



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002.

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

Altera a Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

Autora: Deputada ZULAIÊ COBRA

Relator: Deputado JOSÉ CARLOS ARAÚJO

VOTO EM SEPARADO

Encontra-se em apreciação nesta Comissão o Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, cujo principal propósito é estabelecer cláusulas básicas para a regência dos contratos de locação de espaços comerciais em *shopping centers*.

A linha condutora das normas propostas pela autora é o equilíbrio dos interesses dos contratantes, uma vez que, à falta de regulação legal, os contratos da espécie são atualmente estipulados segundo o interesse exclusivo dos administradores do *shopping center*.

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

Em seu último parecer, o ilustre Relator nesta Comissão acolheu a tese de que a liberdade de contratação vigente nas locações de espaços comerciais em *shopping centers* constitui uma conquista da Lei do Inquilinato e contribuiu para o vicejar da indústria de *shopping centers*, propiciando a criação de milhares de empregos e aumentando a arrecadação tributária.



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

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

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

Assim, em razão desse posicionamento, o Relator deixou de aceitar, entre outras matérias importantes, a vedação à cobrança de mais de doze aluguéis anuais, disfarçado na redação dos contratos como “ALUGUEL EM DOBRO”; a vedação à cobrança, pelo locador, de taxa de transferência, no caso de cessão ou sublocação; multas excessivas nas rescisões antecipadas; e a vedação ao locador de inserir no contrato a renúncia expressa e antecipada a eventual direito de preferência.

Nesse sentido, julgamos ser muito oportuno incorporar também a este voto em separado as preocupações esboçadas pelo Dep. Marcelo Matos, no PL nº 4.447/2012, de sua autoria, que por restrições regimentais não pôde ser apensando ao PL nº 7.132/02, cujo objetivo principal está contido na nova redação que ora propomos ao § 2º do art. 17 da Lei nº 8.245/91, na forma do substitutivo anexo.

Assim, de forma muito pertinente, diz o Parlamentar na justificação de seu projeto de lei:

“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”.

*Parece-nos que todas essas disposições são equilibradas na esfera contratual, tendo sido formuladas com senso de justiça e destinadas a reconhecer o papel dos lojistas na indústria de *shopping centers*, viabilizando a permanência de seus negócios.*

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



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal **Aureo**

O presente voto em separado é uma proposta de acordo fruto de várias tentativas desta comissão em estabelecer uma mesa de negociação entre as partes. Em um primeiro momento os empreendedores de *shopping centers*, representados pela Abrasce, seus advogados e representantes dos maiores grupos de empreendedores abandonaram a mesa de negociações e se recusaram a avançar em um acordo.

Em agosto de 2012, o atual Presidente da Comissão de Defesa do Consumidor, Deputado José Chaves, convocou lojistas e proprietários a apresentarem um documento com seus argumentos sobre o projeto de lei. Apenas os lojistas apresentaram um documento. Os empreendedores, naquela ocasião, se recusaram a debater com esta Comissão.

Deste modo, o presente voto em separado se baseia na proposta de acordo apresentada pelos lojistas de Shopping Centers representados pelo Conselho Nacional de Entidades de Shopping Centers – Conecs.

Nesta proposta, eles abrem mão de uma série de dispositivos oriundos da proposta original da Deputada Zulaiê Cobra e apresentam os pontos que garantem um mínimo de regulamentação para o setor e a proibição de práticas abusivas.

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

Sala da Comissão, em de de 2012.

Dep. AUREO
PRTB/RJ



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002.

(Apenas os PL nº 453/03; nº 7.323/06; nº 2.253/07 e nº 2.324/07)

Altera dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, visando aprimorar aspectos das relações contratuais locatícias pertinentes aos centros comerciais (*“shopping centers”*) e *lojistas*.

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações urbanas e os procedimentos a elas pertinentes, com a finalidade de aprimorar as regras nas relações contratuais locatícias pertinentes aos contratos firmados entre os empreendedores de centros comerciais, doravante denominados *“shopping centers”*, e os *lojistas*.

Art. 2º Os arts 13, 17, 22, 51, 52 e 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 13.

§ 4º 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”.
(AC)

“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, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação,



prevalecendo apenas o índice oficial de reajuste nele estabelecido e em seus anexos”.
(AC)

“Art. 22.

IX - exhibir 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”. (AC)

“Art. 51.

§ 6º Em juízo, na petição 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, não inferior a 120 % (cento e vinte por cento) do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição.

§ 7º Na apreciação do pedido de fixação de aluguel provisório, a que se refere o parágrafo anterior, o juiz também deverá considerar os elementos hábeis que o réu oferecer na respectiva contestação”. (AC)

“Art. 52.

I -;

II -;

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

§ 1º

§ 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 no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito à 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



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal **Aureo**

de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de até 3 (três) meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público”. (NR)

“Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, o empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center*:

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

II - as despesas referidas nas alíneas “a”, “b” e “d” do parágrafo único do art. 22 desta lei;

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. 3º Esta lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2012.

Dep. **AUREO**
PRTB/RJ