



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 8.756, DE 2017 **(Do Sr. Rogério Silva)**

Altera a redação do art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-2324/2007.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a redação do art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, de forma a vedar a cobrança anual de mais de doze aluguéis, a qualquer título ou pretexto.

Art. 2º O art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17.

§1º - É vedada a cobrança anual de mais de doze aluguéis, a qualquer título ou pretexto”.

§ 2º Nas locações residenciais serão observados os critérios de reajustes previstos na legislação específica”.

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

JUSTIFICAÇÃO

Busca a presente proposição alterar a redação do art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, de forma a vedar a cobrança anual de mais de doze aluguéis, a qualquer título ou pretexto.

Hoje, no Brasil, especificamente no caso dos *shopping centers*, o art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, estipula que, nas relações entre lojistas e empreendedores, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas na referida lei.

Em tal contrato atípico de locação, diferentemente dos contratos comerciais em geral, pode-se estabelecer mais de um aluguel para cada mês do ano. Por esse motivo, é comum, em diversos empreendimentos, a cobrança de aluguéis em dobro nas datas de maior movimento de vendas, como o 13º aluguel ou pagamento em dobro no mês de dezembro.

Em outros, existe inclusive o 14º aluguel, ou pagamento em dobro no mês de maio devido à data comemorativa do Dia das Mães e o 15º aluguel, ou pagamento em dobro no mês de junho por causa do Dia dos Namorados.

Tal situação onera enormemente o lojista de *shopping center* e estabelecimentos similares, inclusive devido aos altos custos de locação, de

manutenção e de encargos trabalhistas, principalmente ao final do ano, quando deve ser honrado ainda o 13º salário dos funcionários.

Para evitar essa situação claramente desigual e injusta para com o lojista, é que propomos o presente projeto de lei que propõe limitar o abuso da cobrança de mais de doze aluguéis por ano, não só para os lojistas de *shopping centers*, mas também para os locatários em geral.

Assim, pelas razões acima expostas, contamos, então, com o apoio de nossos ilustres Pares para a aprovação dessa importante inovação em nossa legislação.

Sala das Sessões, em 03 de outubro de 2017.

Deputado ROGÉRIO SILVA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC
--

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Seção III Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

.....

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção III Da locação não residencial

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.

§ 1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center*:

- a) as despesas referidas nas alíneas a , b e d do parágrafo único do art. 22; e
- b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

§ 2º 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.

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§ 3º (VETADO) (Artigo acrescido pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012)

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

FIM DO DOCUMENTO