

PROJETO DE LEI Nº 3.152, DE 2015

Inclui novos §§ 3º a 8º 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”, para fins de disciplinar auditoria a ser realizada pelo empreendedor de shopping center sobre as contas referentes às despesas cobradas de seus locatários.

Autor: Deputado AUREO

Relator: Deputado LUCAS VERGILIO

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei em tela obriga o empreendedor de shopping center a realizar auditoria externa nas contas referentes às despesas cobradas de seus locatários, disponibilizando o parecer a todos os lojistas.

O empreendedor apresentará os documentos pertinentes aos estudos ou pesquisas de mercado destinados à confecção de planilha contendo o levantamento de custos e despesas similares verificados junto a outros empreendimentos congêneres situados na região, bem como os comprovantes de despesas e receitas, que serão apresentados sob a forma de escrituração mercantil, conforme previsto no Código de Processo Civil.

A empresa responsável pela auditoria externa deverá ser indicada pela associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, pela entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center, com base em lista tríplice de empresas idôneas, escolhidas previamente pelo empreendedor.

Esta auditoria será custeada por meio de fundo de reserva específico para tal finalidade, sendo que a metade do valor será rateada entre os locatários, com base nos critérios gerais de divisão das

despesas do empreendimento, e a outra metade será paga pelo empreendedor.

O empreendedor deverá apresentar, a cada 90 (noventa) dias, sua provisão orçamentária para utilização das despesas exigidas dos lojistas, disponibilizando os números de tal provisão aos mesmos e à respectiva associação de lojistas, ou na falta desta, à entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center.

Além desta Comissão, a proposição foi distribuída à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, estando sujeita à apreciação conclusiva das comissões em regime de tramitação ordinária.

Não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

De acordo com a Justificação do Projeto de Lei em tela, o objetivo deste último é *“permitir maior transparência e controle nas relações contratuais firmadas entre os lojistas e o empreendedor de shopping center”* por meio da obrigatoriedade da auditoria externa.

O problema endereçado aqui diz respeito à assimetria de informações dos lojistas frente ao empreendedor do shopping quanto às despesas cobradas dos locatários. Uma auditoria externa permitiria dotar os lojistas da informação necessária e suficiente para melhor compreender o que estão, afinal, pagando. Ademais, sendo a empresa responsável pela auditoria escolhida pela própria associação dos lojistas, com base em lista tríplice elaborada pelo empreendedor, estaria garantida a neutralidade necessária ao interesse de ambos, lojistas e empreendedor do shopping.

A contratação da auditoria, no entanto, traz custos para ambas as partes, que devem ser devidamente ponderados. É possível que os próprios lojistas considerem que incorrer no custo da contratação desta auditoria seja desnecessário. Sendo assim, acreditamos que esta contratação deva ser opcional para a associação dos lojistas. Mesmo a criação do fundo de reserva específico deveria poder ser reavaliada a qualquer tempo. Pode acabar se demonstrando mais importante garantir um mínimo de liquidez para

enfrentar uma crise de vendas do que contratar uma auditoria externa. Se os lojistas entenderem desnecessária a contratação, poderia nem se constituir este fundo. Mesmo constituído e havendo depósitos de lojistas e empreendedor, caberia prever o direito dos lojistas de desistir da auditoria a qualquer tempo, recebendo de volta os valores depositados. O empreendedor naturalmente receberia de volta também os seus valores depositados.

A possibilidade de poupar estes recursos seria um incentivo para que lojistas e empreendedor busquem equacionar de forma mais barata o problema de assimetria de informação no negócio de uma forma mais econômica. Não se afasta a possibilidade de empreendedor e lojistas desenvolverem meios de facilitar auditorias internas realizadas por estes últimos. Ambos os lados poderiam ficar melhores assim. Ficaria a opção de se contratar ou não a auditoria externa, a qual seria exercida estritamente pela associação de lojistas.

Outro questionamento que fazemos diz respeito à obrigação de o empreendedor apresentar *“os documentos pertinentes aos estudos ou pesquisas de mercado destinados à confecção de planilha contendo o levantamento de custos e despesas similares, verificados junto a outros empreendimentos congêneres situados na região, bem como os comprovantes de despesas e receitas, que serão apresentados sob a forma de escrituração mercantil, conforme previsto no Código de Processo Civil”*.

Ora, é evidente a obrigação do empreendedor apresentar todos os documentos mencionados para a auditoria externa já existe. Se há uma obrigação de contratar a auditoria, fica claro que também há a obrigação de prover a esta todas as informações pertinentes.

A única exceção seria *“o levantamento de custos e despesas similares, verificados junto a outros empreendimentos congêneres situados na região”*. Estes shopping-centers estão na situação de concorrentes entre si, sendo muito usual que não queiram prover informações uns aos outros sobre seus próprios custos. Na verdade, pode ser até socialmente desejável que eles não tenham acesso às informações de custos uns dos outros pois estas informações ajudam na eventual tentativa de ambos de se coordenar como um cartel. Facilitar este processo por obrigação legal simplesmente não parece fazer sentido. Entendemos que cabe suprimir tal dispositivo.

Tendo em vista o exposto, somos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.152/2015, na forma do substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em de de 2016.

Deputado LUCAS VERGILIO
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº , DE 2016
(Do Sr. Aureo)

Inclui novos §§ 3º a 7º 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”, para fins de disciplinar auditoria a ser realizada pelo empreendedor de shopping center sobre as contas referentes às despesas cobradas de seus locatários.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido dos seguintes novos §§ 3º a 7º:

“Art. 54.

§ 1º

§ 2º

§ 3º Caberá ao empreendedor de shopping center, uma vez, a cada período de 12 (doze) meses, sempre que solicitado pela associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, pela entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center, realizar auditoria externa, nas contas referentes às despesas cobradas de seus locatários.

§ 4º O empreendedor deverá disponibilizar o parecer resultante da auditoria externa a todos os seus lojistas, na condição de locatários interessados.

§ 5º A empresa responsável pela auditoria externa, prevista no § 3º deste artigo:

I - deverá ser indicada pela associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, pela entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center, com base em lista

tríplice de empresas idôneas, escolhidas previamente pelo empreendedor;

II - será custeada por meio de fundo de reserva específico para tal finalidade, sendo que a metade do valor será rateada entre os locatários, com base nos critérios gerais de divisão das despesas do empreendimento, e a outra metade será paga pelo empreendedor.

§ 6º A associação de lojistas do shopping center ou, na sua falta, a entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center poderá desistir, a qualquer tempo, da auditoria externa, podendo recuperar para si e para o empreendedor, os valores aportados ao fundo de reserva específico mencionado no inciso II do § 6º.

§ 7º O empreendedor deverá apresentar, a cada 90 (noventa) dias, sua provisão orçamentária para utilização das despesas exigidas dos lojistas, disponibilizando os números de tal provisão aos mesmos e à respectiva associação de lojistas, ou na falta desta, à entidade sindical representativa da maioria dos locatários do shopping center.” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2016.

Deputado **LUCAS VERGÍLIO**
Relator

2016-5937.docx