

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002

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 Décio Lima

I - RELATÓRIO

Cuida-se de projeto de lei cujo objetivo é equilibrar a relação contratual locatícia pertinente aos “shopping centers”.

Para tanto, a proposição busca alterar a redação dos arts. 13, 17, 22, 27, 51, 52, 54, 68, 69, 72 e 79 da Lei nº 8.245/91, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Da inclusa justificação, destacam-se as seguintes passagens:

“(…)

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.

(…)

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.

(...)"

Em apenso, encontram-se os seguintes projetos de lei:

- PL 453, de 2003, do Deputado Alberto Fraga, que "Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes";
- PL 7.323, de 2006, do Deputado Jaime Martins, que "Dispõe sobre o contrato de cessão de ponto de venda em centros de compra";
- PL 2.324, de 2007, dos Deputados Geraldo Pudim e Tadeu Filippelli, que "Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991";
- PL 2.253, de 2007, do Deputado Neilton Mulin, que "Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e dá outras providências".

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio aprovou o projeto de lei principal, na forma de um Substitutivo, e rejeitou os demais.

A Comissão de Defesa do Consumidor, da mesma forma, aprovou o projeto de lei principal, na forma de um Substitutivo, e rejeitou os demais.

Cabe a esta Comissão a análise da constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito do PL 7.137/02, dos projetos de lei a ela apensados e dos Substitutivos oferecidos pelas comissões de mérito anteriores, tudo em caráter conclusivo (art. 24, II, do Regimento Interno).

Escoado o prazo regimental, não foram oferecidas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O contrato celebrado entre o empreendedor de *shopping center* e os lojistas que ocupam seu espaço comercial não se reduz a uma simples relação de locação imobiliária.

Na verdade, o que existe é uma locação atípica, em que, além do contrato de locação em si, o lojista passa a se vincular, mediante contrato de adesão, perante a empresa proprietária do shopping, a três outros instrumentos, a saber, a) uma convenção que define as normas gerais de locação, administração, funcionamento e fiscalização; b) o regimento interno do *shopping center*; e c) a participação na associação dos lojistas ou em fundo de promoção.

A partir da iniciativa e dos investimentos realizados pelo empreendedor, este idealiza a divisão dos espaços dentro do *shopping center* para ocupação por grandes lojas âncora, lojistas, franquias e empresários em geral, dos mais diversos ramos de comércio e serviços, definindo um assim denominado “mix”, que representa a composição e distribuição ideal de atividades que possam atrair e manter o máximo de clientes para a realização de negócios em um mesmo espaço comercial.

Desse modo, a posição do empreendedor não se limita a de um mero locador, mas representa a parte que planeja, administra, divulga e gerencia todo o conjunto de estabelecimentos reunidos no “shopping”, e que deve zelar pela harmonia e convergência de interesses dentro desse ambiente, sempre tendo por destinatário final a sua clientela. Tendo em vista essas características próprias, o renomado professor Fábio Konder Comparato observa que o papel do empreendedor do *shopping center* transcende à mera relação de locação comercial porque ele também desempenha uma função de proteção dos interesses do conjunto de lojistas, em razão da necessidade de manutenção da clientela institucional do *shopping center*, e, na hipótese da existência de conflitos na utilização dos espaços do centro comercial, qualquer problema “deve ser resolvido, normalmente, pela submissão do interesse particular ao interesse comum, como nas organizações associativas ou societárias”.

Não existe, no Brasil, uma legislação especial sobre locação em *shopping center*, encontrando-se esse contrato atípico regulado, de modo bastante resumido, pelo art. 54 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações). Segundo o disposto no caput desse 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 estabelecidas nesta lei”. Na realidade, as regras aplicáveis às relações locatícias entre o empreendedor e os lojistas decorrem de um contrato de adesão cujas cláusulas básicas são determinadas pelo proprietário do “shopping”. Dentre as condições particulares desse contrato, que difere da prática locatícia comum, encontra-se o valor do aluguel, que compreende o pagamento, ao empreendedor, de uma parte fixa e uma parte variável, incidente sobre o faturamento real do lojista, além das despesas comuns de condomínio (art. 54, § 2º) e do fundo de promoção, quando for o caso.

Em garantia dos direitos dos lojistas locatários, a Lei nº 8.245/91 prevê a aplicação dos procedimentos judiciais das ações renovatórias e revisional de aluguel, assim como é vedado ao empreendedor retomar o imóvel locado para uso próprio (art. 52, § 2º). Outra garantia que vem sendo reconhecida pelos nossos Tribunais é o direito do lojista ao ponto comercial, que, em regra, não sofre exceção quando se passa nas locações em *Shopping Center*.

Para além dessas garantias, seria de se perguntar: por que o Estado, via legislador, deveria se preocupar em regular, minuciosamente, este contrato atípico? Qual seria, afinal, a relevante função social dessa regulamentação?

Na locação dos imóveis urbanos destinados à efetiva moradia dos locatários, identifica-se uma clara função social do contrato, justificando uma intervenção legislativa minuciosa - inclusive em virtude da própria função social da propriedade.

Mas não se pode afirmar que os locatários, ou lojistas, sejam a parte hipossuficiente da relação locatícia especial de que ora se trata. Na verdade, são eles, também, empresários, que se sujeitam aos riscos inerentes do empreendimento e, no mais das vezes, obtêm resultados satisfatórios em função do bom movimento gerado pela comodidade e segurança que os *shopping centers* proporcionam.

Portanto, andou bem o legislador, quando regulou minimamente, no art. 54 da Lei nº 8.245/91, a relação entre lojistas e empreendedores de *shopping centers*, ambos empresários, não se mostrando oportuna ou conveniente a elaboração de uma legislação intervencionista a respeito, em atentado ao princípio da livre iniciativa, espelhado pelo art. 170 da Carta Política de 1988.

Em face disso, o voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, mas, no mérito, pela REJEIÇÃO do PL 7.137/02, do PL 453/03, do PL 7.323/06, do PL 2.324/07, do PL 2.253/07, do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio e do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor.

Sala da Comissão, em de de 2014.

Deputado Décio Lima
Relator