de o locador não cumprir as promessas veiculadas na propaganda, haverá corrosão não só do capital de giro do locatário, mas também de seu lucro.

Destaca-se, ainda, que o locatário de espaços comerciais necessita dos atrativos previstos nos panfletos publicitários, sendo os equipamentos prometidos essenciais para a exploração de suas atividades e relevantes ao êxito de seus negócios, oferecendo maiores chances de se obter um resultado promissor. A não realização das obras e o não cumprimento das promessas do locador acarretarão manifesto e irreversível prejuízo.

Por essas razões, deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor às locações em geral, sendo certo que quaisquer propagandas exibidas ao locatário, além de obrigar o locador, devem fazer parte integrante do contrato de locação e seus anexos.

Art. 27:

Atualmente, muitos locadores, com o objetivo de burlar a lei e induzir os locatários a erro, têm consignado cláusula pela qual estes últimos renunciam, no ato da assinatura do contrato de locação, expressa e antecipadamente, a eventual direito de preferência.

Essa prática é abusiva e nula, uma vez que traduz, na verdade, evidente propósito de elidir os objetivos da Lei Inquilinária, conforme

preceitua com muita clareza, o artigo 45 da Lei 8.245/91, e o presente aditamento ao artigo 27, objetiva coibir, definitivamente, essa ilegalidade.

Art. 51:

De acordo com o artigo 72, §4º, da Lei 8.245/91, o locador tem o direito de pedir a fixação do aluguel provisório.

Ocorre, que esse direito não foi conferido ao locatário, ferindo o princípio da igualdade das partes no processo, como também o da isonomia, devendo, portanto, ser estendido a este último.

Deveria o legislador adotar às ações renovatórias, o mesmo princípio norteador das ações revisionais, aqui proposto, ou seja, desde que haja pedido expresso do autor e com base nos elementos por ele fornecidos ou nos que indicar, estaria o juiz obrigado a fixar o provisório.

E mais, se o legislador estabeleceu o direito de o autor pleitear na inicial da ação revisional de aluguel, o aluguel provisório, conforme preceitua o artigo 68, inciso II, da Lei 8.245/91, por quê não estender esse mesmo direito na Ação Renovatória de Contrato de Locação?

Cumpra salientar, que a presente inclusão do § 6º, ao artigo 51, da Lei 8245/91, cessará em definitivo o conflito jurisprudencial a respeito do tema.

Ressalte-se, outrossim, que atualmente, em função da Lei nº 9.069, de 29.06.95, que implantou o Plano Real, e com a estabilização da moeda, houve um decréscimo não só nos valores dos imóveis mas também, e principalmente, quanto aos valores dos aluguéis.

A inclusão ora pretendida, vêm suprir essa lacuna, estendendo, esse justo direito ao locatário, afastando, conseqüentemente, o desequilíbrio contratual atualmente existente.

Art. 52:

É de suma importância acrescentar o inciso III, uma vez que a retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições foi contemplada pelo legislador apenas no § 3º, do artigo 52, sendo disposta de forma ilógica.

Quanto À inclusão de proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial

A Lei nº 8.245 foi promulgada em outubro de 1991, ou seja, tornou-se defasada em função da dinâmica imobiliária, e, como é público e notório, muitos empreendedores estão alienando os espaços comerciais para pessoas jurídicas e físicas.

Não há dúvida de que, àquela época, o legislador não previu essa nova modalidade de transação imobiliária, que vem criando conflitos entre lojistas e os novos proprietários, pois estes, baseados no artigo 52, inciso II, em virtude da lacuna existente, estão requerendo os imóveis para uso próprio, ferindo frontalmente a intenção do legislador de preservar o planejamento da distribuição correta e harmônica das atividades comerciais no empreendimento.

