

AVULSO NÃO
PUBLICADO.
PARECERES
DIVERGENTES



CÂMARA DOS DEPUTADOS

*PROJETO DE LEI N.º 7.137-C, DE 2002 (Da Sra. Zulaiê Cobra)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes; tendo parecer: da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, pela aprovação deste, com substitutivo, e pela rejeição dos de nºs 453/03, 7323/06, 2253/07 e 2324/07, apensados (relator: DEP. FERNANDO DE FABINHO); da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação deste, com substitutivo, e pela rejeição dos de nºs 453/03, 7323/06, 2253/07 e 2324/07, apensados (relator: DEP. JOSÉ CARLOS ARAÚJO); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição deste, do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor, e dos Projetos de Lei nºs 453/03, 7323/06, 2253/07 e 2324/07, apensados (relator: DEP. DÉCIO LIMA).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO;
DEFESA DO CONSUMIDOR E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,
RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário - Art. 24 II, "g"

(*) Atualizado em 26/12/18, para inclusão de apensados (8)

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 453/03, 7323/06, 2253/07 e 2324/07

III - Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Voto em separado

IV - Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Parecer do relator
- 1º substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão
- Votos em separado (2)

V - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

VI - Novas apensações: 6531/16, 8756/17, 11154/18 e 11238/18

O Congresso Nacional decreta:

A presente lei visa equilibrar a relação contratual locatícia pertinente aos *shopping centers*.

Os artigos a seguir indicados, da Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 13.

§ 3º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedada ao locador a cobrança de quaisquer encargos relativos à cessão ou sublocação, sendo obrigado a consenti-las, após ser notificado por escrito, nas mesmas condições contratuais estipuladas com o locatário, desde que lhe seja apresentado pretendente idôneo, do mesmo ramo de atividade comercial, com fiadores comprovadamente capazes (NR).”

“Art. 17.

§ 1º.

§ 2º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, só será permitida a cobrança anual de 12 (doze) aluguerares, mínimos ou percentuais.

§ 3º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedado ao locador a cobrança de aluguéis pré determinados ou progressivos, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação, prevalecendo apenas o índice oficial de reajuste nele estabelecido e em seus anexo (NR).”

“Art. 22.

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil.

XI - respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação, sujeitando-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor (NR).”

“Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, sendo vedado inserir, no ato da assinatura do contrato de locação, cláusula contratual de renúncia expressa e antecipada a eventual direito de preferência.

Parágrafo único.....(NR).”

“Art. 51.

§ 6º Na inicial, o autor poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição (NR).”

“Art. 52.

III - fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento nos incisos II e III deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público (NR).”

“Art. 54 O empreendedor ou proprietário não poderá cobrar do locatário em shopping center:

I - multa contratual superior a 3 (três) aluguers vigentes à época, proporcionais ao tempo de ocupação, caso haja a devolução do imóvel antes do prazo estipulado;

II - as despesas referidas nas alíneas “a”, “b” e “d” do parágrafo único do art. 22;

III - 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.

Parágrafo único. As despesas cobradas do locatário deverão ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60 (sessenta) dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil (NR).”

“Art. 68.

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido, e com base nos elementos fornecidos

tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, poderá fixar aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

I - em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

II - em ação proposta pelo locatário, a sua fixação, terá como parâmetro o valor do aluguel vigente.

.....
 § 2º.....(NR)."

"Art. 69.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, locatário, ou sublocatário, a sentença poderá adotar outro indexador, para reajustamento do aluguel.

.....
 § 2º.....(NR)."

Art. 72.

.....
III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores, ressalvada a restrição do § 2º do art. 52;

IV - Não estar obrigado a renovar a locação (incisos I, II e III do art. 52).

.....
§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida. Em caso de recusa, obriga-se o locador a depositar judicialmente o valor correspondente a 24 (vinte e quatro) aluguers vigentes à época, a título de indenização provisória. Sendo deferida a retomada, o locatário terá direito a levantar, incontinenti, a importância depositada, sem prejuízo da indenização a que alude o § 3º do art. 52. A execução de eventuais diferenças será feita nos próprios autos e paga de uma só vez.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado, sendo indispensável que o respectivo projeto já se encontre deferido pelos órgãos municipais competentes. Em caso do locador pedir a retomada para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade, deverá indenizar o locatário no valor correspondente ao seu ponto comercial, aferível em regular perícia, obrigando-se, outrossim, a depositar judicialmente a

quantia equivalente a 24 (vinte e quatro) alugueraes vigentes a época, a título de indenização provisória. A execução de eventuais diferenças será feita nos próprios autos e paga de uma só vez.

.....
§ 5º.....(NR).”

“Art. 79. No que for omissa esta lei, aplicam-se as normas do Código Civil, do Código de Processo Civil e do Código de Defesa do Consumidor (NR).”.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei do Inquilinato foi promulgada em 18 de outubro de 1991, portanto há mais de dez anos, ou seja, antes do advento do Plano Real, em 1º de julho de 1994.

Não pairam quaisquer dúvidas de que o legislador, naquela ocasião, ateve-se a adaptá-la àqueles tempos de inflação galopante.

Atualmente, em época de estabilidade econômica, os artigos da Lei do Inquilinato precisam ser revistos em caráter de urgência, principalmente no que tange aos alugueraes comerciais, não só quanto aos lojistas que exercem seu comércio nas ruas como também, e principalmente, àqueles situados em *shopping centers*.

No que diz respeito a locações de espaços comerciais situados em *shopping centers*, de acordo com o IV Censo Brasileiro de *Shopping Centers*, realizado no ano 2001, existiam no País 542 *Shopping Centers* em funcionamento, 61.630 lojas em atividade e 13.914 lojas em obras ou projeto, representando um crescimento de 4,15% no número de centros de compras ativos, conforme levantamento efetuado em 2000, com a inauguração de 22 novos empreendimentos.

O crescimento analisado segundo as cinco regiões do País, confirma a concentração de investimentos na região sudeste, como era previsto quando da constatação anterior de shoppings em obras e projeto.

O Estado de São Paulo mantém a destacada liderança de 34,4% dos empreendimentos implantados no País, secundado pelo Rio de Janeiro, cuja participação já atinge a casa dos 12,6%.

Não há dúvida de que as modificações propostas neste Projeto de Lei equilibrarão as relações jurídicas entre lojistas e seus respectivos locadores, uma vez que, nas disposições em que se encontram as regras da Lei Inquilinária, somente uma das partes está sendo prejudicada, enriquecendo o locador em

detrimento do locatário.

A distorção existente nos aluguers comerciais vem fazendo com que os comerciantes, por não terem alternativa, repassem os altos preços que lhes estão sendo exigidos, aos produtos, causando, consequentemente, a inflação, que é o fenômeno econômico mais combatido pelo Plano Real, deixando-os em situação econômica precária, sem nenhuma perspectiva de melhoria e ocasionando a fuga dos consumidores.

É notório o número de empresas em total estado de insolvência e a quantidade de lojas fechadas, tanto no comércio de rua como em *Shopping Centers*. Não havendo modificação na legislação atual, aumentará ainda mais o número de falências e concordatas e consequentemente a massa de desempregados.

