

**AVULSO NÃO
PUBLICADO.
AG. DEFINIÇÃO DE
PARECERES
DIVERGENTES**



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.447-B, DE 2012 **(Do Sr. Marcelo Matos)**

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"); tendo parecer: da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, pela aprovação, com Substitutivo (relator: DEP. AUREO); e da Comissão de Defesa do Consumidor, pela rejeição deste, das Emenda nºs 1 e 2/17, apresentadas na Comissão, e do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços (relator: DEP. RICARDO IZAR).

NOVO DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR;

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

APRECIÇÃO:

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

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

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

- Parecer vencedor
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão
- Voto em separado

III - Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Emendas apresentadas (2)
- Parecer vencedor
- Parecer da Comissão
- Votos em separado (4)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º:

“Art. 17.....

§ 1º Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

§ 2º Na locação de espaço comercial imobiliário em centros comerciais (“shopping centers”), somente será permitida a cobrança anual de 12 (doze) aluguéis mensais, vedada qualquer modalidade de cobrança progressiva ou de percentual sobre o faturamento do locatário”. (AC)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

É sabido que, desde a implantação do Plano Real, o Brasil conheceu uma nova realidade econômica, a qual veio corretamente acompanhada de medidas que visam coibir o retorno da inflação, inclusive impondo o reajuste anual aos contratos de locação.

Estranhamente, agindo em total descompasso com essa nova realidade econômica do País, os empreendedores de shopping centers criaram outras formas de cobrança de aluguéis, utilizando-se de criativas denominações, tais como: 13º aluguel do “Natal” (pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro); 14º aluguel do “Dia das Mães” (pagamento do aluguel em dobro no mês de maio); 15º aluguel do “Dia dos Namorados” (pagamento do aluguel em dobro no mês de junho); garantia de desempenho; aluguel complementar; o complementar padrão, e etc.

A prática do pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro, ou 13º aluguel, vem sendo adotada, de modo generalizado, pelos empreendedores de shopping centers e data desde a época de sua implantação, quando ainda não havia a proliferação desses templos de consumo.

Curiosamente, é justamente no mês de dezembro que recaem os maiores custos sobre o lojista, especialmente pelo pagamento do décimo terceiro salário de seus empregados, que é acrescido dos encargos sociais pertinentes. Do mesmo modo, verifica-se o pagamento dos aluguéis “especiais”, cobrado em dobro,

nos meses de maio e junho, o que igualmente se constitui numa prática abusiva frequente, que é cometida pelos empreendedores, configurando um evidente desequilíbrio contratual entre as partes.

O certo é que essas e outras modalidades de aluguéis “especiais” impostas aos lojistas, na condição de locatários de shopping centers, contribuem, sobremaneira, para o aumento da inflação, na medida em que os locatários de shopping centers repassam tais custos ao público consumidor.

Entendemos que, estando o País vivendo uma melhor realidade econômica que se sucedeu à implantação do Plano Real, a consolidação da estabilidade da economia impõe a urgente necessidade do Poder Legislativo proceder a uma imediata revisão e reformulação de critérios até então vigentes para a locação comercial de imóveis, especialmente no tocante aos termos contratuais atualmente praticados nessa relação locatícia que envolve os empreendedores de shopping centers e seus lojistas.

Pela relevância do tema aqui abordado, esperamos contar com o indispensável apoio de nossos ilustres Pares para uma breve aprovação desta proposição nas Comissões temáticas desta Casa.

Sala das Sessões, em 18 de setembro de 2012.

Deputado MARCELO MATOS

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

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 I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

.....
**Seção III
Do aluguel**

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS (CDEICS)

**PARECER VENCEDOR
 (Deputado AUREO)**

O Projeto de Lei nº 4447/12, do Ilustre Deputado Federal Marcelo Matos, traz, em seu escopo, o acréscimo do parágrafo 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 (Shopping centers), *verbis*:

"Art. 17.....

§ 2º Na locação de espaço comercial imobiliário em centros comerciais ("shopping centers"), somente será permitida a cobrança anual de 12 (doze) aluguéis mensais, vedada qualquer modalidade de cobrança progressiva ou de percentual sobre o faturamento do locatário."

Inicialmente, e para melhor clareza na interpretação do texto do PL original do nobre Parlamentar, é de se impor correção na redação do respectivo parágrafo segundo, substituindo o termo "mensais" por "anuais", evidenciando que são 12 aluguéis por ano e não 12 aluguéis por mês, e, neste sentido, e, para maior evidência na aplicação de seus termos, apresento anexo substitutivo.