O legislador, ao estatuir o § 2º do art. 52, procurou proteger o lojista da retomada do imóvel para uso próprio do locador, tendo levado em consideração a imutabilidade da distribuição das atividades comerciais inseridas no empreendimento - *shopping center* -, fator primordial no seu planejamento e sucesso, já que tal distribuição foi realizada com base em profundo estudo de viabilidade e planejamento, obedecendo a um critério preexistente desde a época de sua construção. Não teria sentido o locador retomar o imóvel para uso próprio, pois, como a própria lei já determina, deveria exercer um comércio diferente do ramo de atividade do locatário. Tal atitude feriria automaticamente a distribuição do tenant mix, ou seja, o planejamento das atividades constantes no empreendimento, anteriormente estruturado.

Da mesma maneira que o locador de *shopping center* não poderá recusar a renovação do contrato para uso próprio com fundamento no inciso II do artigo 52, essa mesma regra deveria ser aplicada em razão da proposta de terceiro em melhores condições, uma vez que, como já determina a própria lei, este último não poderá exercer o mesmo ramo de comércio do primitivo locatário.

Assim, a proposta de terceiro rompe o sistema básico de locação de lojas, como forma adequada de se manter a variedade dos ramos de atividades comerciais de comerciantes estabelecidos em *shopping centers*, anteriormente planejada, levando-se em consideração a imutabilidade da distribuição das atividades comerciais inseridas no empreendimento, fator este primordial no seu planejamento e sucesso, já que a distribuição foi realizada a

partir de um profundo estudo de viabilidade e planejamento, obedecendo a um critério existente já à época de sua construção.

Essa modificação se faz necessária para que se compatibilize com a proposta de alteração do § 3º do artigo 72 desta Lei, deste Projeto.

Art. 54:

A nova redação pretendida do artigo 54 é o fator de maior importância constante neste Projeto de Lei.

A maioria de empreendedores de *shopping centers*, aproveitando-se da redação do *caput* do artigo 54, vem cometendo uma série de arbitrariedades, sob o manto de que “as condições livremente pactuadas nos contratos de locação” fazem lei entre as partes, sobrepondo, conseqüentemente, a norma jurídica e até as disposições procedimentais previstas na lei inquilinária, cuja redação do próprio artigo prevê.

Essas arbitrariedades estão entupindo a Justiça com ações judiciais impetradas pelos locatários, com o objetivo não só de coibir esses flagrantes abusos, mas também de anular cláusulas abusivas e ilegais inseridas nos contratos de locação e seus anexos.

Sob o manto de contrato atípico de locação, os empreendedores impõem aos lojistas suas pretensões, mediante a inserção de cláusulas, não só nos contratos de locação como também em outros documentos que fazem parte integrante destes, por exemplo, as normas gerais regedoras do empreendimento.

Os lojistas assinam os contratos que lhes são impostos, não lhes restando alternativa, uma vez que não pairam quaisquer dúvidas de que o futuro e o presente do comércio em geral estão concentrados nesses “templos de consumo”, do que se aproveitam os empreendedores.

A atipicidade dos contratos de locação de *shopping centers*, já consagrada em nossa jurisprudência, sob a guarda do artigo 54, vem ocasionando desequilíbrio contratual entre as partes, prejudicando, única e tão somente os lojistas.

Não é concebível aceitar um artigo de Lei de tal magnitude; por uma simples leitura se tem a falsa percepção de que as partes podem

estipular o que bem entenderem, o que, contudo, não é nem pode ser verdadeiro. Presume-se que tenha sido sancionado levando-se em consideração fatores peculiares desse tipo de relação jurídica. Ledo engano.

Acontece que, na prática, os contratos são elaborados, exclusivamente, pelos empreendedores de *shopping centers*, visando apenas os seus interesses, não oferecendo oportunidade de negociação. Uma simples leitura demonstra claramente que são praticamente iguais por todo o País, configurando-se a prática ilícita de cartelização.

Este artigo vem prejudicando a coletividade dos lojistas instalados nesses empreendimentos, devido à sujeição/submissão aos empreendedores.