Concluindo, o presente Projeto deve ser interpretado como fator social, em virtude do desequilíbrio latente que está afetando todo mercado de locações e em consequência a população de nosso País.

As alterações propostas são as seguintes:

Art. 13:

Quanto à vedação da cobrança de encargos no que concerne a cessão ou sublocação, como se sabe, nos contratos de locação firmados entre lojistas e empreendedores, ou em seus anexos, geralmente está inserida, sem qualquer justificativa ou fundamento econômico, cláusula que prevê uma taxa de transferência, exorbitante, que atinge de seis a vinte vezes o valor do aluguel vigente. Por essa razão, tal cláusula deve ser repelida legalmente, uma vez que não haverá nenhum prejuízo ao empreendedor, pois o novo locatário sub-rogando-se nos direitos de seu antecessor, assumirá os mesmos encargos primitivos, ressaltando-se, outrossim, que a locação estará, sempre, garantida por fiadores comprovadamente idôneos.

A prática desses encargos, inviabiliza o negócio (a venda do ponto comercial), prejudicando somente uma das partes, ou seja, o locatário.

No que tange à aceitação da cessão ou sublocação por parte do locador, não há dúvida de que os lojistas de *shopping centers* formam, por seu próprio esforço e trabalho, o fundo de comércio e pagam altos valores aos empreendedores a título de luvas, como também investem em instalações, benfeitorias (que, por contrato, geralmente, ficarão agregadas ao imóvel do locador) etc.

Como é sabido, reiteradas vezes o empreendedor não concorda com a cessão ou sublocação do ponto comercial, alegando as mais diversas evasivas.

Aproveita-se, em muitos casos, desse momento propício,

quando consente na cessão ou sublocação, para alterar as condições contratuais primitivas, majorando o valor do aluguel, aditando cláusulas que desfavorecem aquele que está adquirindo o ponto comercial e, até, cobrando novamente as luvas.

Esse procedimento prejudica sensivelmente a negociação entre o lojista que está cedendo e o terceiro interessado na aquisição.

Art. 17:

Com a implantação do Plano Real, a nova realidade econômica veio acompanhada de medidas visando coibir o retorno da inflação, impondo o reajuste anual aos contratos de locação.

Os empreendedores de *shopping centers*, porém, criaram outras formas de cobrança de aluguers, com diversas denominações, tais como: 13º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro); 14º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de maio - Dia das Mães); 15º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de junho – Dia dos Namorados); garantia de desempenho; aluguel complementar; o complementar padrão, e etc.

O pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro, ou 13º aluguel, é prática que vem sendo adotada pelos empreendedores de *shopping centers* desde a época de sua implantação, quando ainda não havia a proliferação desses templos de consumo.

Contudo, antes do Plano Real, quando as vendas eram impulsionadas pela inflação, o peso desses encargos eram até suportáveis, em virtude da venda expandida, da defasagem no pagamento, e a própria inflação contribuía para a atenuação desse impacto.

Após o reajuste da economia, o consumo pressionado cedeu lugar ao consumo planejado, e as vendas nos meses de dezembro, para a grande maioria, não são mais volumosas, a ponto de os locatários de *shopping centers* arcarem com o pagamento do aluguel em dobro, o que pode ser aferido por quaisquer recentes estatísticas.

Além do mais, é justamente no mês de dezembro que recai sobre o lojista o pagamento do 13º salário de todos os seus empregados, acrescido dos encargos sociais etc.

O pagamento dos aluguéis em dobro nos meses de maio e junho é outro abuso cometido pelos empreendedores.

Ora, quando os lojistas faturam mais o empreendedor participa dos lucros, e, quando as vendas decrescem, como nos meses de janeiro, fevereiro,

março, abril, julho e outubro, o prejuízo é suportado somente pelos comerciantes!!

Com relação ao aluguel-desempenho, tem o locatário a obrigação contratual de pagar ao empreendedor, a cada semestre, a contar do início da locação, um valor, em geral, correspondente a 75% do aluguel mínimo reajustável, vigente à época do pagamento.

O aluguel complementar, por sua vez, é aquele cobrado pelo empreendedor, em muitos casos, toda vez que a inflação acumulada em um período de reajuste é igual ou superior a 10%, e assim sucessivamente, ou seja, cada vez que a inflação acumulada no período de reajuste variar ou entremear a variação de dez pontos percentuais.

O aluguel complementar é calculado com base na multiplicação do número de vezes em que a inflação reproduzir a variação acima especificada por um valor predeterminado pelo empreendedor, denominado aluguel complementar padrão.

Essas e outras modalidades de “aluguéis” impostas aos locatários de *shopping centers*, nos contratos de locação ou em seus anexos, não pairam dúvidas de que além de abusivas, contribuem, no mínimo, para o aumento da inflação, incompatível com nossa moeda estável, uma vez que os locatários de *shopping centers* não possuem outra alternativa senão repassar tais custos ao público consumidor.

Após a implantação do Plano Real, a estabilidade da economia impôs uma revisão e reformulação de critérios, pois o valor da moeda levou o consumidor a respeitar o padrão monetário, refreando, consequentemente, o consumo que se exercia sob a pressão inflacionária, ocasionando uma queda no volume de negócios.

Não se justifica, assim, que os locatários de *shopping centers* continuem pagando, em determinados centros de compras, percentuais, progressivos ou não, além do índice legal de reajuste de aluguel, como também, aluguers pré-determinados ou progressivos, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação, uma vez que nesses novos tempos é incabível esse raciocínio.

Essa prática vem aumentando de forma exorbitante os aluguéis e encargos decorrentes (como o fundo de promoção, que é calculado e cobrado com base em um percentual do valor do aluguel), causando um desequilíbrio contratual insuportável aos lojistas situados em *shopping centers*.

Art. 22:

A grande maioria dos condomínios não comprova, convenientemente, as despesas realizadas, apresentando, única e tão-somente, as colunas “débito e crédito”, não anexando quaisquer documentos que tenham dado origem a essas despesas.

As contas deveriam retratar fielmente a seqüência das operações de recebimentos e despesas, pela ordem cronológica de suas ocorrências, demonstrando, coluna por coluna, as receitas e pagamentos e indicando o saldo, na forma mercantil.

A apresentação das despesas na forma mercantil, com certeza, irá coibir os deslizes contábeis, evitando, assim, os malefícios de uma administração dolosa.

O locatário, calcado nas divulgações e informações publicitárias do locador está convicto de que ingressará em um imóvel com todas as benfeitorias e atrativos divulgados na propaganda, realizando, consequentemente, um bom negócio. Essa é uma das razões principais que o motivam a assinar o contrato de locação e outros instrumentos que são partes integrantes desse mesmo contrato, responsabilizando-se, também, pelo pagamento significativo do ponto comercial (em casos de locação comercial), aluguéis, condomínios, etc.

A divulgação clara e reiterada das condições constantes da propaganda obriga o locador a realizar o ali prometido, isso porque atraiu o interessado (locatário); por isso mesmo, terá o locador de cumprir o que prometeu, sob pena de se responsabilizar pelo inadimplemento.

Além do mais, reza o artigo 4º da Lei de Introdução ao Código Civil: “quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito”.

