

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 3.239, DE 2015

Dá nova redação ao Art.54 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Autor: Deputado REGINALDO LOPES

Relator: Deputado RENATO MOLLING

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 3.239, de 2015, de autoria do Deputado Reginaldo Lopes, busca alterar as regras aplicáveis aos contratos de locação entre lojistas e empreendedores de *shopping centers*.

Desta forma, a proposição objetiva alterar o art. 54, *caput* e § 2º, da Lei nº 8.245, de 1991, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Em sua redação atual, o *caput* do referido art. 54 estabelece que, *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.*

Por sua vez, na redação proposta pela proposição seria estabelecido que *as relações entre lojistas e empreendedores de 'shopping center' serão regidas pela presente Lei e, subsidiariamente, pelas normas pertinentes do Código Civil e do Código de Processo Civil.*

Quanto ao § 2º do referido art. 54, a redação vigente dispõe que *as despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.*

Já a proposição objetiva dispor que *prevalecerão as condições estabelecidas nos contratos de locação no que diz respeito ao rateio das despesas comuns do empreendimento, levando-se em conta o princípio da isonomia e o interesse comum a lojistas e empreendedores no sucesso do centro comercial.*

O Projeto, que tramita em regime ordinário, está sujeito a apreciação conclusiva e foi distribuído à esta Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, que também se pronunciará quanto ao mérito da proposição.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A proposição em análise é relevante pois busca alterar as normas que regem o contrato de locação de imóveis em *shopping centers*, que vêm apresentando destaque cada vez mais significativo na realidade das cidades brasileiras.

Atualmente, o contrato de locação em *shopping centers* é regido pela Lei nº 8.245, de 1991, que dispõe, no *caput* de seu art. 54, que, *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.*

Ademais, o § 2º desse mesmo artigo estabelece que *as despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o*

locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Acerca das normas vigentes, o autor da proposição destaca que *a doutrina nacional reconhece que os contratos de locação de espaço comercial em 'shopping centers' são de natureza atípica, ao entenderem que algumas garantias contratuais específicas são necessárias para garantirem ao empreendedor o sucesso do empreendimento.*

Menciona ainda o autor que *vale afirmar que um dos principais pontos que tornam atípica a relação contratual entre empreendedor e lojistas é a possibilidade de manipulação do rateio dos encargos locatícios [...]. É possível ao empreendedor, assim, e por exemplo, oferecer valores comparativamente baixos a título de condomínio e encargos locatícios aos operadores de lojas-âncora e cinemas (em relação a outras operações comerciais), tendo em vista o interesse em alavancar o centro comercial como um todo.*

Prossegue o autor mencionando que *esta possibilidade é aceita pela jurisprudência brasileira, e merece ser alçada à condição de norma positivada, mas que a liberdade de contratar, no que diz respeito a acordos de locação de espaços comerciais em 'shopping centers', é exercida no interesse do centro comercial como um todo, não constituindo autorização para abusos contratuais de qualquer natureza.*

Assim, conclui o autor que *é conveniente ao empreendedor e aos lojistas que haja transparência no que diz respeito às contas propriamente ditas e, igualmente, no que diz respeito à forma de rateio das despesas comuns, e que a melhor forma de se alcançar este grau de transparência é estabelecer ao empreendedor o dever de prestar constas a todos os lojistas sob a forma mercantil e de maneira periódica.*

Trata-se de argumentações procedentes, que objetivam a obtenção de maior transparência na prestação de contas intrínseca aos contratos de locação em *shopping centers*.

Todavia, surpreende-nos observar que as alterações propostas pelo projeto à Lei nº 8.245, de 1991, contradizem as próprias afirmações do autor quanto à atipicidade do contrato de locação em *shopping center*, e, no que se refere à prestação de contas, propõe uma redação que

também nos parece contraditória e que acarretaria grave insegurança jurídica aos contratos de locação nesses espaços.