O resultado das cláusulas leoninas e abusivas contidas nos instrumentos firmados entre empreendedores e lojistas de *shopping centers*, fruto do *caput* do artigo 54, vem justificando o patamar tão elevado em que se encontram os aluguéis e demais encargos nesses centros de compras, bem como a quantidade exorbitante de lojas fechadas e em estado de total insolvência.

Os contratos de locação de *shopping centers* possuem cláusulas peculiares, e, com certeza, muitas delas não teriam qualquer respaldo jurídico em outros instrumentos, uma vez que contêm, entre outras, as seguintes condições:

a)dupla garantia: aluguel percentual sobre o faturamento das vendas brutas ou um aluguel mínimo;

b)13º aluguel (mês de dezembro) e, em alguns *shoppings*, 14º (Dia das Mães) e 15º aluguéis (Dia dos Namorados).

c)auditoria por parte do empreendedor, a fim de examinar os livros contábeis do lojista, com o objetivo de apurar o movimento de vendas, impondo, inclusive, a presença de fiscais de sua confiança junto à caixa registradora, no balcão de vendas etc.;

d)contribuição coercitiva à Associação de Lojistas do empreendimento, sob pena de rescisão contratual;

e)contribuição para o Fundo de Promoção, com um percentual imposto pelo empreendedor;

f) mobilidade do espaço comercial de um local para outro, de acordo com a conveniência do empreendedor;

g) total submissão do lojista ao empreendedor quanto à decoração interna, vitrine, exposição de mercadorias, letreiros etc. do espaço comercial;

h) vedação ao lojista de alterar seu ramo de atividade ou mesmo transferir seu contrato de locação sem a prévia anuência do empreendedor, mesmo possuindo um fundo de comércio há mais de cinco anos.

Para melhor entendimento, e no sentido de comprovar as alegações já mencionadas, seguem abaixo algumas cláusulas inseridas e impostas ao lojistas, tanto no contrato de locação como em seus anexos:

Tendo em vista o propósito manifestado pela LOCATÁRIA de canalizar todas as suas vendas dentro de um determinado território exclusivamente para a loja objeto deste contrato, em decorrência do que foi ajustado o aluguel no percentual e valor mínimo previstos acima, **a LOCATÁRIA, enquanto durar a locação, obriga-se a não instalar ou manter qualquer outro estabelecimento (sede ou filial) com o mesmo ramo, ou com feitiço ou ramo assemelhados aos da Loja Locada, salvo autorização por escrito do LOCADOR: dentro de um raio de 2.500 m (dois mil e quinhentos metros) contados do centro do terreno do SHOPPING CENTER;**

Para efeito desta cláusula, considerar-se-á como sendo da LOCATÁRIA qualquer estabelecimento do qual a mesma, ou sócios da mesma, participem, direta ou indiretamente, ou com o qual tenham qualquer tipo de vínculo, mesmo que eventual.

Da mesma forma, **caso a LOCATÁRIA seja um “franqueado” ou “franqueador”, aplicar-se-á o disposto nesta Cláusula na hipótese de, em descumprimento ao previsto na cláusula 14 acima, após a assinatura do Contrato de Locação, vir a ser aberto qualquer outro estabelecimento que leve a marca franqueada e/ou que comercialize qualquer produto da mesma espécie que aquele comercializado pela LOCATÁRIA, desde que tal produto seja fabricado, comercializado ou licenciado pelo franqueador.**

Juntamente com o ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL, a **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** o fundo de promoção de **20% (vinte por cento)** do seu aluguel mínimo mensal.

Na hipótese da cláusula anterior, caso o **LOCADOR** concorde com a cessão ou transferência, fará ele jus a uma taxa de transferência equivalente ao valor de seis (6) **ALUGUÉIS MÍNIMOS MENSAIS REAJUSTÁVEIS**, devidos no último mês pela **LOCATÁRIA**, atualizados até a data do pagamento.