Em face da ausência de regulamentação especial, deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor, que veio em boa hora preencher a lacuna existente no que diz respeito às propagandas veiculadas pelo locador.

Os prospectos de lançamento e a infra-estrutura prometidos pelo locador ao locatário devem retratar exatamente a realidade, sendo vedada a publicidade enganosa.

É princípio de direito que as relações entre as partes devem pautar-se em bases de lealdade e boa-fé, o que se traduz na proibição da publicidade enganosa ou abusiva.

O locatário recebe a divulgação da propaganda como

verdadeira.

Como se sabe, a publicidade é um instrumento privilegiado de formação de um comportamento, sendo evidente que o anúncio, a oferta etc. feitos pelo locador ao locatário importam em um compromisso equivalente à obrigação assumida contratualmente.

Compete, por isso, ao locador cuidar para que a divulgação de seu lançamento corresponda efetivamente à realidade, ou seja, à verdade.

Se o locador não cumprir o veiculado na propaganda, modificará, unilateralmente, o que o locatário vislumbrava.

Assim, alterada unilateralmente a estrutura do negócio, modificar-se-ão as condições pelas quais ele foi celebrado, merecendo, destarte, ser revisto pelo Poder Judiciário, a fim de acomodar-se à realidade de fato.

Nas locações comerciais se faz ainda mais premente esta inclusão, uma vez que o locatário desembolsa alta importância pela aquisição de seu ponto comercial (luvas), instalações, projetos etc., destinando o valor de suas vendas para o pagamento de aluguel, condomínio, fundo de promoção (em *shopping center*), salários, encargos sociais, impostos, mercadorias comercializadas com seus fornecedores, etc.

Ocorrendo a hipótese de o locador não cumprir as promessas veiculadas na propaganda, haverá corrosão não só do capital de giro do locatário, mas também de seu lucro.

Destaca-se, ainda, que o locatário de espaços comerciais necessita dos atrativos previstos nos panfletos publicitários, sendo os equipamentos prometidos essenciais para a exploração de suas atividades e relevantes ao êxito de seus negócios, oferecendo maiores chances de se obter um resultado promissor. A não realização das obras e o não cumprimento das promessas do locador acarretarão manifesto e irreversível prejuízo.

Por essas razões, deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor às locações em geral, sendo certo que quaisquer propagandas exibidas ao locatário, além de obrigar o locador, devem fazer parte integrante do contrato de locação e seus anexos.

Art. 27:

Atualmente, muitos locadores, com o objetivo de burlar a lei e induzir os locatários a erro, têm consignado cláusula pela qual estes últimos renunciam, no ato da assinatura do contrato de locação, expressa e antecipadamente,

a eventual direito de preferência.

Essa prática é abusiva e nula, uma vez que traduz, na verdade, evidente propósito de elidir os objetivos da Lei Inquilinária, conforme preceitua com muita clareza, o artigo 45 da Lei 8.245/91, e o presente aditamento ao artigo 27, objetiva coibir, definitivamente, essa ilegalidade.

Art. 51:

De acordo com o artigo 72, §4º, da Lei 8.245/91, o locador tem o direito de pedir a fixação do aluguel provisório.

Ocorre, que esse direito não foi conferido ao locatário, ferindo o princípio da igualdade das partes no processo, como também o da isonomia, devendo, portanto, ser estendido a este último.

Deveria o legislador adotar às ações renovatórias, o mesmo princípio norteador das ações revisionais, aqui proposto, ou seja, desde que haja pedido expresso do autor e com base nos elementos por ele fornecidos ou nos que indicar, estaria o juiz obrigado a fixar o provisório.

E mais, se o legislador estabeleceu o direito de o autor pleitear na inicial da ação revisional de aluguel, o aluguel provisório, conforme preceitua o artigo 68, inciso II, da Lei 8.245/91, por quê não estender esse mesmo direito na Ação Renovatória de Contrato de Locação?

Cumpre salientar, que a presente inclusão do § 6º, ao artigo 51, da Lei 8245/91, cessará em definitivo o conflito jurisprudencial a respeito do tema.

Ressalte-se, outrossim, que atualmente, em função da Lei nº 9.069, de 29.06.95, que implantou o Plano Real, e com a estabilização da moeda, houve um decréscimo não só nos valores dos imóveis mas também, e principalmente, quanto aos valores dos aluguéis.

A inclusão ora pretendida, vêm suprir essa lacuna, estendendo, esse justo direito ao locatário, afastando, consequentemente, o desequilíbrio contratual atualmente existente.

Art. 52:

É de suma importância acrescentar o inciso III, uma vez que a retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições foi contemplada pelo legislador apenas no § 3º, do artigo 52, sendo disposta de forma ilógica.

Quanto à inclusão de proprietário que tenha adquirido o imóvel

ou espaço comercial

A Lei nº 8.245 foi promulgada em outubro de 1991, ou seja, tornou-se defasada em função da dinâmica imobiliária, e, como é público e notório, muitos empreendedores estão alienando os espaços comerciais para pessoas jurídicas e físicas.

Não há dúvida de que, àquela época, o legislador não previu essa nova modalidade de transação imobiliária, que vem criando conflitos entre lojistas e os novos proprietários, pois estes, baseados no artigo 52, inciso II, em virtude da lacuna existente, estão requerendo os imóveis para uso próprio, ferindo frontalmente a intenção do legislador de preservar o planejamento da distribuição correta e harmônica das atividades comerciais no empreendimento.

O legislador, ao estatuir o § 2º do art. 52, procurou proteger o lojista da retomada do imóvel para uso próprio do locador, tendo levado em consideração a imutabilidade da distribuição das atividades comerciais inseridas no empreendimento - *shopping center* -, fator primordial no seu planejamento e sucesso, já que tal distribuição foi realizada com base em profundo estudo de viabilidade e planejamento, obedecendo a um critério preexistente desde a época de sua construção. Não teria sentido o locador retomar o imóvel para uso próprio, pois, como a própria lei já determina, deveria exercer um comércio diferente do ramo de atividade do locatário. Tal atitude feriria automaticamente a distribuição do tenant mix, ou seja, o planejamento das atividades constantes no empreendimento, anteriormente estruturado.

Da mesma maneira que o locador de *shopping center* não poderá recusar a renovação do contrato para uso próprio com fundamento no inciso II do artigo 52, essa mesma regra deveria ser aplicada em razão da proposta de terceiro em melhores condições, uma vez que, como já determina a própria lei, este último não poderá exercer o mesmo ramo de comércio do primitivo locatário.

Assim, a proposta de terceiro rompe o sistema básico de locação de lojas, como forma adequada de se manter a variedade dos ramos de atividades comerciais de comerciantes estabelecidos em *shopping centers*, anteriormente planejada, levando-se em consideração a imutabilidade da distribuição das atividades comerciais inseridas no empreendimento, fator este primordial no seu planejamento e sucesso, já que a distribuição foi realizada a partir de um profundo estudo de viabilidade e planejamento, obedecendo a um critério existente já à época de sua construção.

Essa modificação se faz necessária para que se compatibilize

com a proposta de alteração do § 3º do artigo 72 desta Lei, deste Projeto.

Art. 54:

A nova redação pretendida do artigo 54 é o fator de maior importância constante neste Projeto de Lei.

