

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 Na locação de espaço comercial imobiliário estabelecido em centros comerciais (shopping centers), é livre a convenção do aluguel, não se aplicando ao contrato a renovação compulsória da locação (ação renovatória), salvo se de outro modo ajustado entre as partes.”

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

JUSTIFICATIVA

A exemplo da emenda nº 1, que apresento, ofereço, como texto alternativo, a presente sugestão ao § 2º, com o mesmo objetivo de aperfeiçoar o projeto em exame, a luz dos mesmos argumentos expostos na primeira sugestão.

Reforço a justificativa, ressaltando que a liberdade de contratar em shopping é da essência da relação entre locatários e locadores, tendo como beneficiário maior o consumidor.

A engenhosidade da modelagem contratual é o que faz do shopping um negócio dinâmico, permanentemente adaptado às demandas do público consumidor, que evoluem a todo instante.

Pelas informações que obtive, quanto ao aluguel, é sabido que a combinação do aluguel mínimo com o aluguel percentual é muito praticada no segmento, existindo locações, porém, que não se valem desse tipo de cláusula. Em regra, a sazonalidade da atividade do locatário é muito importante na definição da distribuição do aluguel mínimo ao longo do ano. Uma loja de chocolates, por exemplo, pode concentrar maior parcela do aluguel mínimo no mês da Páscoa. Já uma loja do vestuário masculino adulto pode majorar o aluguel mínimo, por exemplo, no mês do Dia dos Pais. Outros terão o aluguel dobrado no Natal. Um banco, por exemplo, não paga aluguel percentual. Um cinema, por vezes, só paga aluguel percentual. Outras lojas adotam os dois elementos para a fixação da remuneração, havendo sempre apenas doze alugueis anuais, representados pelo aluguel percentual mensal, figurando o aluguel mínimo como um piso remuneratório.

No que diz respeito à flexibilização da ação renovatória, trata-se de um inadiável aperfeiçoamento legislativo. No caso do shopping center, a ação renovatória representa um engessamento do conjunto de lojas, em prejuízo do consumidor, que demanda, a todo tempo, modernização e revitalização do conjunto de lojas que lhe atende.

Transferir a prevalência ou não da ação renovatória para a mesa de negociação entre locatário e locador (dois experimentados empresários) é medida que se coaduna com o princípio da livre iniciativa e que respeita e prioriza os direitos dos consumidores, como destinatários dos serviços prestados pelo conjunto de lojas do shopping, que não pode ser engessado, em prejuízo do consumidor.

Submeto, assim, ao relator e aos meus pares a presente emenda ao projeto, propugnando por sua aprovação.

Sala da Comissão, em de julho de 2017.

Deputado José Carlos Araújo