Na hipótese de manifestação expressa dos **DECLARANTES** com a cessão ou transferência da locação, o **locatário ou cessionário pagará aos locadores uma taxa equivalente a 10 (dez) meses de aluguel médio dos últimos 6 (seis) meses à solicitação**, exceto dezembro (se for o caso), atualizado monetariamente.

Todas as instalações e benfeitorias que forem feitas na **LOJA** pela **LOCATÁRIA** a ela serão incorporadas, para todos os efeitos contratuais, inclusive para efeito de avaliação, no caso de renovação da locação.

Em caso de renovação ou de prorrogação da locação, será preservada a estrutura do contrato, nos termos das cláusulas deste instrumento e daquelas do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CLÁUSULAS COMUNS DAS LOCAÇÕES DO SHOPPING CENTER**

As proprietárias reservam-se o direito de, a seu critério exclusivo, por qualquer forma e em qualquer tempo, sem restrição ou limitação alguma, **alterar as partes comuns e de serviços gerais** (garagens, “mall”, paredes, tetos, fachadas, depósitos, corredores etc.) e/ou fazer quaisquer construções ou instalações nessas áreas, criando novas unidades comerciais ou ampliando as já existentes, instalando vitrines, boxes, *stands*, balcões, extensões, barracas, tablados, palcos, carrocinhas, quiosques, locais para exposições etc., podendo, em consequência, alugar ou **utilizar como bem desejar e pelo tempo e condições que quiser essas partes, coisas e áreas**.

As Proprietárias terão a faculdade **de exigir também a modificação ou retirada de qualquer elemento colocado no interior da loja** mas que possa ser visto das partes comuns que a critério seu – delas Proprietárias – não seja compatível com a estética geral do *Shopping Center*.

Havendo vitrines, o Lojista nelas deverá expor suas mercadorias com a melhor técnica possível, variando permanentemente a forma de exposição, dentro das normas preconizadas pelas Proprietárias.

As vitrines e letreiros das lojas deverão ficar iluminados durante os períodos determinados pelas Proprietárias, sendo obrigatória essa iluminação, no mínimo, nos períodos em que o *Shopping* estiver aberto ao público.

Às Proprietárias é assegurado o direito de, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, estabelecer e alterar, sempre que julgar necessário, a distribuição das atividades dos Lojistas *tenant mix* no Shopping Center.

A proposta de locação formulada pelo Locatário, desde que aceita pelas Proprietárias, **implicará, automaticamente e obrigatoriamente, a sua filiação à Associação dos Lojistas do Shopping Center**, a cujas disposições do Estatuto – conhecido pelo Locatário – se obriga e se submete, para todos os jurídicos e legais efeitos, notadamente aqueles referentes ao pagamento de taxas de manutenção e das cotas mensais e extraordinárias devidas ao Fundo de Promoção da Associação dos Lojistas.

No caso de eventual renovação do Contrato de Locação, será, também, mantido o critério de reajustamento trimestral do aluguel mínimo e **seu pagamento em dobro nos meses de dezembro, que constituem características essenciais das locações do *Shopping Center*.**

No mês de dezembro de cada ano, quer para cálculo, quer para pagamento, o valor correspondente ao aluguel mínimo reajustável eqüivalerá sempre ao dobro de seu valor normal.

A LOCATÁRIA contribuirá para cobertura das despesas com publicidade e promoção do SHOPPING CENTER em suas fases pré-operacional e de inauguração.

É condição essencial para que o locatário tenha direito de pleitear a renovação do contrato que nos 12 (doze) meses anteriores haja pago o aluguel superior ao mínimo, ou que alternativamente, haja pago aluguel superior ao mínimo e em no mínimo 1/3 (um terço) dos meses de vigência de seu contrato.

Conforme a gravidade da falta, a multa pecuniária variará entre 1/10 (um décimo) e 10 (dez) vezes o valor do aluguel devido ou pago no mês anterior à infração.