A maioria de empreendedores de *shopping centers*, aproveitando-se da redação do *caput* do artigo 54, vem cometendo uma série de arbitrariedades, sob o manto de que “as condições livremente pactuadas nos contratos de locação” fazem lei entre as partes, sobrepondo, consequentemente, a norma jurídica e até as disposições procedimentais previstas na lei inquilinária, cuja redação do próprio artigo prevê.

Essas arbitrariedades estão entupindo a Justiça com ações judiciais impetradas pelos locatários, com o objetivo não só de coibir esses flagrantes abusos, mas também de anular cláusulas abusivas e ilegais inseridas nos contratos de locação e seus anexos.

Sob o manto de contrato atípico de locação, os empreendedores impõem aos lojistas suas pretensões, mediante a inserção de cláusulas, não só nos contratos de locação como também em outros documentos que fazem parte integrante destes, por exemplo, as normas gerais regedoras do empreendimento.

Os lojistas assinam os contratos que lhes são impostos, não lhes restando alternativa, uma vez que não pairam quaisquer dúvidas de que o futuro e o presente do comércio em geral estão concentrados nesses “templos de consumo”, do que se aproveitam os empreendedores.

A atipicidade dos contratos de locação de *shopping centers*, já consagrada em nossa jurisprudência, sob a guarda do artigo 54, vem ocasionando desequilíbrio contratual entre as partes, prejudicando, única e tão somente os lojistas.

Não é concebível aceitar um artigo de Lei de tal magnitude; por uma simples leitura se tem a falsa percepção de que as partes podem estipular o que bem entenderem, o que, contudo, não é nem pode ser verdadeiro. Presume-se que tenha sido sancionado levando-se em consideração fatores peculiares desse tipo de relação jurídica. Ledo engano.

Acontece que, na prática, os contratos são elaborados, exclusivamente, pelos empreendedores de *shopping centers*, visando apenas os seus interesses, não oferecendo oportunidade de negociação. Uma simples leitura demonstra claramente que são praticamente iguais por todo o País, configurando-se a prática ilícita de cartelização.

Este artigo vem prejudicando a coletividade dos lojistas instalados nesses empreendimentos, devido à sujeição/submissão aos empreendedores.

O resultado das cláusulas leoninas e abusivas contidas nos instrumentos firmados entre empreendedores e lojistas de *shopping centers*, fruto do *caput* do artigo 54, vem justificando o patamar tão elevado em que se encontram os aluguéis e demais encargos nesses centros de compras, bem como a quantidade exorbitante de lojas fechadas e em estado de total insolvência.

Os contratos de locação de *shopping centers* possuem cláusulas peculiares, e, com certeza, muitas delas não teriam qualquer respaldo jurídico em outros instrumentos, uma vez que contêm, entre outras, as seguintes condições:

- a) dupla garantia: aluguel percentual sobre o faturamento das vendas brutas ou um aluguel mínimo;
- b) 13º aluguel (mês de dezembro) e, em alguns *shoppings*, 14º (Dia das Mães) e 15º aluguéis (Dia dos Namorados).
- c) auditoria por parte do empreendedor, a fim de examinar os livros contábeis do lojista, com o objetivo de apurar o movimento de vendas, impondo, inclusive, a presença de fiscais de sua confiança junto à caixa registradora, no balcão de vendas etc.;
- d) contribuição coercitiva à Associação de Lojistas do empreendimento, sob pena de rescisão contratual;
- e) contribuição para o Fundo de Promoção, com um percentual imposto pelo empreendedor;
- f) mobilidade do espaço comercial de um local para outro, de acordo com a conveniência do empreendedor;
- g) total submissão do lojista ao empreendedor quanto à decoração interna, vitrine, exposição de mercadorias, letreiros etc. do espaço comercial;
- h) vedação ao lojista de alterar seu ramo de atividade ou mesmo transferir seu contrato de locação sem a prévia anuência do empreendedor, mesmo possuindo um fundo de comércio há mais de cinco anos.

Para melhor entendimento, e no sentido de comprovar as alegações já mencionadas, seguem abaixo algumas cláusulas inseridas e impostas ao lojistas, tanto no contrato de locação como em seus anexos:

Tendo em vista o propósito manifestado pela LOCATÁRIA de canalizar todas as suas vendas dentro de um determinado território exclusivamente para a loja objeto deste contrato, em decorrência do que foi ajustado o aluguel no percentual e valor mínimo previstos acima, a LOCATÁRIA, enquanto durar a locação, obriga-se a não instalar ou manter qualquer outro estabelecimento (sede ou filial) com o mesmo ramo, ou com feitio ou ramo assemelhados aos da Loja Locada, salvo autorização por escrito do LOCADOR: dentro de um raio de 2.500 m (dois mil e quinhentos metros) contados do centro do terreno do SHOPPING CENTER;

Para efeito desta cláusula, considerar-se-á como sendo da LOCATÁRIA qualquer estabelecimento do qual a mesma, ou sócios da mesma, participem, direta ou indiretamente, ou com o qual tenham qualquer tipo de vínculo, mesmo que eventual.

Da mesma forma, caso a LOCATÁRIA seja um “franqueado” ou “franqueador”, aplicar-se-á o disposto nesta Cláusula na hipótese de, em descumprimento ao previsto na cláusula 14 acima, após a assinatura do Contrato de Locação, vir a ser aberto qualquer outro estabelecimento que leve a marca franqueada e/ou que comercialize qualquer produto da mesma espécie que aquele comercializado pela LOCATÁRIA, desde que tal produto seja fabricado, comercializado ou licenciado pelo franqueador.

Juntamente com o ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR o fundo de promoção de 20% (vinte por cento) do seu aluguel mínimo mensal.

Na hipótese da cláusula anterior, caso o LOCADOR concorde com a cessão ou transferência, fará ele jus a uma taxa de transferência equivalente ao valor de seis (6) ALUGUÉIS MÍNIMOS MENSAIS REAJUSTÁVEIS, devidos no último mês pela LOCATÁRIA, atualizados até a data do pagamento.

Na hipótese de manifestação expressa dos DECLARANTES com a cessão ou transferência da locação, o locatário ou cessionário pagará aos locadores uma taxa equivalente a 10 (dez) meses de aluguel médio dos últimos 6 (seis) meses à solicitação, exceto dezembro (se for o caso), atualizado monetariamente.

Todas as instalações e benfeitorias que forem feitas na LOJA pela LOCATÁRIA a ela serão incorporadas, para todos os efeitos contratuais, inclusive para efeito de avaliação, no caso de renovação da locação.

Em caso de renovação ou de prorrogação da locação, será

preservada a estrutura do contrato, nos termos das cláusulas deste instrumento e daquelas do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CLÁUSULAS COMUNS DAS LOCAÇÕES DO *SHOPPING CENTER*

As proprietárias reservam-se o direito de, a seu critério exclusivo, por qualquer forma e em qualquer tempo, sem restrição ou limitação alguma, **alterar as partes comuns e de serviços gerais** (garagens, “mall”, paredes, tetos, fachadas, depósitos, corredores etc.) e/ou fazer quaisquer construções ou instalações nessas áreas, criando novas unidades comerciais ou ampliando as já existentes, instalando vitrines, boxes, *stands*, balcões, extensões, barracas, tablados, palcos, carrocinhas, quiosques, locais para exposições etc., podendo, em consequência, alugar ou **utilizar como bem desejar e pelo tempo e condições que quiser essas partes, coisas e áreas.**

As Proprietárias terão a faculdade **de exigir também a modificação ou retirada de qualquer elemento colocado no interior da loja** mas que possa ser visto das partes comuns que a critério seu – delas Proprietárias – não seja compatível com a estética geral do *Shopping Center*.

