

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

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 COVATTI FILHO

I – RELATÓRIO

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

Dispõe, para tanto, que as relações entre lojistas e empreendedores de *shopping centers* serão por ela regidas e, subsidiariamente, pelas normas pertinentes do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Pelo seu texto, então, o disposto no contrato de locação prevaleceria apenas 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.

Alega, em suas justificações, que as atuais normas atípicas beneficiem apenas o empreendedor, descumprindo o princípio da “função social” desse tipo de contrato de locação.

A proposição foi distribuída às Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, o projeto recebeu parecer pela rejeição.

A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões, cabendo a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania o exame do mérito e art. 54, RICD

No prazo regimental, não foram oferecidas emendas.

É o Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 3.239, de 2015, atende aos preceitos constitucionais formais concernentes à competência legislativa da União, às atribuições do Congresso Nacional e à legitimação de iniciativa parlamentar, nos exatos termos dos artigos 22, inciso I, 48 e 61, todos da Constituição da República.

Nada há a reparar, também, no tocante à constitucionalidade material.

Já no tocante aos aspectos de juridicidade, possuímos restrições à proposição.

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

A seguir, em seu § 1º, a norma legal veda determinadas cobranças pelos locadores e, no § 2º, 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 o projeto ora em apreço altera o *caput*, dispondo que tais relações serão regidas apenas pela Lei e, subsidiariamente, pelas normas pertinentes do Código Civil e do Código de Processo Civil. No § 2º, aduz 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.

Ora, a alteração proposta explicitamente descarta o pacto contratual entre as partes e remete as condições da locação à regulação genérica da Lei nº 8.245, de 1991.

Tal alteração despreza toda a óbvia natureza específica e diferenciada inerente à relação entre lojistas e empreendedores de *shopping centers*, que possui claramente natureza diversa da dos imóveis urbanos em geral.

Nesse ponto, fazemos nossa a posição do parecer pela rejeição do projeto da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio que assim aduziu: “(...) *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*”.

Além disso, resta desprovida de maior utilidade a parte que dispõe sobre a utilização subsidiária das normas do Código Civil e do Código de Processo Civil, visto que tal já é observado pela lei de locação de imóveis.

Entendemos, pois, que a aprovação proposição criaria uma anomalia no arcabouço jurídico pátrio, ao tentar tratar as específicas relações jurídicas relativas às locações em *shopping centers* na forma das normas gerais da Lei nº 8.245, de 1991, cuidando de forma igualitária situações completamente desiguais, motivo pelo qual temos que concluir pela sua injuridicidade.

A técnica legislativa utilizada está correta.

No mérito, também externamos posição contrária ao projeto, inclusive pela substituição do § 2º do art. 54, que prevê que as

despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, por outra redação dispondo que prevalecem 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.

Tal alteração, na verdade, diminui a transparência desse tipo de contrato, pois revoga a garantia ao lojista da comprovação de despesas extraordinárias, substituindo-a por norma genérica, que apenas prevê respeito ao rateio das despesas comuns do empreendimento, utilizando-se de conceitos fluidos como respeito ao “princípio da isonomia” e ao “interesse comum”, o que, certamente, geraria insegurança jurídica e uma judicialização desnecessária.

Perante o exposto, apresentamos nosso voto pela constitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 3.239, de 2015, e, no mérito, pela rejeição.

Sala da Comissão, em 13 de outubro de 2016.

Deputado **COVATTI FILHO**

Relator