Assim alterado, a inclusão do referido parágrafo ao artigo 17, da Lei 8.245/91, é de substancial importância, vez que veda prática abusiva de cobrança de 13 ou mais aluguéis/ano, comumente utilizada pelos respectivos centros comerciais.

A inclusão do preceito em comento, portanto, **veda a prática absurda na cobrança de mais de 12 aluguéis por ano**, que viola, frontalmente, os dispositivos legais, não encontrando qualquer respaldo dentro do repertório jurídico nacional, por absoluta falta de previsão.

O PL traz, neste aspecto, a regulação da relação entre o lojista e o shopping center, onde se encontra estabelecido, reenquadrando-a aos **princípios da bilateralidade e equilíbrio contratuais**.

A cobrança dos famigerados 13º, 14º e até 15º alugueis/ano é imposta ao lojista como condição de iniciar e/ou permanecer com sua atividade no shopping center.

É certo que, em nosso Direito, as partes em contratos desta espécie, podem, em princípio, livremente pactuar suas condições, desde que, é claro, não sejam excessivamente onerosas para qualquer uma delas, principalmente se caracterizada a hipossuficiência na relação, ato este que a lei deve proteger.

Tal prática abusiva, e sem precedente legal, viola o princípio constitucional estatuído no inciso II, do artigo 5º, onde "*ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.*"

O presente PL 4.447/12, recoloca a relação dentro dos padrões em lei exigidos, visto que limita a cobrança do aluguel em 12 parcelas anuais, vedando ainda, qualquer modalidade de cobrança progressiva.

Relativamente ao número de parcelas anuais referentes ao pagamento de aluguéis, estas já devem estar adstritas à definição de sua correspondência ao ano civil, expresso no artigo 1º, da Lei nº 810/49, como, a seguir, está transcrito:

"Art. 1º Considera-se ano o período de doze meses contado do dia do início ao dia e mês correspondentes do ano seguinte."

Como o aluguel corresponde a um período anual, seu limite civil legal, deve estar estabelecido em 12 meses, conforme definido no supratranscrito artigo, não havendo precedente legal, portanto, a cobrança de 13 ou mais aluguéis para um período civil anual de 12 meses.

Ora, já existem vários encargos no contrato de locação em shopping, onde o lojista é o responsável, como é o caso do fundo de promoção para campanhas em datas comemorativas. Então, não há porquê de se cobrar aluguéis além do número de 12, sob alegação de que estas parcelas excedentes sejam destinadas às campanhas de *marketing*.

Ou seja, a cobrança de tais alugueis excedentes aos 12 meses, constitui-se, no mínimo, uma cobrança dupla em relação ao mesmo objeto, não podendo conviver, desta forma, em nosso mundo jurídico.

Portanto, torna-se evidente que não há atividade comercial que consiga sobreviver a tais reajustes.

Importante, também, a previsão de vedação de qualquer modalidade de cobrança progressiva de aluguel, como constante na PL em análise.

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 12 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."

Nesta mesma linha, a Lei 10.192/01, que dispõe sobre as medidas complementares do Plano Real, em seu o artigo 2º, parágrafo primeiro, confirma:

"Art. 2º É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano.

§ 1º É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano."
(destaque nosso).

Assim respaldado, o Projeto de Lei 4.447/12, neste particular, adota plenamente o sistema legal pátrio, para vedar mais uma prática abusiva cometida em contratos de locação em shopping, no que se refere à cobrança progressiva do aluguel.

Tal prática consiste em escalonar reajustes fora dos índices e prazos legalmente instituídos, levados a efeito sob a ameaça de penalizações legais e contratuais sobre os lojistas locatários, caso não adotem essa irregular forma de reajustamento/atualização do aluguel.

Vale destacar que 87% dos locatários estabelecidos em shoppings, são micro, pequenas e médias empresas, e que geram 980.000 empregos diretos e mais de 4,9 milhões de empregos indiretos em nosso País. Daí, a necessidade de se regulamentar, de forma mais clara, esta desequilibrada e abusiva relação entre o empreendimento de shopping e seu lojista locatário, haja vista sua importância no cenário nacional.

Deve-se ter a cultura de que o empreendedor de shopping e seu lojista locatário, devem ser parceiros do negócio, pois essa é a premissa básica numa relação comercial, e não as vantagens de um sobrepor a do outro, sob pena de se estar praticando um "canibalismo" enfraquecendo a parte locatária.

Por fim, a cobrança relativa ao aluguel em percentual sobre o faturamento, prática, esta, comum nos contratos desta natureza, caracteriza-se por justa, uma vez constituir-se como forma de remuneração e atração para o lojista/parceiro no empreendimento.