Havendo vitrines, o Lojista nelas deverá expor suas mercadorias com a melhor técnica possível, variando permanentemente a forma de exposição, dentro das normas preconizadas pelas Proprietárias.

As vitrines e letreiros das lojas deverão ficar iluminados durante os períodos determinados pelas Proprietárias, sendo obrigatória essa iluminação, no mínimo, nos períodos em que o *Shopping* estiver aberto ao público.

As Proprietárias é assegurado o direito de, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, estabelecer e alterar, sempre que julgar necessário, a distribuição das atividades dos Lojistas *tenant mix* no Shopping Center.

A proposta de locação formulada pelo Locatário, desde que aceita pelas Proprietárias, **implicará, automaticamente e obrigatoriamente, a sua filiação à Associação dos Lojistas do Shopping Center**, a cujas disposições do Estatuto – conhecido pelo Locatário – se obriga e se submete, para todos os jurídicos e legais efeitos, notadamente aqueles referentes ao pagamento de taxas de manutenção e das cotas mensais e extraordinárias devidas ao Fundo de Promoção da Associação dos Lojistas.

No caso de eventual renovação do Contrato de Locação, será, também, mantido o critério de reajustamento trimestral do aluguel mínimo e **seu pagamento em dobro nos meses de dezembro, que constituem características essenciais das locações do Shopping Center.**

No mês de dezembro de cada ano, quer para cálculo, quer para pagamento, o valor correspondente ao aluguel mínimo reajustável equivalerá sempre ao dobro de seu valor normal.

A LOCATÁRIA contribuirá para cobertura das despesas com publicidade e promoção do SHOPPING CENTER em suas fases pré-operacional e de inauguração.

É condição essencial para que o locatário tenha direito de pleitear a renovação do contrato que nos 12 (doze) meses anteriores haja pago o aluguel superior ao mínimo, ou que alternativamente, haja pago aluguel superior ao mínimo e em no mínimo 1/3 (um terço) dos meses de vigência de seu contrato.

Conforme a gravidade da falta, a multa pecuniária variará entre 1/10 (um décimo) e 10 (dez) vezes o valor do aluguel devido ou pago no mês anterior à infração.

Para o efetivo exercício das fiscalizações que o LOCATÁRIO reconhece ser um direito inquestionável dos DECLARANTES, tendo em vista que a participação no movimento de vendas é do próprio espírito que presidiu a celebração deste contrato, sendo pois um pressuposto indispensável para o cálculo do aluguel percentual que os DECLARANTES tenham o perfeito conhecimento do efetivo valor de faturamento, **fica assegurada ainda aos DECLARANTES a faculdade de manter o interior da loja, nos locais que entenderem convenientes, inclusive na “boca do caixa” e pelo tempo que reputarem necessário, quantos funcionários ou prepostos seus desejarem, para apurar o faturamento**, podendo anotar todos os registros de caixa e os demais dados ou elementos que julgarem necessários, em “Boletim de Caixa”, que será assinado, no final de cada apuração, pelo funcionário ou preposto dos DECLARANTES e pelo representante do LOCATÁRIO. Não poderá o LOCATÁRIO, sob nenhum título ou pretexto, impedir ou mesmo simplesmente embaraçar o exercício dessa fiscalização, que, pela forma aqui prevista, **não caracterizará turbação da atividade do LOCATÁRIO, da posse, de violação de sigilo comercial ou de constrangimento ao regular exercício das atividades**. O exercício, pelos DECLARANTES, do direito de fiscalização do faturamento do LOCATÁRIO, não justificará, em caso algum, a suspensão do pagamento do aluguel.

Os Lojistas pagarão todas as despesas, por mais especiais que sejam, necessárias ao funcionamento, administração, segurança, conservação, limpeza, manutenção, reparos, substituições, fiscalização, aprimoramento e modernização do Shopping Center.

É lícito aos DECLARANTES, em qualquer época, mesmo após a inauguração do *Shopping Center*, a seu exclusivo critério e desde que obedecidas as normas legais aplicáveis, alterar o projeto de construção, inclusive no que tange a modificações dos locais determinados a estacionamento e acesso de veículos, carga e descarga de mercadorias, podendo criar, extinguir, redistribuir, remanejar, ampliar e reduzir áreas destinadas às partes comuns e às lojas.

Se a paralisação, contudo, decorrer de denúncia da locação vigorante por prazo determinado, por parte da LOCATÁRIA, ficará ela sujeita ao pagamento de multa compensatória, que também será devida nos casos de descumprimento de obrigação legal ou contratual, no valor correspondente a 80% (oitenta por cento) dos valores dos aluguéis vincendos até o término do contrato.

O(A/s) LOCATÁRIO(A/s), como condição essencial deste contrato, renuncia expressamente, em caráter irrevogável, ao direito de preferência à aquisição do(s) SALÃO(ÕES) a ela ora locado(s), na hipótese de alienação do mesmo pelo LOCADOR, ficando, portanto, desde já, dispensada a expedição de notificação ao(à/s) LOCATÁRIO(A/S) para eventual exercício desse direito ora renunciado.

Considerando que o ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL foi fixado com redução, no quadriênio locativo de sua vigência, ele sofrerá os seguintes acréscimos: a) de 10 de novembro de 2000 até 09 de novembro de 2001, ele sofrerá um acréscimo percentual de 16,66% (dezesseis vírgula sessenta e seis por cento); b) de 10 de novembro de 2001 até 09 de novembro de 2002, ele sofrerá um acréscimo percentual de 14,28 (quatorze vírgula vinte e oito por cento); c) de 10 de novembro de 2002 até 09 de novembro de 2003, ele sofrerá um acréscimo percentual de 12,50% (doze vírgula cinqüenta por cento).

Considerando-se que os critérios de seleção das LOCATÁRIAS dos SALÕES COMERCIAIS para melhor composição do *tenant mix*, e que as eventuais substituições de lojistas durante o funcionamento do SHOPPING podem provocar vacância de SALÕES COMERCIAIS, por motivos estratégicos e em benefício do desempenho do conjunto de lojas, **fica convencionado que, no caso de eventuais vacâncias de até 3% (três por cento) da totalidade das áreas dos SALÕES COMERCIAIS do SHOPPING, as despesas correspondentes serão absorvidas pelos demais lojistas.**

Esses são apenas alguns exemplos de cláusulas contratuais, ilegais e abusivas, existentes nas relações lojistas/empreendedores, provenientes da

interpretação do *caput* do artigo 54, que deverá ser revogado.

A omissão, o desconhecimento legal, a falta de iniciativa dos lojistas e principalmente a imposição do contrato de locação e seus anexos, comuns a todos os empreendimentos, têm ensejado verdadeiro abuso de poder e um desequilíbrio contratual latente.