Para o efetivo exercício das fiscalizações que o LOCATÁRIO reconhece ser um direito inquestionável dos DECLARANTES, tendo em vista que a participação no movimento de vendas é do próprio espírito que presidiu a celebração deste contrato, sendo pois um pressuposto indispensável para o cálculo do aluguel percentual que os DECLARANTES tenham o perfeito conhecimento do efetivo valor de faturamento, **fica assegurada ainda aos DECLARANTES a faculdade de manter o interior da loja, nos locais que entenderem convenientes, inclusive na “boca do caixa” e pelo tempo que reputarem necessário, quantos funcionários ou prepostos seus desejarem, para apurar o faturamento**, podendo anotar todos os registros de caixa e os demais dados ou elementos que julgarem necessários, em “Boletim de Caixa”, que será assinado, no final de cada apuração, pelo funcionário ou preposto dos DECLARANTES e pelo representante do LOCATÁRIO. Não poderá o LOCATÁRIO, sob nenhum título ou pretexto, impedir ou mesmo simplesmente embarçar o exercício dessa fiscalização, que, pela forma aqui prevista, **não caracterizará turbação da atividade do LOCATÁRIO, da posse, de violação de sigilo comercial ou de constrangimento ao regular exercício das atividades**. O exercício, pelos DECLARANTES, do direito de fiscalização do faturamento do LOCATÁRIO, não justificará, em caso algum, a suspensão do pagamento do aluguel.

Os Lojistas pagarão todas as despesas, por mais especiais que sejam, necessárias ao funcionamento, administração, segurança, conservação, limpeza, manutenção, reparos, substituições, fiscalização, aprimoramento e modernização do *Shopping Center*.

É lícito aos DECLARANTES, em qualquer época, mesmo após a inauguração do *Shopping Center*, a seu exclusivo critério e desde que obedecidas as normas legais aplicáveis, alterar o projeto de construção, inclusive no que tange a modificações dos locais determinados a estacionamento e acesso de veículos, carga e descarga de mercadorias, podendo criar, **extinguir, redistribuir, remanejar, ampliar e reduzir áreas destinadas às partes comuns e às lojas.**

Se a paralisação, contudo, decorrer de denúncia da locação vigorante por prazo determinado, por parte da LOCATÁRIA, ficará ela sujeita ao pagamento de multa compensatória, que também será devida nos casos de descumprimento de obrigação legal ou contratual, no valor correspondente a 80% (oitenta por cento) dos valores dos aluguéis vincendos até o término do contrato.

O(A/s) LOCATÁRIO(A/s), como condição essencial deste contrato, renuncia expressamente, em caráter irrevogável, ao direito de preferência à aquisição do(s) SALÃO(ÕES) a ela ora locado(s), na hipótese de alienação do mesmo pelo LOCADOR, ficando, portanto, desde já, dispensada a expedição de notificação ao(à/s) LOCATÁRIO(A/S) para eventual exercício desse direito ora renunciado.

Considerando que o ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL foi fixado com redução, no quadriênio locativo de sua vigência, ele **sofrerá os seguintes acréscimos: a) de 10 de novembro de 2000 até 09 de novembro de 2001, ele sofrerá um acréscimo percentual de 16,66% (dezesseis vírgula sessenta e seis por cento); b) de 10 de novembro de 2001 até 09 de novembro de 2002, ele sofrerá um acréscimo percentual de 14,28 (quatorze vírgula vinte e oito por cento); c) de 10 de novembro de 2002 até 09 de novembro de 2003, ele sofrerá um acréscimo percentual de 12,50% (doze vírgula cinquenta por cento).**

Considerando-se que os critérios de seleção das LOCATÁRIAS dos SALÕES COMERCIAIS para melhor composição do *tenant mix*, e que as eventuais substituições de lojistas durante o funcionamento do SHOPPING podem provocar vacância de SALÕES COMERCIAIS, por motivos estratégicos e em benefício do desempenho do conjunto de lojas, **fica convencionado que, no caso de eventuais vacâncias de até 3% (três por cento) da totalidade das áreas dos SALÕES COMERCIAIS do SHOPPING, as despesas correspondentes serão absorvidas pelos demais lojistas.**

Esses são apenas alguns exemplos de cláusulas contratuais, ilegais e abusivas, existentes nas relações lojistas/empreendedores, provenientes da interpretação do *caput* do artigo 54, que deverá ser revogado.