Sendo assim, entendemos que deva ser retirado do texto original do PL em análise, a vedação do percentual sobre o faturamento, concordando, neste ponto, com o posicionamento do Ilustre Relator Deputado Renato Molling. Apresentamos em anexo, Substitutivo neste sentido.

CONCLUSÃO

O livremente pactuado não pode ser adotado como uma *lex inter partes* a que todos devem estar adstritos, inclusive o Judiciário, quando esta liberdade ultrapassa ou viola determinações legais ou quando não encontram respaldo para tal.

Desta forma, é neste legado que temos como precedente os termos do Projeto de Lei 4.447/12, em relação a vedação da prática absurda da cobrança de mais de 12 alugueis por ano, quanto da vedação da modalidade de cobrança progressiva do aluguel, visto que busca enquadrar as relações locacionais em shoppings dentro dos preceitos e limites legais que já regem as relações contratuais, em pleno respeito aos princípios da bilateralidade e equidade, que devem ser adotados em todas as relações contratuais, como pressupostos essenciais ao sucesso dos negócios a que se referem.

Diante do exposto, somos pela Aprovação do Projeto de Lei nº 4.447 de 2012, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em 25 de outubro de 2016

Deputado AUREO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.447/2012

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").

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º.

Art. 17.....

§ 1º Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

§ 2º Na locação de espaço comercial imobiliário estabelecido em centros comerciais (shopping centers), somente será permitida a cobrança anual de 12 alugueis, vedadas ainda, quaisquer modalidades de cobrança progressiva, a que título for."

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 25 de outubro de 2016

Deputado AUREO

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, com substitutivo o Projeto de Lei nº 4.447/2012, nos termos do Parecer Vencedor do Relator, Deputado Aureo.

O parecer do Deputado Jorge Côrte Real passou a constituir voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Laercio Oliveira - Presidente, Aureo, Lucas Vergilio e Jorge Côrte Real - Vice-Presidentes, João Arruda, Jorge Boeira, Keiko Ota, Marcos Reategui, Mauro Pereira, Otavio Leite, Pastor Eurico, Pompeo de Mattos, Ronaldo Martins, Conceição Sampaio, Enio Verri, Herculano Passos e Vinicius Carvalho.

Sala da Comissão, em 25 de outubro de 2016.

Deputado LAERCIO OLIVEIRA

Presidente

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO AO PROJETO DE LEI Nº 4.447, DE 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”).

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º.

Art. 17.....

§ 1º Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

§ 2º Na locação de espaço comercial imobiliário estabelecido em centros comerciais (shopping centers), somente será permitida a cobrança anual de 12 alugueis, vedadas ainda, quaisquer modalidades de cobrança progressiva, a que título for.

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 25 de outubro de 2016.

Deputado LAERCIO OLIVEIRA
Presidente

VOTO EM SEPARADO DO DEP. JORGE CORTE REAL

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.447, de 2012, de autoria do ilustre Deputado Marcelo Matos, busca restringir a cobrança de aluguéis de lojistas em shopping-centers que sejam considerados excessivos. Assim, permite apenas a cobrança de doze aluguéis mensais, o que vedaria a prática do 13º aluguel do “Natal” (pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro) ou do 14º aluguel do dia das mães (pagamento do aluguel em dobro no mês de maio).

Além disso, a proposição veda qualquer modalidade de cobrança progressiva ou de percentual sobre o faturamento do locatário.

Caso aprovada a proposição, a lei resultante entrará em vigor na data da sua publicação.

O presente projeto de lei foi distribuído, para análise do mérito, à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços. A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania deliberará nos termos do art. 54 do RICD. A matéria tramita em regime ordinário, e está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões.

Na presente Comissão, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO

Não são infrequentes as propostas de mudanças na legislação que tratam da relação entre *shopping centers* e lojistas. Em geral, a ideia é proteger os segundos do que seria a imposição de cláusulas abusivas pelos primeiros.

Acreditamos ser de fundamental importância uma grande cautela nesta questão. O *shopping center* não é nada mais que uma plataforma em que se facilita enormemente transações entre consumidores e lojistas. Bandeiras de cartão de crédito e a própria internet também exercem este tipo de função de plataformas que intermediam transações. É um mercado de dois lados em que mais

bons lojistas aumentam a disposição do consumidor a ir ao shopping e em que mais consumidores incrementam a atratividade do local para os lojistas. Em economia, diz-se que cada “lado” do mercado gera externalidades positivas para o outro e o interesse da plataforma “shopping-center” é otimizar estes efeitos positivos recíprocos. A direção do *shopping* busca otimizar a combinação de lojas à disposição do consumidor de forma a tornar a experiência de ir ao local o mais completa possível. A maior satisfação do consumidor beneficia, em última análise, os lojistas do *shopping*.