Feitas essas considerações, de suma importância, cumpre, novamente ressaltar o abuso que vem sendo praticado sob o manto da atipicidade, que, contudo, não pode ser sinônimo de ilegalidade.

Por amor à brevidade e com base em uma simples análise de todo o Projeto de Lei ora apresentado, pode-se constatar a série de divergências e ilegalidades resultantes da interpretação do *caput*, do artigo 54.

Muitos empreendedores e proprietários de espaços comerciais situados em *shopping centers*, aproveitando-se do *caput* do artigo 54, que se pretende a modificação vêm-se utilizando de expedientes escusos, também no que diz respeito a casos em que o locatário deseja desocupar o imóvel antes do vencimento do prazo contratual, estipulando multas abusivas, como por exemplo: o pagamento de 80% (oitenta por cento) dos aluguers vincendos; o valor correspondente a 10 (dez) aluguers vigentes à época da devolução do imóvel, e até excluindo, contratualmente, a proporcionalidade da multa.

Essas arbitrariedades vêm gerando conflitos entre locatários e locadores, e, na maioria das vezes, os lojistas pagam essas multas abusivas, não só por desconhecerem seus direitos, como também, muitas vezes, por não disporem de numerário suficiente para contratar advogado para defendê-los.

A grande maioria dos condomínios não comprova, convenientemente, as despesas realizadas, apresentando, única e tão-somente, as colunas “débito e crédito”, não anexando quaisquer documentos que tenham dado origem a essas despesas.

As contas deveriam retratar fielmente a seqüência das operações de recebimento e de despesas, pela ordem cronológica de suas ocorrências, demonstrando, coluna por coluna, as receitas e pagamentos e indicando o saldo, na forma mercantil.

A apresentação das despesas na forma mercantil, com certeza, irá coibir os deslizes contábeis, evitando, assim, os malefícios de uma administração dolosa.

Art. 68:

O artigo 68, em seu inciso II, contemplou a ação revisional em tempos de inflação galopante, quando os aluguéis, por esse motivo, encontravam-se sempre defasados. Atualmente, em função da Lei nº 9.069, de 29.06.95 – Plano Real –, e com a estabilização da moeda, houve um decréscimo não só nos valores dos imóveis mas também, e principalmente, quanto aos valores dos aluguéis.

O legislador, pelos motivos expostos, não previu a fixação do aluguel provisório quando a ação revisional de aluguel fosse proposta pelo locatário.

Tanto isso é verdade que o legislador, no inciso II, coloca a hipótese de o juiz poder fixar um aluguel provisório não excedente a 80% do pedido do locador.

No caso de um locatário ingressar com ação revisional de aluguel, como poderia o juiz fixar até 80% do pedido? O locatário pagaria, então, provisoriamente, um valor ainda menor do que estaria requerendo?

Consequentemente, tanto a modificação do inciso II como a das alíneas “a” e “b”, ora pretendidas, ao artigo 68, vêm suprir essa lacuna, estendendo tal direito ao locatário.

Art. 69:

O artigo 69, em seu § 1º, contemplou a ação revisional em benefício exclusivo do locador e sublocador, quando os aluguéis, em tempos de inflação galopante, e por esse motivo, encontravam-se, sempre, defasados, e os indexadores não acompanhavam a realidade de mercado.

Atualmente, a maioria das demandas visando a revisão dos aluguéis é proposta pelos locatários, e os indexadores previstos nos contratos de locação estão sendo discutidos e avaliados nestes novos tempos de Plano Real. A inclusão dos locatários e sublocatários passa a ser, portanto, premente e totalmente válida.

Com o advento do Plano Real – Lei nº 9.069 de 29.06.95 –, não se há que falar em outro reajuste de aluguel a não ser o anual. Assim, tornou-se obsoleto o determinado pelo § 1º do artigo 69, quanto à possibilidade de sentença judicial estabelecer periodicidade de reajuste de aluguel diversa da prevista no contrato revisando.

Art. 72:

É extremamente injusta a posição do locatário que é privado de seu negócio em razão da proposta de terceiro em melhores condições. O valor correspondente a 24 aluguéis vigentes à época, a título de indenização provisória, é

plenamente justificável, uma vez que o locatário já efetuou o pagamento de altas importâncias (luvas, projetos arquitetônicos de montagem da loja, propaganda, compra de materiais, instalações etc.), e terá de fazer frente a outras despesas imediatas em razão da retomada, tais como: indenização de funcionários, pagamento de fornecedores, remoção das instalações, acondicionamento de mercadorias e, principalmente, condições financeiras para adquirir um novo ponto comercial e praticamente iniciando sua vida comercial.

Os locadores, na exceção de retomada do imóvel, aproveitando-se da lacuna da lei, não apresentam a aprovação do projeto, baseando-se, única e tão-somente, em plantas e outros documentos destituídos de suporte probatório, condição essa indispensável a amparar tal direito.

Não pairam quaisquer dúvidas de que há necessidade de prévia aprovação da(s) reforma(s) pelos órgãos competentes, suscitadas pelo locador, pois somente assim o juiz poderá avaliar se da(s) modificação(ões), devidamente aprovada(s), resultará o aumento do valor do negócio ou do imóvel, uma vez que, geralmente, tal pretensão é vaga e destituída de qualquer critério objetivo.

No § 3º do artigo 52, o legislador previu o direito a indenização ao locatário, para ressarcimento de seus prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, caso o locador no prazo de 3 (três) meses de entrega do imóvel, não inicie as obras determinadas pelo Poder Público ou aquelas que declarou pretender realizar.

É gritante a falta de espírito de justiça da Lei, ao restringir o direito do locatário a indenização, somente no caso de o locador no prazo de 3 (três) meses da entrega do imóvel não iniciar as obras que declarou pretender realizar.

É óbvio que o locador deve ter assegurado o seu direito de propriedade, mas em contrapartida há que se ressalvar, que o locatário investiu altas importâncias no que concerne as luvas, as instalações de sua loja, publicidade, contratação de funcionários, estoque e etc...., e não seria justo que apenas uma das partes seja privilegiada.

Além do mais, o locatário terá de fazer frente a outras despesas imediatas em razão da retomada, tais como: indenização de funcionários, pagamento de fornecedores, remoção das instalações, acondicionamento de mercadorias e, principalmente, condições financeiras para adquirir um novo ponto comercial e praticamente iniciar, novamente, sua vida comercial.

Afigura-se, portanto, justa a indenização provisória correspondente a 24 meses de aluguel , porque atenuará os prejuízos do locatário,

dando-lhe condições de trabalho, enquanto aguarda o desfecho da perícia que avaliará o valor real do ponto comercial.

O presente projeto optou pela indenização de quantia correspondente ao ponto comercial, porque esse bem jurídico, possui um valor econômico, de fácil aferição.

Atualmente, diversos autores acolhem esse pensamento, no sentido que a indenização devida ao locatário, mesmo não prevista em Lei, pode ser pleiteada com base no direito comum.

Consequentemente, a modificação pretendida, manterá o equilíbrio contratual, evitando o enriquecimento ilícito e a desnecessidade de se buscar o direito comum.