A omissão, o desconhecimento legal, a falta de iniciativa dos lojistas e principalmente a imposição do contrato de locação e seus anexos,

comuns a todos os empreendimentos, têm ensejado verdadeiro abuso de poder e um desequilíbrio contratual latente.

Feitas essas considerações, de suma importância, cumpre, novamente ressaltar o abuso que vem sendo praticado sob o manto da atipicidade, que, contudo, não pode ser sinônimo de ilegalidade.

Por amor à brevidade e com base em uma simples análise de todo o Projeto de Lei ora apresentado, pode-se constatar a série de divergências e ilegalidades resultantes da interpretação do *caput*, do artigo 54.

Muitos empreendedores e proprietários de espaços comerciais situados em *shopping centers*, aproveitando-se do *caput* do artigo 54, que se pretende a modificação vêm-se utilizando de expedientes escusos, também no que diz respeito a casos em que o locatário deseja desocupar o imóvel antes do vencimento do prazo contratual, estipulando multas abusivas, como por exemplo: o pagamento de 80% (oitenta por cento) dos alugueres vincendos; o valor correspondente a 10 (dez) alugueres vigentes à época da devolução do imóvel, e até excluindo, contratualmente, a proporcionalidade da multa.

Essas arbitrariedades vêm gerando conflitos entre locatários e locadores, e, na maioria das vezes, os lojistas pagam essas multas abusivas, não só por desconhecerem seus direitos, como também, muitas vezes, por não disporem de numerário suficiente para contratar advogado para defendê-los.

A grande maioria dos condomínios não comprova, convenientemente, as despesas realizadas, apresentando, única e tão-somente, as colunas “débito e crédito”, não anexando quaisquer documentos que tenham dado origem a essas despesas.

As contas deveriam retratar fielmente a seqüência das operações de recebimento e de despesas, pela ordem cronológica de suas ocorrências, demonstrando, coluna por coluna, as receitas e pagamentos e indicando o saldo, na forma mercantil.

A apresentação das despesas na forma mercantil, com certeza, irá coibir os deslizes contábeis, evitando, assim, os malefícios de uma administração dolosa.

Art. 68:

O artigo 68, em seu inciso II, contemplou a ação revisional em tempos de inflação galopante, quando os aluguéis, por esse motivo, encontravam-se sempre defasados. Atualmente, em função da Lei nº 9.069, de 29.06.95 – Plano Real –, e com a estabilização da moeda, houve um decréscimo não só nos valores dos imóveis mas também, e principalmente, quanto aos valores dos aluguéis.

O legislador, pelos motivos expostos, não previu a fixação do aluguel provisório quando a ação revisional de aluguel fosse proposta pelo locatário.

Tanto isso é verdade que o legislador, no inciso II, coloca a hipótese de o juiz poder fixar um aluguel provisório não excedente a 80% do pedido do locador.

No caso de um locatário ingressar com ação revisional de aluguel, como poderia o juiz fixar até 80% do pedido? O locatário pagaria, então, provisoriamente, um valor ainda menor do que estaria requerendo?

Conseqüentemente, tanto a modificação do inciso II como a das alíneas “a” e “b”, ora pretendidas, ao artigo 68, vêm suprir essa lacuna, estendendo tal direito ao locatário.

