

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 5.085, DE 2009

Acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Autor: Deputado NELSON BORNIER

Relator: Deputado NELSON MARCHEZAN JUNIOR

I – RELATÓRIO

Por meio do projeto de lei em epígrafe, propõe-se acrescentar à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, § 5º ao seu art. 9º, do seguinte teor:

“Quando da elaboração da Convenção de Condomínio e nas Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, será permitido, também, em se tratando de edificações com as características de ‘Shopping Center’, a participação, com direito a voto, dos locatários de unidades autônomas do ‘Shopping’, que serão regidos pelas normas legais das locações comerciais”.

Justifica o autor que a proposição visa corrigir distorções na lei que trata sobre a locação em “centros de comércio”.

Inicialmente distribuída à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, a proposição recebeu parecer pela rejeição.

A esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania cabe apreciar o mérito e os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, e técnica legislativa, nos termos regimentais.

A proposição se sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões e segue sob o regime de tramitação ordinária.

Aberto o prazo para recebimento de emendas, consoante determina o art. 119, I, do RICD, nenhuma restou apresentada.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A proposição trata de matéria de competência da União e do Congresso Nacional, sem reserva de iniciativa. A espécie normativa, lei ordinária, é a adequada.

Três institutos jurídicos, propriedade, contrato e livre iniciativa, gravitam sobre a matéria veiculada na proposição. Deve-se observar que todos eles estão sujeitos à determinação legal, bem como à função social.

Porém, não parece atender à função social da propriedade a exclusão do proprietário na convenção do condomínio, pois esta se constitui com sua participação:

“Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.”

Por essa razão, a parte da proposição referente à convenção de condomínio está eivada de inconstitucionalidade.

A parte referente às despesas extraordinárias, enquanto aplicadas exclusivamente aos centros de compras (“*shopping centers*”) não são manifestamente inconstitucionais, requerendo interpretação segundo o caso concreto.

Se por extraordinárias tomar as despesas que digam respeito à propriedade, há de ser decidida pelo proprietário ou por um

procurador deste. Se por extraordinária referir a despesa relacionada à atividade empresarial desenvolvida, há de se considerar a necessidade de voto do “locatário”. Sempre considerando as particularidades do contrato de empreendimento em centros de compras.

A matéria veiculada é vinculada por afinidade à tratada pela Lei nº 4.951, de 16 de dezembro de 1964, eis que o “Contrato de Centro de Compras” se assemelha também às relações de condomínio, embora se tenha lhe reconhecido maior aproximação com a locação comercial. Em todo caso, não seria esse óbice intransponível.

Quanto à juridicidade, parece-nos mais significativa a questão sobre a vigência do art. 9º da Lei nº 4.591/64, devido tratar-se de matéria agora abordada pelo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002).

Considerando ter sido derogada a Lei nº 4.951/64 pelo Código Civil, especificamente quanto a esse artigo, então não há como deixar de reconhecer a injuridicidade da proposição.

A técnica legislativa não segue o rigor da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, especialmente o seu artigo 7º, *caput*. Porém, em se tratando de lei meramente modificadora, tem sido aceita pelas duas Casas do Congresso Nacional essa mera irregularidade.

No mérito, o projeto de lei há de ser rejeitado por tratar muito superficialmente uma matéria tão complexa. Nesse caso, possivelmente provocará perturbação em um sistema que vem se construindo por meio da autorregulamentação e da jurisprudência.

O contrato de centro de compras ainda não foi devidamente regulamentado em nosso ordenamento jurídico e as alterações pontuais em leis existentes não tratam devidamente a matéria. Embora utilizada a legislação de locação de imóveis, os fatos que compõem esse elemento de empresa necessitam de legislação específica, que leve em consideração os elementos imateriais que gravitam nesse negócio jurídico.

Necessário para a pacificação social nessa área legislação na qual se especifique as obrigações do empreendedor e sua remuneração, bem como os direitos e obrigações dos lojistas.

Essa matéria vem sendo discutida no PL nº 7.137/2002 e apensados, que trata do tema no âmbito 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.

Portanto, questão tão específica do contrato de centro de compras deve ser tratada em legislação específica e não em legislação revogada, como consta da proposta.

Considerando a tramitação de PL que trata a matéria mais detalhadamente, há de se concluir ser inoportuna e inconveniente a proposição em testilha, razão pela qual deve ser rejeitada em seu mérito.

Ante o exposto, voto pela inconstitucionalidade, injuridicidade e adequada técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.085, de 2009.

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado NELSON MARCHEZAN JUNIOR
Relator