Como já anteriormente proposto, e modificando-se o § 2º do artigo 52, faz-se necessário acrescentar ao inciso III do artigo 72 a ressalva acima mencionada.

Como já anteriormente proposto, e acrescentando-se o inciso III ao artigo 52, faz-se necessária esta inclusão.

Art. 79:

O locatário, calcado nas divulgações e informações publicitárias do locador, está convicto de que ingressará em um imóvel com todas as benfeitorias e atrativos divulgados na propaganda, realizando, consequentemente, um bom negócio, sendo esta uma das razões principais que o motivam a assinar o contrato de locação e outros instrumentos que fazem parte integrante desse mesmo contrato, responsabilizando-se pelo pagamento significativo do ponto comercial (em casos de locação comercial), aluguéis, condomínios, etc.

A divulgação clara e reiterada das condições constantes da propaganda obriga o locador a realizar o ali prometido, isso porque atraiu o interessado (locatário), e, por isso mesmo, terá o locador de cumprir o que prometeu, sob pena de se responsabilizar pelo seu inadimplemento.

Além do mais, o artigo 4º da Lei de Introdução ao Código Civil reza: “quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito”.

Em face da ausência de regulamentação especial, deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor, que veio em boa hora preencher a lacuna existente no que diz respeito às propagandas veiculadas pelo locador.

Os prospectos de lançamento e a infra-estrutura prometidos

pelo locador ao locatário devem retratar exatamente a realidade, sendo vedada a publicidade enganosa.

É princípio de direito que as relações entre as partes devem pautar-se em bases de lealdade e boa-fé, o que se traduz na proibição da publicidade enganosa ou abusiva.

O locatário recebe a divulgação da propaganda como verdadeira.

Como se sabe, a publicidade é um instrumento privilegiado de formação de um comportamento, sendo evidente que o anúncio, a oferta etc. feitos pelo locador ao locatário importam em um compromisso equivalente à obrigação assumida contratualmente.

Compete, por isso, ao locador cuidar para que a divulgação de seu lançamento corresponda efetivamente à realidade, ou seja, à verdade.

Se o locador não cumprir o veiculado na propaganda, modificará, unilateralmente, o que o locatário vislumbrava.

Assim, alterada unilateralmente a estrutura do negócio, modificar-se-ão as condições pelas quais ele foi celebrado, merecendo, destarte, ser revisto pelo Poder Judiciário, a fim de acomodar-se à realidade de fato.

Nas locações comerciais se faz ainda mais premente a aplicação da norma do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o locatário desembolsa alto valor pela aquisição do seu ponto comercial (luvas), instalações, projetos etc., destinando o valor de suas vendas para o pagamento de aluguéis, condomínio, fundo de promoção em *shopping center*), gastos com salários, encargos sociais, impostos, além do custo das mercadorias comercializadas com os seus fornecedores. Ocorrendo a hipótese de o locador não cumprir as promessas veiculadas na propaganda, haverá não só a corrosão de seu capital de giro mas também de seu lucro.

Destaca-se, ainda, que o locatário de espaços comerciais necessita dos atrativos previstos nos panfletos publicitários, sendo os equipamentos prometidos essenciais para a exploração de suas atividades e relevante ao êxito de seus negócios, com maiores chances de se obter um resultado promissor, e a não realização das obras e o não cumprimento das promessas do locador acarretará manifesto e irreversível prejuízo.

Por essas razões, deve-se aplicar o Código de Defesa do Consumidor às locações em geral, sendo certo que quaisquer propagandas exibidas

ao locatário, além de obrigarem o locador, devem fazer parte integrante do contrato de locação e seus anexos.

Contamos com o apoio de nossos Pares para a aprovação deste importante projeto de lei.

Sala das Sessões, em 27 de agosto de 2002.

Deputada ZULAIÊ COBRA

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DOS IMÓVEIS URBANOS E OS PROCEDIMENTOS A ELAS PERTINENTES.

**TÍTULO I
DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Seção I
Da Locação em Geral**

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.

**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 observados 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.

**Seção IV
Dos Deveres do Locador e do Locatário**

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II - servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumbe, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiros eletrônicos e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovados a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

Seção V Do Direito de Preferência

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Seção IX Das Nulidades

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente Lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção I Da Locação Residencial

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

Seção III Da Locação não Residencial

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.

§ 2º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 3º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub-rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 4º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 5º Do direito a renovação decaí aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaços em "shopping centers", o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para resarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Art. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido:

* Artigo, "caput", com redação dada pela Lei nº 9.256, de 09/01/1996

I - nas hipóteses do art. 9;

II - se o proprietário, promissário-comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinqüenta por cento da área útil.

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. 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.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumaríssimo, observar-se-á o seguinte:

I - além dos requisitos exigidos pelos artigos 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará o aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV - na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, suspenderá o ato para a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência em continuação.

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (artigos 46, § 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os aluguers provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante a expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira;

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira

hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto a matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta Lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

§ 1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

§ 5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 79. No que for omissa esta Lei aplicam-se as normas do Código Civil e do Código de Processo Civil.

Art. 80. Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

LEI Nº 9.069, DE 29 DE JUNHO DE 1995

DISPÕE SOBRE O PLANO REAL, O SISTEMA MONETÁRIO NACIONAL, ESTABELECE AS REGRAS E CONDIÇÕES DE EMISSÃO DO REAL E OS CRITÉRIOS PARA CONVERSÃO DAS OBRIGAÇÕES PARA O REAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

CAPÍTULO I DO SISTEMA MONETÁRIO NACIONAL

Art. 1º A partir de 1º de julho de 1994, a unidade do Sistema Monetário Nacional passa a ser o REAL (art. 2 da Lei nº 8.880, de 27 de maio de 1994), que terá curso legal em todo o território nacional.

§ 1º As importâncias em dinheiro serão grafadas precedidas do símbolo R\$.

§ 2º A centésima parte do REAL, denominada "centavo", será escrita sob a forma decimal, precedida da vírgula que segue a unidade.

§ 3º A paridade entre o REAL e o Cruzeiro Real, a partir de 1º de julho de 1994, será igual à paridade entre a Unidade Real de Valor - URV e o Cruzeiro Real fixada pelo Banco Central do Brasil para o dia 30 de junho de 1994.

§ 4º A paridade de que trata o parágrafo anterior permanecerá fixa para os fins

previstos no art. 3, § 3º, da Lei nº 8.880, de 27 de maio de 1994, e no art. 2 desta Lei.

§ 5º Admitir-se-á fracionamento especial da unidade monetária nos mercados de valores mobiliários e de títulos da dívida pública, na cotação de moedas estrangeiras, na Unidade Fiscal de Referência - UFIR e na determinação da expressão monetária de outros valores que necessitem da avaliação de grandezas inferiores ao centavo, sendo as frações resultantes desprezadas ao final dos cálculos.

Art. 2º O Cruzeiro Real, a partir de 1º de julho de 1994, deixa de integrar o Sistema Monetário Nacional, permanecendo em circulação como meio de pagamento as cédulas e moedas dele representativas, pelo prazo de 30 (trinta) dias, na forma prevista nos §§ 3º e 4º do art. 3 da Lei nº 8.880, de 1994.

