

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 4.447, DE 2012

(DO SR. MARCELO MATTOS)

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”).

EMENDA MODIFICATIVA Nº , AO PL Nº 4.447, DE 2012

Dê-se ao Art. 1º do projeto a seguinte redação:

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 Salvo se de outra forma estipulado em contrato, na locação de espaço comercial em shopping centers somente será permitida a cobrança anual de 12 aluguéis, vedadas, ainda, quaisquer modalidades de cobrança progressiva, a que título for.”

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

JUSTIFICATIVA

A presente emenda tem por objetivo aperfeiçoar o projeto original, de forma a conferir uma redação mais consentânea com os princípios legais que regem as relações entre locadores e locatários, previstos fundamentalmente no Código Civil e na Lei 8. 245, de 1991.

O crescimento da indústria de shopping centers acentuou-se, substantivamente, com a entrada em vigor da citada Lei nº 8.245, a chamada Lei de Locações, cujo art. 54 estabelece que:

“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 previstas nesta lei”.

O princípio segundo o qual na relação entre lojistas e empreendedores prevalecem às condições livremente pactuadas está na raiz do crescimento vertiginoso do segmento, a partir de 1991.

Com a redação que propomos, pretendemos preservar o regime vitorioso da liberdade de contratar nessa relação empresarial. No silêncio das partes, sobrevirá a regra do novo § 2º do art. 17 da Lei de Locações. Optando os contratantes por um regime alternativo, prevalecerão as normas livremente estipuladas nos respectivos instrumentos contratuais.

Cabe observar que, a rigor, a redação original do texto aqui modificado parte de uma premissa falsa: a de que, em um shopping center, haveria dois protagonistas, o empreendedor e o lojista, sendo este último um hipossuficiente, carecedor do protecionismo estatal, que lhe retire a liberdade de contratar.

O equívoco é gritante. O shopping é composto por três protagonistas: o empreendedor, o lojista e o consumidor, sendo este o principal ator desse moderno modelo do mercado varejista, em ampla e crescente expansão no País e no mundo.

Não há dúvida de que o consumidor está extremamente contente com o modelo de shopping center hoje praticado no Brasil. Afinal, são os consumidores que frequentam os shoppings na busca de lazer, compras, serviços e alimentação, acorrendo a esses centros de forma cada vez mais crescente.

Quanto aos lojistas, é inquestionável que sua relação com os empreendedores ocorre de forma empresarial, sem que uma das partes seja hipossuficiente diante da outra. Muito ao contrário, trata-se de uma relação entre dois entes empresariais, ambos peritos no exercício da livre iniciativa, não cabendo cogitar, no caso, de protecionismo legal em favor de um desses agentes da economia de mercado. Este é o espírito da lei vigente, que nada indica deva ser alterada, porque preserva a iniciativa privada da excessiva e desnecessária intervenção do Estado.

A propósito, é sabido que a locação em shopping center apresenta como locatários empresas de grandes vulto no mercado, como lojas de departamentos, bancos de varejo, concessionárias de telecomunicações, grandes redes exibidoras de filmes e gigantes internacionais do fornecimento do *fast food*. Com relação aos chamados “pequenos lojistas”, estes, na esmagadora maioria dos casos, correspondem a lojas que operam sob marcas exploradas em regime de franquia, funcionando no shopping, ora na qualidade de franqueadora, ora na de franqueada. Regra geral, esses locatários constituem-se em organizações extremamente sofisticadas e aparelhadas, contando com consultores e advogados experientes, tanto da área econômica, como na jurídica, o que afasta qualquer resquício de hipossuficiência do locatário.

Enfim, é mais que evidente que o progresso da indústria de shopping center, cuja principal beneficiária é a população brasileira, o consumidor, não pode prescindir da flexibilidade proporcionada pela liberdade de contratar.

Uma lei intervencionista, restritiva da liberdade de contratar, que equipare a relação entre lojista e empreendedor à existente entre locadores e locatários tradicionais, representaria grave revés para esse segmento diferenciado do varejo nacional.

Assim, nada justifica a supressão da liberdade de contratar em uma relação que se desenvolve entre empresários experientes, os quais, conjugando esforços, prestam, há anos, um serviço de excelência ao consumidor brasileiro.

Com essas considerações, submeto à apreciação dos eminentes integrantes da Comissão a presente emenda, que visa a aperfeiçoar o projeto.

Sala da Comissão, em de julho de 2017

Deputado José Carlos Araújo