

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA,
COMÉRCIO E SERVIÇOS (CDEICS)**

**PARECER VENCEDOR
(Deputado AUREO)**

Projeto de lei nº 4.447 de 2012

Acrescenta novo § 2º ao art. 17 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, para disciplinar a cobrança de aluguel em centros comerciais ("Shopping centers").

Autor: Deputado Marcelo Matos

Relator: Deputado Aureo

O Projeto de Lei nº 4447/12, do Ilustre Deputado Federal Marcelo Matos, traz, em seu escopo, o acréscimo do parágrafo 2º, ao artigo 17, da Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para disciplinar a cobrança de aluguel em centros comerciais (Shopping centers), *verbis*:

"Art. 17.....

§ 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."

Inicialmente, e para melhor clareza na interpretação do texto do PL original do nobre Parlamentar, é de se impor correção na redação do respectivo parágrafo segundo, substituindo o termo "mensais" por "anuais", evidenciando que são 12 aluguéis por ano e não 12 aluguéis por mês, e, neste sentido, e, para maior evidência na aplicação de seus termos, apresento anexo substitutivo.

Assim alterado, a inclusão do referido parágrafo ao artigo 17, da Lei 8.245/91, é de substancial importância, vez que veda prática abusiva de cobrança de 13 ou mais aluguéis/ano, comumente utilizada pelos respectivos centros comerciais.

A inclusão do preceito em comento, portanto, **veda a prática absurda na cobrança de mais de 12 aluguéis por ano**, que viola, frontalmente, os dispositivos legais, não encontrando qualquer respaldo dentro do repertório jurídico nacional, por absoluta falta de previsão.

O PL traz, neste aspecto, a regulação da relação entre o lojista e o shopping center, onde se encontra estabelecido, reenquadrando-a aos **princípios da bilateralidade e equilíbrio contratuais**.

A cobrança dos famigerados 13º, 14º e até 15º alugueis/ano é imposta ao lojista como condição de iniciar e/ou permanecer com sua atividade no shopping center. É certo que, em nosso Direito, as partes em contratos desta espécie, podem, em princípio, livremente pactuar suas condições, desde que, é claro, não sejam excessivamente onerosas para qualquer uma delas, principalmente se caracterizada a hipossuficiência na relação, ato este que a lei deve proteger.

Tal prática abusiva, e sem precedente legal, viola o princípio constitucional estatuído no inciso II, do artigo 5º, onde *"ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei."*

O presente PL 4.447/12, recoloca a relação dentro dos padrões em lei exigidos, visto que limita a cobrança do aluguel em 12 parcelas anuais, vedando ainda, qualquer modalidade de cobrança progressiva.

Relativamente ao número de parcelas anuais referentes ao pagamento de aluguéis, estas já devem estar adstritas à definição de sua correspondência ao ano civil, expresso no artigo 1º, da Lei nº 810/49, como, a seguir, está transcrito:

"Art. 1º Considera-se ano o período de doze meses contado do dia do início ao dia e mês correspondentes do ano seguinte."

Como o aluguel corresponde a um período anual, seu limite civil legal, deve estar estabelecido em 12 meses, conforme definido no supratranscrito artigo, não havendo precedente legal, portanto, a cobrança de 13 ou mais aluguéis para um período civil anual de 12 meses.

Ora, já existem vários encargos no contrato de locação em shopping, onde o lojista é o responsável, como é o caso do fundo de promoção para campanhas em datas comemorativas. Então, não há porquê de se cobrar aluguéis além do número de 12, sob alegação de que estas parcelas excedentes sejam destinadas às campanhas de *marketing*.

Ou seja, a cobrança de tais alugueis excedentes aos 12 meses, constitui-se, no mínimo, uma cobrança dupla em relação ao mesmo objeto, não podendo conviver, desta forma, em nosso mundo jurídico.

Portanto, torna-se evidente que não há atividade comercial que consiga sobreviver a tais reajustes.