Assim, ao se restringir a livre negociação entre *shopping center* e lojistas pela via legal, pode se estar dificultando a realização desses benefícios recíprocos, comprometendo todo o delicado equilíbrio da combinação de lojas e atividades.

Vejamos a vedação à cobrança de aluguel como proporção do faturamento que constitui prática comum nestes contratos de locação. Usualmente até um valor mínimo de faturamento se cobra um valor fixo. A partir deste valor, passa-se a implementar uma regra de incidir um percentual sobre o faturamento do lojista.

Se o valor fixo citado se mantivesse constante, poderíamos afirmar que vedar a inclusão da cobrança do percentual reduziria o custo dos lojistas. No entanto, o que provavelmente ocorreria seria o incremento deste valor fixo. Como o valor total do aluguel passa a não depender das vendas do lojista, isto implica que o risco de ter meses pouco movimentados se torna totalmente alocado a este mesmo lojista. Ou seja, o mecanismo de cobrança de um percentual das vendas a partir de determinado nível de faturamento permite uma melhor divisão de riscos entre o shopping-center e o lojista.

E isto faz sentido. Como boa parte da movimentação de cada loja está relacionada à movimentação geral do shopping, cabe fazer com que pelo menos parte do risco das vendas mais baixas seja alocado ao próprio shopping-center e não ao lojista. Mais do que isso, ao se reforçar esta relação do shopping como “sócio” do lojista, se beneficiando dos bons momentos de venda, e compartilhando os prejuízos dos maus momentos, faz-se com que o shopping se preocupe relativamente mais a incrementar o movimento global de consumidores. Maiores serão os esforços do shopping em atrair consumidores por meio de oferecimento de prêmios, eventos, decoração etc.

Dessa forma, proibir a incidência de um percentual sobre o faturamento acaba por aumentar excessivamente o risco do lojista e ainda reduz os incentivos do shopping a atrair mais consumidores, comprometendo os negócios de

todos os empreendimentos ali localizados.

A proibição de aluguéis progressivos também traz risco elevado. O fato de um aluguel ser crescente pode estar refletindo o fato que o shopping-center reconhece que os lucros nos períodos iniciais de operação da loja tendem a ser menores. Há um natural período de aprendizado do lojista para aquele shopping específico que muitas vezes requer um ônus menor no início do contrato do que em momentos posteriores. O grau de conhecimento da clientela sobre aquela loja também tende a ser muito baixo logo após a inauguração. Até para garantir que os consumidores saberão mais rapidamente da inauguração daquela loja, o início deve ter despesas de propaganda mais pesadas, o que requer valores de aluguel mais baixos como compensação. Estes valores irão, progressivamente, se incrementando passado este período inicial de instalação do negócio. Impedir este tipo de prática pode implicar preços de aluguel já muito elevados desde o início da operação da loja, o que pode levar o lojista até a nem começar o negócio.

Cabe ainda acrescentar o que tem sido decidido nos tribunais superiores a este respeito. Segundo decisão recente (de 5 de maio de 2016) do Ministro do Superior Tribunal de Justiça, Paulo de Tarso Sanseverino, a cobrança do 13º aluguel seria efetivamente prevista em cláusula contratual própria deste tipo peculiar de contrato de locação.

O pagamento em dobro no mês de dezembro seria, ainda por cima, necessário para que o shopping seja capaz de fazer frente ao natural aumento de despesas desta época do ano. O Ministro Sanseverino considerou que o controle judicial sobre estas cláusulas seria muito restrito e, portanto, acabou por reformar decisão anterior de Tribunal Estadual que ia no sentido oposto ao pagamento do 13º aluguel.

Em síntese, a intervenção da lei neste tipo de contrato deve ser realizada com muita cautela para evitar prejudicar o próprio lojista a quem se deseja defender.

Sendo assim, somos pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº 4.447/2012.

Sala da Comissão, em 25 de outubro de 2016.

Deputado JORGE CÔRTE REAL
Relator

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

EMENDA MODIFICATIVA Nº 01, AO PL Nº 4.447, DE 2012

Dê-se ao Art. 1º do projeto a seguinte redação:

Art. 1º. O art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º.

Art. 17. (...)