Art. 69:

O artigo 69, em seu § 1º, contemplou a ação revisional em benefício exclusivo do locador e sublocador, quando os aluguéis, em tempos de inflação galopante, e por esse motivo, encontravam-se, sempre, defasados, e os indexadores não acompanhavam a realidade de mercado.

Atualmente, a maioria das demandas visando a revisão dos aluguéis é proposta pelos locatários, e os indexadores previstos nos contratos de locação estão sendo discutidos e avaliados nestes novos tempos de Plano Real. A inclusão dos locatários e sublocatários passa a ser, portanto, premente e totalmente válida.

Com o advento do Plano Real – Lei nº 9.069 de 29.06.95 –, não se há que falar em outro reajustamento de aluguel a não ser o anual. Assim, tornou-se obsoleto o determinado pelo § 1º do artigo 69, quanto à possibilidade

de sentença judicial estabelecer periodicidade de reajustamento de aluguel diversa da prevista no contrato revisando.

Art. 72:

É extremamente injusta a posição do locatário que é privado de seu negócio em razão da proposta de terceiro em melhores condições. O valor correspondente a 24 aluguéis vigentes à época, a título de indenização provisória, é plenamente justificável, uma vez que o locatário já efetuou o pagamento de altas importâncias (luvas, projetos arquitetônicos de montagem da loja, propaganda, compra de materiais, instalações etc.), e terá de fazer frente a outras despesas imediatas em razão da retomada, tais como: indenização de funcionários, pagamento de fornecedores, remoção das instalações, acondicionamento de mercadorias e, principalmente, condições financeiras para adquirir um novo ponto comercial e praticamente iniciando sua vida comercial.

Os locadores, na exceção de retomada do imóvel, aproveitando-se da lacuna da lei, não apresentam a aprovação do projeto, baseando-se, única e tão-somente, em plantas e outros documentos destituídos de suporte probatório, condição essa indispensável a amparar tal direito.

Não pairam quaisquer dúvidas de que há necessidade de prévia aprovação da(s) reforma(s) pelos órgãos competentes, suscitadas pelo locador, pois somente assim o juiz poderá avaliar se da(s) modificação(ões), devidamente aprovada(s), resultará o aumento do valor do negócio ou do imóvel, uma vez que, geralmente, tal pretensão é vaga e destituída de qualquer critério objetivo.

No § 3º do artigo 52, o legislador previu o direito a indenização ao locatário, para ressarcimento de seus prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, caso o locador no prazo de 3 (três) meses de entrega do imóvel, não inicie as obras determinadas pelo Poder Público ou aquelas que declarou pretender realizar.

É gritante a falta de espírito de justiça da Lei, ao restringir o direito do locatário a indenização, somente no caso de o locador no prazo de 3 (três) meses da entrega do imóvel não iniciar as obras que declarou pretender realizar.

É óbvio que o locador deve ter assegurado o seu direito de propriedade, mas em contrapartida há que se ressaltar, que o locatário investiu altas importâncias no que concerne as luvas, as instalações de sua loja, publicidade, contratação de funcionários, estoque e etc...., e não seria justo que apenas uma das partes seja privilegiada.

Além do mais, o locatário terá de fazer frente a outras despesas imediatas em razão da retomada, tais como: indenização de funcionários, pagamento de fornecedores, remoção das instalações, acondicionamento de mercadorias e, principalmente, condições financeiras para adquirir um novo ponto comercial e praticamente iniciar, novamente, sua vida comercial.

Afigura-se, portanto, justa a indenização provisória correspondente a 24 meses de aluguel, porque atenuará os prejuízos do locatário, dando-lhe condições de trabalho, enquanto aguarda o desfecho da perícia que avaliará o valor real do ponto comercial.

O presente projeto optou pela indenização de quantia correspondente ao ponto comercial, porque esse bem jurídico, possui um valor econômico, de fácil aferição.

Atualmente, diversos autores acolhem esse pensamento, no sentido que a indenização devida ao locatário, mesmo não prevista em Lei, pode ser pleiteada com base no direito comum.