Importante, também, a previsão de vedação de qualquer modalidade de cobrança progressiva de aluguel, como constante na PL em análise.

Na forma como se encontra estabelecido nos contratos de locação em shopping centers atualmente, onde há previsão de aumento progressivo do aluguel, em períodos curtos, inferiores a 12 meses, há **evidente violação aos preceitos constantes da Lei 9.069/95 (Instituidora do Plano Real)**, que, em seu artigo 28 e seu parágrafo 1º, determinam:

"Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em Real com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual.

§ 1º É nula de pleno direito e não surtirá nenhum efeito cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano."

Nesta mesma linha, a Lei 10.192/01, que dispõe sobre as medidas complementares do Plano Real, em seu o artigo 2º, parágrafo primeiro, confirma:

"Art. 2º É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano.

§ 1º É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano." (destaque nosso).

Assim respaldado, o Projeto de Lei 4.447/12, neste particular, adota plenamente o sistema legal pátrio, para vedar mais uma prática abusiva cometida em contratos de locação em shopping, no que se refere à cobrança progressiva do aluguel.

Tal prática consiste em escalonar reajustes fora dos índices e prazos legalmente instituídos, levados a efeito sob a ameaça de penalizações legais e contratuais sobre os lojistas locatários, caso não adotem essa irregular forma de reajustamento/atualização do aluguel.

Vale destacar que 87% dos locatários estabelecidos em shoppings, são micro, pequenas e médias empresas, e que geram 980.000 empregos diretos e mais de 4,9 milhões de empregos indiretos em nosso País. Daí, a necessidade de se regulamentar, de forma mais clara, esta desequilibrada e abusiva relação entre o empreendimento de shopping e seu lojista locatário, haja vista sua importância no cenário nacional.

Deve-se ter a cultura de que o empreendedor de shopping e seu lojista locatário, devem ser parceiros do negócio, pois essa é a premissa básica numa relação comercial, e não as vantagens de um sobrepor a do outro, sob pena de se estar praticando um “canibalismo” enfraquecendo a parte locatária.

Por fim, a cobrança relativa ao aluguel em percentual sobre o faturamento, prática, esta, comum nos contratos desta natureza, caracteriza-se por justa, uma vez constituir-se como forma de remuneração e atração para o lojista/ parceiro no empreendimento.

Sendo assim, entendemos que deva ser retirado do texto original do PL em análise, a vedação do percentual sobre o faturamento, concordando, neste ponto, com o posicionamento do Ilustre Relator Deputado Renato Molling. Apresentamos em anexo, Substitutivo neste sentido.

CONCLUSÃO

O livremente pactuado não pode ser adotado como uma *lex inter partes* a que todos devem estar adstritos, inclusive o Judiciário, quando esta liberdade ultrapassa ou viola determinações legais ou quando não encontram respaldo para tal.

Desta forma, é neste legado que temos como procedente os termos do Projeto de Lei 4.447/12, em relação a vedação da prática absurda da cobrança de mais de 12 alugueis por ano, quanto da vedação da modalidade de cobrança progressiva do aluguel, visto que busca enquadrar as relações locacionais em shoppings dentro dos preceitos e limites legais que já regem as relações contratuais, em pleno respeito aos princípios da bilateralidade e equidade, que devem ser adotados em todas as relações contratuais, como pressupostos essenciais ao sucesso dos negócios a que se referem.

Diante do exposto, somos pela Aprovação do Projeto de Lei nº 4.447 de 2012, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em 25 de outubro de 2016

Deputado AUREO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.447/2012

Acrescenta novo § 2º ao art. 17 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, para disciplinar a cobrança de aluguel em centros comerciais ("Shopping centers").

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único para § 1º.

Art. 17.....

§ 1º Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

§ 2º Na locação de espaço comercial imobiliário estabelecido em centros comerciais (shopping centers), somente será permitida a cobrança anual de 12 alugueis, vedadas ainda, quaisquer modalidades de cobrança progressiva, a que título for."

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.