§ 1º Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

§ 2º Salvo se de outra forma estipulado em contrato, na locação de espaço comercial em shopping centers somente será permitida a cobrança anual de 12 aluguéis, vedadas, ainda, quaisquer modalidades de cobrança progressiva, a que título for.”

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem por objetivo aperfeiçoar o projeto original, de forma a conferir uma redação mais consentânea com os princípios legais que regem as relações entre locadores e locatários, previstos fundamentalmente no Código Civil e na Lei 8. 245, de 1991.

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.

Com a redação que propomos, pretendemos preservar o regime vitorioso da liberdade de contratar nessa relação empresarial. 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 aqui modificado 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, ocorrendo 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.

A propósito, é sabido que a locação em shopping center apresenta como locatários empresas de grandes vulto 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 da 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.

Uma lei intervencionista, restritiva da liberdade de contratar, que equipare a relação entre lojista e empreendedor à existente entre locadores e locatários tradicionais, representaria grave revés para esse segmento diferenciado do varejo nacional.

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, submeto à apreciação dos eminentes integrantes da Comissão a presente emenda, que visa a aperfeiçoar o projeto.

Sala da Comissão, em 12 de julho de 2017

Deputado José Carlos Araújo

EMENDA MODIFICATIVA Nº 02, AO PL Nº 4.447, DE 2012

Dê-se ao Art. 1º do Projeto a seguinte redação:

Art. 1º. O art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º.

Art. 17. (...)

§ 1º Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na

legislação específica.

§ 2º Na locação de espaço comercial imobiliário estabelecido em centros comerciais (shopping centers), é livre a convenção do aluguel, não se aplicando ao contrato a renovação compulsória da locação (ação renovatória), salvo se de outro modo ajustado entre as partes.”
Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A exemplo da emenda nº 1, que apresento, ofereço, como texto alternativo, a presente sugestão ao § 2º, com o mesmo objetivo de aperfeiçoar o projeto em exame, a luz dos mesmos argumentos expostos na primeira sugestão.

Reforço a justificativa, ressaltando que a liberdade de contratar em shopping é da essência da relação entre locatários e locadores, tendo como beneficiário maior o consumidor.

A engenhosidade da modelagem contratual é o que faz do shopping um negócio dinâmico, permanentemente adaptado às demandas do público consumidor, que evoluem a todo instante.

Pelas informações que obtive, quanto ao aluguel, é sabido que a combinação do aluguel mínimo com o aluguel percentual é muito praticada no segmento, existindo locações, porém, que não se valem desse tipo de cláusula. Em regra, a sazonalidade da atividade do locatário é muito importante na definição da distribuição do aluguel mínimo ao longo do ano. Uma loja de chocolates, por exemplo, pode concentrar maior parcela do aluguel mínimo no mês da Páscoa. Já uma loja do vestuário masculino adulto pode majorar o aluguel mínimo, por exemplo, no mês do Dia dos Pais. Outros terão o aluguel dobrado no Natal. Um banco, por exemplo, não paga aluguel percentual. Um cinema, por vezes, só paga aluguel percentual. Outras lojas adotam os dois elementos para a fixação da remuneração, havendo sempre apenas doze alugueis anuais, representados pelo aluguel percentual mensal, figurando o aluguel mínimo como um piso remuneratório.

No que diz respeito à flexibilização da ação renovatória, trata-se de um inadiável aperfeiçoamento legislativo. No caso do shopping center, a ação renovatória representa um engessamento do conjunto de lojas, em prejuízo do consumidor, que demanda, a todo tempo, modernização e revitalização do conjunto de lojas que lhe atende.

Transferir a prevalência ou não da ação renovatória para a mesa de negociação entre locatário e locador (dois experimentados empresários) é medida que se coaduna com o princípio da livre iniciativa e que respeita e prioriza os direitos dos consumidores, como destinatários dos serviços prestados pelo conjunto de lojas do shopping, que não pode ser engessado, em prejuízo do consumidor.

Submeto, assim, ao relator e aos meus pares a presente emenda ao projeto, propugnando por sua aprovação.

Sala da Comissão, em 12 de julho de 2017.

Deputado José Carlos Araújo

PARECER VENCEDOR

Em virtude da rejeição do Parecer do Relator, Deputado Áureo, tive a honra de ser, na reunião de hoje, designado Relator do Vencedor e, para tanto, transcrevo abaixo o conteúdo de meu voto em separado anteriormente apresentado.