Conseqüentemente, a modificação pretendida, manterá o equilíbrio contratual, evitando o enriquecimento ilícito e a desnecessidade de se buscar o direito comum.

Como já anteriormente proposto, e modificando-se o § 2º do artigo 52, faz-se necessário acrescentar ao inciso III do artigo 72 a ressalva acima mencionada.

Como já anteriormente proposto, e acrescentando-se o inciso III ao artigo 52, faz-se necessária esta inclusão.

Art. 79:

O locatário, calcado nas divulgações e informações publicitárias do locador, está convicto de que ingressará em um imóvel com todas as benfeitorias e atrativos divulgados na propaganda, realizando,

consequentemente, um bom negócio, sendo esta uma das razões principais que o motivam a assinar o contrato de locação e outros instrumentos que fazem parte integrante desse mesmo contrato, responsabilizando-se pelo pagamento significativo do ponto comercial (em casos de locação comercial), aluguéis, condomínios, etc.

A divulgação clara e reiterada das condições constantes da propaganda obriga o locador a realizar o ali prometido, isso porque atraiu o interessado (locatário), e, por isso mesmo, terá o locador de cumprir o que prometeu, sob pena de se responsabilizar pelo seu inadimplemento.

Além do mais, o artigo 4º da Lei de Introdução ao Código Civil reza: “quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito”.

Em face da ausência de regulamentação especial, deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor, que veio em boa hora preencher a lacuna existente no que diz respeito às propagandas veiculadas pelo locador.

Os prospectos de lançamento e a infra-estrutura prometidos pelo locador ao locatário devem retratar exatamente a realidade, sendo vedada a publicidade enganosa.

É princípio de direito que as relações entre as partes devem pautar-se em bases de lealdade e boa-fé, o que se traduz na proibição da publicidade enganosa ou abusiva.

O locatário recebe a divulgação da propaganda como verdadeira.

Como se sabe, a publicidade é um instrumento privilegiado de formação de um comportamento, sendo evidente que o anúncio, a oferta etc. feitos pelo locador ao locatário importam em um compromisso equivalente à obrigação assumida contratualmente.

Compete, por isso, ao locador cuidar para que a divulgação de seu lançamento corresponda efetivamente à realidade, ou seja, à verdade.

Se o locador não cumprir o veiculado na propaganda, modificará, unilateralmente, o que o locatário vislumbrava.

Assim, alterada unilateralmente a estrutura do negócio, modificar-se-ão as condições pelas quais ele foi celebrado, merecendo, destarte, ser revisto pelo Poder Judiciário, a fim de acomodar-se à realidade de fato.

Nas locações comerciais se faz ainda mais premente a aplicação da norma do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o locatário desembolsa alto valor pela aquisição do seu ponto comercial (luvas), instalações, projetos etc., destinando o valor de suas vendas para o pagamento de aluguéis, condomínio, fundo de promoção em *shopping center*), gastos com salários, encargos sociais, impostos, além do custo das mercadorias comercializadas com os seus fornecedores. Ocorrendo a hipótese de o locador não cumprir as promessas veiculadas na propaganda, haverá não só a corrosão de seu capital de giro mas também de seu lucro.

Destaca-se, ainda, que o locatário de espaços comerciais necessita dos atrativos previstos nos panfletos publicitários, sendo os equipamentos prometidos essenciais para a exploração de suas atividades e relevante ao êxito de seus negócios, com maiores chances de se obter um resultado promissor, e a não realização das obras e o não cumprimento das promessas do locador acarretará manifesto e irreversível prejuízo.

Por essas razões, deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor às locações em geral, sendo certo que quaisquer propagandas exibidas ao locatário, além de obrigarem o locador, devem fazer parte integrante do contrato de locação e seus anexos.

Contamos com o apoio de nossos Pares para a aprovação deste importante projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2002.

Deputada ZULAIÉ COBRA