Ocorre que o projeto propõe que o *caput* do art. 54 da Lei nº 8.245, de 1991, passe a estabelecer que *as relações entre lojistas e empreendedores de 'shopping center' serão regidas pela presente Lei e, subsidiariamente, pelas normas pertinentes do Código Civil e do Código de Processo Civil.*

Assim, essa alteração simplesmente torna o contrato de locação em *shopping centers* um contrato comum, regido pelas demais disposições da Lei nº 8.245, de 1991, a qual é aplicável às locações dos imóveis urbanos em geral.

Mais especificamente, revoga-se a previsão segundo a qual prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação entre lojistas e empreendedores de *shopping centers*. Dessa forma, ignora-se toda a especificidade intrínseca a esses contratos, inclusive ignorando a importância de estabelecimentos-âncora que sejam capazes de atrair um grande volume de público para esses espaços comerciais.

Nesse sentido, não nos parece que seja uma alteração legal que mereça prosperar. Ao contrário, poderá prejudicar substancialmente o regular funcionamento desses espaços no Brasil, que vêm se consolidando a cada dia e demonstrando a sua viabilidade econômica.

Ademais, pode-se comentar que é absolutamente inócuo prever que “as normas da presente lei serão regidas subsidiariamente pelas normas do Código Civil e do Código de Processo Civil”. Afinal, essa diretriz já é observada não apenas para a lei de locação de imóveis em questão, como também para qualquer diploma legal em vigor no país. Com efeito, nos espaços abertos à interpretação, sempre os referidos Códigos serão aplicados subsidiariamente, uma vez que uma norma legal não é interpretada isoladamente, mas sim em conjunto com o restante do ordenamento jurídico e com a própria Constituição Federal.

Já no que se refere à ampliação da transparência das contas relacionadas aos contratos de locação em *shopping centers*, o projeto propõe que o § 2º do art. 54 da Lei nº 8.245, de 1991, passe a estabelecer que *prevalecerão as condições estabelecidas nos contratos de locação no que diz*

respeito ao rateio das despesas comuns do empreendimento, levando-se em conta o princípio da isonomia e o interesse comum a lojistas e empreendedores no sucesso do centro comercial.

Surpreendentemente, a proposição revoga a previsão atualmente existe nesse dispositivo que assegura ao locatário poder, por si próprio ou por entidade de classe, exigir, a cada 60 dias, a comprovação das despesas a ele cobradas. Ademais, a proposição também revoga a determinação de que as despesas a serem cobradas do locatário sejam previstas em orçamento.

Enfim, não compreendemos como essas revogações poderiam contribuir para aumentar a transparência nas relações entre locador e locatário de espaços em *shopping centers*.

Além de não contribuir para uma maior transparência, a alteração proposta acarretará insegurança jurídica. Ocorre que, ao mesmo tempo em que a nova redação para o § 2º do art. 54 estipula que *prevalecerão as condições estabelecidas nos contratos de locação no que diz respeito ao rateio das despesas comuns do empreendimento*, prevê-se, ao mesmo tempo, que será observado o *princípio da isonomia e o interesse comum a lojistas e empreendedores no sucesso do centro comercial*.

Assim, prevalecerá o princípio da isonomia ou prevalecerão as condições estabelecidas no contrato de locação?

Ademais, de acordo com a proposição deverá ser averiguado, no contrato, o *interesse comum a lojistas e empreendedores no sucesso do centro comercial*. Contudo, essa é uma avaliação profundamente subjetiva. Qual será a parte do contrato que avaliará o *interesse comum* para o *sucesso do centro comercial*?

Em nosso entendimento, parece-nos, como já mencionamos, uma determinação contraditória: primeiro, menciona-se que prevalecerão as condições estabelecidas no contrato. Depois, determina-se que deverá ser considerado o princípio da isonomia e a avaliação do sucesso do centro comercial. Parece-nos uma receita certa para a *judicialização* dos contratos de locação em *shopping centers*, o qual, ingrediente que, certamente, levará a prejuízos tanto a locadores como a locatários.

Assim, ante o exposto, em que pesem as nobres intenções do autor, **votamos pela rejeição do Projeto de Lei nº 3.239, de 2015.**

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado RENATO MOLLING
Relator