O Projeto de Lei nº 4.447, de 2012, de autoria do ilustre Deputado Marcelo Matos, busca alterar o Artigo da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), estabelecendo que “na locação de espaço comercial imobiliário em centros comerciais (“shopping centers”), somente será permitida a cobrança anual de 12 (doze) aluguéis mensais, vedada qualquer modalidade de cobrança progressiva ou de percentual sobre o faturamento do locatário”.

II – ANÁLISE

Reiteradas são as propostas de alterações legislativas que pretendem regular a relação entre empreendedores de shopping centers e lojistas. No todo, o imaginário é proteger determinada categoria da equivocada “imposição de cláusulas abusivas”. No entanto, se reconhece que no setor de shopping centers – tanto no Brasil como em todo o resto do mundo – a remuneração do empreendedor é determinada mediante a aplicação de uma percentagem sobre o montante das vendas do lojista, observado um valor mínimo com base na produtividade. Nesse sentido, como o volume de vendas do comércio varejista é sujeito a variações sazonais durante o ano, o faturamento do lojista não se distribui em quantias iguais nos doze meses do ano. Desta forma, o shopping center não é nada mais que uma plataforma em que se facilita enormemente transações comerciais entre consumidores e lojistas, participando, efetivamente, dessa relação. Vale frisar, que ambos lutam, em conjunto, para o bem do empreendimento, haja vista se tratar de negócios jurídicos atípicos, preconizados pelo artigo 54 da Lei de Locações.

Ao intentar restringir a livre negociação entre shopping center e lojistas, na verdade, vemos o engessamento da realização desses benefícios recíprocos, comprometendo toda a cadeia de combinação que envolve a atividade de shopping center. Contudo, o sucesso do negócio está atrelado, bem como é fruto da parceria equilibrada e bem-sucedida entre os principais interessados, quais sejam: empreendedores e lojistas. Prova maior desse sucesso compartilhado, constatado

pelo setor brasileiro de shopping center, é a liberdade de pactuação e contratação entre as partes envolvidas, de modo a ampliar, cada vez mais, o desenvolvimento do negócio.

Ainda assim, trazemos à baila a livre iniciativa que também provoca uma saudável concorrência entre empreendedores, cujos efeitos são fundamentais aos lojistas que, a cada dia, ganham força em mesa de negociações. Trata-se de uma luta boa, que deve ser fomentada e incrementada em um ambiente honesto e livre, pautado, sempre, pelos princípios da proporcionalidade, além de interesses da população brasileira.

No que toca ao sistema de aluguel, inclusive sobre a cláusula do aluguel dobrado em dezembro, o Superior Tribunal de Justiça – STJ validou e legitimou sua possibilidade por meio de votação unânime, cujo acórdão foi relatado pelo ministro Paulo de Tarso Sanseverino (REsp nº 1.409.849-PR). O acórdão é datado de 26.04.2016 e rechaçou, expressamente, alegação de abusividade na estipulação. No julgado, foi explicitada e reiterada a legitimidade desse tipo de estipulação, que é fruto de um legítimo acordo de vontades.

Oportuno mencionar que, fosse essa espécie de cláusula atentatória a normas de ordem pública relacionadas ao Plano Real (o que não corresponde à realidade), certamente, o STJ não a teria legitimado, como o fez, por unanimidade.

Evidentemente, a crítica feita no Substitutivo ao regime de aluguel em shopping center não tem como subsistir, seja pela ausência de abusividade das cláusulas, seja pela sua perfeita harmonia com as leis do Plano Real, como já foi declarado pelo STJ, que vem de ser a Corte Superior encarregada de apreciar, em última instância, a legislação federal e a adequação dos negócios jurídicos a suas regras. É o que se passa a evidenciar.

Saliente-se, de outro lado, que a legislação do Plano Real - Lei nº 9.069, de 1995 - pertence aos anos 90 do século passado. De lá para cá, milhares de instrumentos de locação em shopping centers foram submetidos ao crivo do Poder Judiciário (no curso das renovatórias tão comuns nesse tipo de negócio), e nunca nem um único desses contratos teve seu regime de aluguel invalidado ao entendimento, por exemplo, de que o aluguel dobrado em dezembro (ou na Páscoa), ou o aluguel escalonado seriam ilegais, por violação ao direito monetário.

