



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - CDC

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

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.447/12, do 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.

No último despacho, a matéria foi distribuída à Comissão de Defesa do Consumidor (CDC), à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços (CDEICS) e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), esta última em razão do art. 54 do RICD.



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - CDC

Na sequência, em 25/10/20116, a CDEICS aprovou substitutivo ao projeto.

Por último, na CDC, foram apresentadas duas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A intervenção do Poder Legislativo na negociação entre shoppings centers e demais lojistas é no sentido de corrigir eventuais injustiças.

O projeto traz, neste aspecto, a regulação da relação entre o lojista e o shopping center, submetendo-a aos princípios da bilateralidade e equilíbrio contratuais.

Nesse sentido, a cobrança de valores referentes aos denominados 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.

Vale destacar que a 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 projeto recoloca a relação dentro dos padrões em lei exigidos, visto que limita a cobrança do aluguel em doze parcelas anuais, vedando ainda, qualquer modalidade de cobrança progressiva.

O aluguel corresponde a um período anual, seu limite civil legal, deve estar estabelecido em doze meses, não havendo precedente legal,



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - CDC

portanto, a cobrança de 13º ou mais aluguéis para um período civil anual de 12 meses.

Aliás, 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.

Ou seja, a cobrança de tais alugueis excedentes aos doze 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.

É preciso ressaltar a previsão de vedação de qualquer modalidade de cobrança progressiva de aluguel, como constante no projeto 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 doze 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.”

Segue, na mesma linha, a Lei nº 10.192, de 2001, que dispõe sobre as medidas complementares do Plano Real, em seu o artigo 2º, parágrafo primeiro.

§ 1º É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano.”

O Projeto de Lei 4.447/12, neste particular, adota plenamente o sistema legal pátrio, para proibir mais uma prática abusiva cometida em



CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - CDC

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.

Ressalta-se 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.

Ao projeto foram apresentadas as emendas nº 1 e nº 2, ambas de autoria do Dep José Carlos Araújo. A primeira procura inserir uma exceção, na forma que os ajustes forem estipulados. A segunda não resolve a questão do desequilíbrio entre as partes. Dessa forma, entendo que não devem prosperar tais emendas, pois não promovem as modificações que o projeto pretende.

Em busca do equilíbrio nesta relação comercial que sou favorável ao projeto, com os ajustes realizados pelo substitutivo da CDEICS.

Diante do exposto, **voto**, no mérito, e pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 4.447, de 2012, na forma do substitutivo aprovado pela CDEICS, e pela rejeição das Emendas nº 1 e 2.

Sala da Comissão, em de de 2017

Deputado **Aureo**
Relator