Rechace-se, também, a alegação de que a forma de remuneração aqui descrita teria sido concebida pelos empreendedores para burlar regras do Plano

Real. A premissa é inteiramente falsa. O sistema de aluguel em shopping é praticado no Brasil desde a década de 60 do Século XX. Muito antes da edição de qualquer dos planos de estabilização monetária implantados no país. É por igual falaz a teoria de que o aluguel em shopping seria inflacionário. Ao revés, o conjunto de lojas produz concorrência entre lojistas. Telefônicas como Claro, TIM e Oi permanecem, lado a lado, em disputa pelos consumidores. Lojas de roupa e de calçados, idem. Na praça de alimentação, empresas de fast food se digladiam, tudo em proveito do consumidor, que extrai da concorrência o melhor serviço, o melhor atendimento e o melhor preço. Dizer que o aluguel em shopping center aumenta o preço dos produtos só revela total desconhecimento do negócio.

Noutro giro, a relação entre empreendedor e lojista de shopping center não é daquelas em que uma das partes é hipossuficiente diante da outra. Muito ao contrário, trata-se de uma relação entre empresários, 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.

Inexoravelmente, a locação em shopping center apresenta como locatários empresas como: lojas de departamentos (C&A, Renner, Lojas Americanas), as chamadas “megalojas” (Fast Shop, FNAC, Casa & Vídeo, Centauro, Casas Bahia, Ponto Frio), bancos de varejo (Bradesco, Itaú, Banco do Brasil, CEF etc.), concessionárias de telecomunicações (Oi, Claro, TIM, Vivo), grandes redes exibidoras de filmes (Cinemark, Playarte, Kinoplex), gigantes internacionais do fornecimento do fast food (McDonald’s, Burger King) ou mesmo elegantes griffes estrangeiras (Armani, Chanel, Ermenegildo Zegna).

Em verdade, nos shoppings brasileiros, as lojas satélites (leia-se, as lojas de menor porte), em sua esmagadora maioria, são lojas que operam sob marcas exploradas em regime de franquia, funcionando no shopping, ora na qualidade de franqueadora, ora na de franqueada. E as franquias constituem organizações extremamente sofisticadas e aparelhadas por consultores experientes, tanto da área econômica, como da jurídica.

A locação entre empreendedor e lojista que integra uma organização de franquia é um contrato detidamente analisado e negociado, só sendo assinado após aprovação de advogados especializados, o que afasta qualquer resquício de hipossuficiência do locatário. São exemplos de franquias comuns nos shoppings: Boticário, Subway, Bob’s, Spoleto, Arezzo, Cacau Show, Casa do Pão de Queijo,

Hering, entre muitas outras.

Pela própria dinâmica do shopping center, é lícito dizer que a tendência irreversível é a rarefação do lojista de uma loja só. Aquele que debuta em um shopping e se adapta a essa modalidade especial de varejo, logo ingressará em um segundo shopping e, sem dificuldade, poderá ter, em curto espaço de tempo, a sua própria rede de lojas.

Como está sobremodo evidente, as teses que motivaram a proposta em exame, de intervenção estatal no sistema de aluguel, são, por certo, todas, manifestamente improcedentes e descompatibilizadas da realidade do negócio.

Ademais, a intervenção preconizada no aludido teor, em que se pretende alterar o regime jurídico deste tipo de contrato evidentemente prejudicará, por completo, o próprio negócio de shopping center e, na mesma toada, os próprios lojistas a quem se deseja defender.

III – CONCLUSÃO

Diante dos fatos acima narrados, bem como os fundamentos apresentados, voto pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº 4.447, de 2012, pela **REJEIÇÃO** das Emendas nº 1 e 2 apresentadas nesta Comissão de Defesa do Consumidor, bem como pela rejeição do Substitutivo pela adotado pela Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços.

Sala da Comissão, em 29 de novembro de 2017

Deputado **RICARDO IZAR**
Relator do Vencedor

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 4.447/2012, as Emendas 1/2017 e 2/2017 da CDC e o Substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços, nos termos do Parecer Vencedor do Relator, Deputado Ricardo Izar, contra os votos dos Deputados Irmão Lazaro, Weliton Prado, Márcio Marinho, Aureo, Deley, Antônio Jácome, Ivan Valente, Chico Lopes, Maria Helena e Celso Russomanno. Os Deputados Carlos Sampaio, José Carlos Araújo e Ricardo Izar apresentaram voto em separado.

O parecer do Deputado Aureo passou a constituir voto em separado.

Participaram da votação os Senhores Deputados: João Fernando Coutinho e Ricardo Izar - Vice-Presidentes, Antônio Jácome, Aureo, Carlos Eduardo Cadoca, Carlos Sampaio, Celso Russomanno, Chico Lopes, Deley, Eli Corrêa Filho, Irmão Lazaro, Ivan Valente, José Carlos Araújo, Julio Lopes, Márcio Marinho, Maria Helena, Rodrigo de Castro, Sérgio Brito, Weliton Prado, André Amaral, João Arruda, Júlio Delgado e Silvio Costa.

Sala da Comissão, em 29 de novembro de 2017.

Deputado **JOÃO FERNANDO COUTINHO**
Presidente em Exercício

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 apontei 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 vulto 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 vênia ao autor e ao relator, entendemos que, ao contrario 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 28 de novembro de 2017.

Deputado José Carlos Araújo

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

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO AUREO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.447/12, do Deputado Federal Marcelo Matos, traz, em seu escopo, o acréscimo do parágrafo 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.

No último despacho, a matéria foi distribuída à Comissão de Defesa do Consumidor (CDC), à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços (CDEICS) e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), esta última em razão do art. 54 do RICD.

Na sequência, em 25/10/2016, a CDEICS aprovou substitutivo ao projeto.

Por último, na CDC, foram apresentadas duas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A intervenção do Poder Legislativo na negociação entre shoppings centers e demais lojistas é no sentido de corrigir eventuais injustiças.

O projeto traz, neste aspecto, a regulação da relação entre o lojista e o shopping center, submetendo-a aos princípios da bilateralidade e equilíbrio contratuais.

Nesse sentido, a cobrança de valores referentes aos denominados 13º, 14º e até 15º alugueis/ano é imposta ao lojista como condição de iniciar e/ou permanecer com sua atividade no shopping center. É certo que, em nosso Direito, as partes em contratos desta espécie, podem, em princípio, livremente pactuar suas condições, desde que, é claro, não sejam excessivamente onerosas para qualquer uma delas, principalmente se caracterizada a hipossuficiência na relação, ato este que a lei deve proteger.

Vale destacar que a prática abusiva, e sem precedente legal, viola o princípio constitucional estatuído no inciso II, do artigo 5º, onde “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.” O projeto recoloca a relação dentro dos padrões em lei exigidos, visto que limita a cobrança do aluguel em doze parcelas anuais, vedando ainda, qualquer modalidade de cobrança progressiva.

O aluguel corresponde a um período anual, seu limite civil legal, deve estar estabelecido em doze meses, não havendo precedente legal, portanto, a cobrança de 13º ou mais aluguéis para um período civil anual de 12 meses.

Aliás, já existem vários encargos no contrato de locação em shopping, onde o lojista é o responsável, como é o caso do fundo de promoção para

campanhas em datas comemorativas.

Ou seja, a cobrança de tais alugueis excedentes aos doze meses, constitui-se, no mínimo, uma cobrança dupla em relação ao mesmo objeto, não podendo conviver, desta forma, em nosso mundo jurídico. Portanto, torna-se evidente que não há atividade comercial que consiga sobreviver a tais reajustes.

É preciso ressaltar a previsão de vedação de qualquer modalidade de cobrança progressiva de aluguel, como constante no projeto em análise. 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.”

O Projeto de Lei 4.447/12, neste particular, adota plenamente o sistema legal pátrio, para proibir mais uma prática abusiva cometida em contratos de locação em shopping, no que se refere à cobrança progressiva do aluguel.

Tal prática consiste em escalonar reajustes fora dos índices e prazos legalmente instituídos, levados a efeito sob a ameaça de penalizações legais e contratuais sobre os lojistas locatários, caso não adotem essa irregular forma de reajustamento/atualização do aluguel.

Ressalta-se que 87% dos locatários estabelecidos em shoppings, são micro, pequenas e médias empresas, e que geram 980.000 empregos diretos e mais de 4,9 milhões de empregos indiretos em nosso País. Daí, a necessidade de se regulamentar, de forma mais clara, esta desequilibrada e abusiva relação entre o empreendimento de shopping e seu lojista locatário, haja vista sua importância no cenário nacional.

Ao projeto foram apresentadas as emendas nº 1 e nº 2, ambas de autoria do Dep José Carlos Araújo. A primeira procura inserir uma exceção, na forma que os ajustes forem estipulados. A segunda não resolve a questão do desequilíbrio entre as partes. Dessa forma, entendo que não devem prosperar tais emendas, pois não promovem as modificações que o projeto pretende.

Em busca do equilíbrio nesta relação comercial que sou favorável ao projeto, com os ajustes realizados pelo substitutivo da CDEICS.

Diante do exposto, **voto**, no mérito, e pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 4.447, de 2012, na forma do substitutivo aprovado pela CDEICS, e pela rejeição das Emendas nº 1 e 2.

Sala da Comissão, em 21 de novembro de 2017

Deputado **Aureo**
Relator

FIM DO DOCUMENTO