§ 1º Até o último dia útil de julho de 1994, os cheques ainda emitidos com indicação de valor em Cruzeiros Reais serão acolhidos pelas instituições financeiras e pelos serviços de compensação, sem prejuízo do direito ao crédito, nos termos da legislação pertinente.

§ 2º Os prazos previstos neste artigo poderão ser prorrogados pelo Banco Central do Brasil.

§ 3º Os documentos de que trata o § 1º serão acolhidos e contabilizados com a paridade fixada, na forma do § 3º do art. 1, para o dia 1º de julho de 1994.

DECRETO-LEI N° 4.657, DE 4 DE SETEMBRO DE 1942

LEI DE INTRODUÇÃO AO CÓDIGO CIVIL
BRASILEIRO.

Art. 4º Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

Art. 5º Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.

PROJETO DE LEI N.º 453, DE 2003

(Do Sr. Alberto Fraga)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-7137/2002.

TÍTULO I

Da Locação em Shopping centers

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

SEÇÃO I

Da locação

Art. 1º - As locações de espaços comerciais em shopping centers serão reguladas pelo disposto nesta lei:

Art. 2º - O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, desde que sempre superior ao período de 12 (doze) meses;

Parágrafo único: Não poderá haver locação por prazo indeterminado. Vencendo o contrato primitivo e não havendo sido firmado novo contrato de locação, será a locação renovada pelo mesmo prazo do contrato primitivo, mantendo-se as demais cláusulas e condições daquele contrato;

Art. 3º - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada;

Parágrafo único. A multa pela resolução do contrato não poderá ser superior à 03 (três) meses do valor do aluguel.

Art. 4º - Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

SEÇÃO II

Do aluguel

Art. 5º - É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira, a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

§ 1º Fica vedado a fixação de Aluguel mínimo, bem como sua fixação em percentuais sobre o faturamento, bruto ou líquido;

§ 2º Fica vedado a fixação de mais de 1 (um) aluguel por mês, bem como sua dobra em qualquer mês, limitando-se, assim, a cobrança anual de 12 (doze) aluguéis;

§ 3º É vedado ao locador a cobrança de aluguéis pré determinados ou progressivos, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação, prevalecendo apenas o índice oficial de reajuste nele estabelecido e em seus anexos;

§ 4º Para os critérios de reajustes serão observadas os previstos na legislação específica

§ 5º Fica vedado a cobrança de luvas ou outros valores para que o locatário possa ingressar no empreendimento;

Art. 6º Findo o prazo contratual, é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste, ressalvado às partes o previsto no art. 478 a 480 do Código Civil;

Art. 7º Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, afim de ajustá-lo ao preço de mercado.

SEÇÃO III

Do condomínio; Fundo de Promoção e demais Taxas

Art. 8º - Os Shopping centers deverão instituir o competente Condomínio, sendo que destes participarão todos os lojistas, com direito a voto, deste votando também, um representante do empreendimento;

§ 1º O Condomínio será sempre Administrado pelo Shopping, cujo valor da Taxa de Administração não poderá ser superior à 5% (cinco por cento) do valor da taxa mensal de Aluguel;

§ 2º O direito a voto será igual a todos os locatários, independentemente o tamanho de sua loja, sendo que o Administrador terá direito a 1 (um) voto;

Art. 9º - O valor do condomínio deverá ser fixado, observando o disposto no parágrafo único do art. 13.

Art. 10º - Não poderão ser incluídos como parcela do condomínio, despesas com pessoal, seja a que título for, que tenham como atividade, direta ou indireta, a Administração do

empreendimento;

Art. 11 - Na utilização do espaço em comum, que venham ser instalados “quiosques” ou congêneres, 50% (cinquenta por cento) o valor do aluguel do espaço será destinado ao abatimento das despesas do Condomínio;

§ 1º Para a aprovação dos “quiosques” ou congêneres, os locatários deverão aprovar sua instalação, o valor do aluguel a ser fixado, bem como o tipo do comércio a ser explorado nestes, não podendo o mesmo coincidir com o mesmo ramo de atividade das lojas já instaladas a pelo menos 100 metros do local;

§ 2º Sua aprovação deverá se dar em Assembléia convocada para tal fim, devendo a mesma constar com no mínimo da metade mais um, sendo que sua aprovação se dará por maioria simples.

Art. 12 - O Fundo de promoção será aprovado pela Assembléia, sendo que o seu valor e sua utilização deverão ser comprovados pela Administração;

Art. 13º - Toda e qualquer taxa que venha a ser criada deverá ser aprovada em assembléia, por maioria simples

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum,
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, desde que aprovadas pela Assembléia;
- f) manutenção e conservação de elevadores e porteiros eletrônicos;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação. O Fundo de reserva não poderá ser superior à 5% (cinco por cento) do valor do Aluguel

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- b) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;

§ 4º Toda e qualquer eventual despesa cobrada do locatário deve ser prevista em orçamento

devidamente aprovado pela Assembléia convocada para tanto, salvo nos casos de urgência ou de força maior, devidamente comprovadas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe ou Associação de Lojistas, exigir a comprovação das mesmas.

SEÇÃO IV

Dos deveres do locador e do locatário

Art. 14- O locador é obrigado a:

- I entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;
- VIII pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

Art. 15 - O locatário é obrigado a:

- I pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o décimo dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
- II servir -se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- VI não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- VII entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- VIII pagar as despesas de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- IX permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem com admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros;
- X cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, observando o disposto no art. 31;
- XI pagar as despesas ordinárias de condomínio.

Art. 16 Caso o imóvel tenha sido entregue ao Locatário, sem qualquer benfeitorias, quando da rescisão do contrato, seja a que título for, essas deverão ser indenizadas, sendo que para tanto, as mesmas deverão ser avaliadas por perito indicado pelas partes;

Parágrafo primeiro: Não serão indenizadas:

- a) aquelas benfeitorias voluptuárias ou que seja de simples embelezamento ou de cunho arquitetônico que não possam ser aproveitadas;

Parágrafo Segundo: Serão necessariamente indenizadas:

- a) Sistemas de ar condicionados, desde que exigidos pelo Shopping e não possam ser retirados pelo locatário;
- b) Sistema hidráulico e elétrico executados pelo locatário, se não preexistentes quando da locação;
- c) Pisos e contrapisos executados pelo locatário;
- d) Sistemas de sprinter e/ou outros contra incêncio, desde que exigidos pelo Shopping ou pelos Órgãos competentes;

Art. 17 Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 18 Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato, ou ser indenizado em perdas e danos pelo período em que a loja estiver fechada, tomando-se como por base de cálculo, a média das vendas dos últimos 12 (doze) meses, ou proporcional ao período, se esse for inferior;

SEÇÃO V

Das garantias locatícias

Art. 19 No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

- I caução;
- II fiança;
- III seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 20 A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art. 21. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Art. 22. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

- I morte do fiador;
- II ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;
- III alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência

sem comunicação ao locador;

IV exoneração do fiador;

V prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;

VI desaparecimento dos bens móveis;

VII desapropriação ou alienação do imóvel.

Art. 23. O seguro de fiança locatícia abrange a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 24. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o décimo dia útil do mês vincendo.

SEÇÃO VI

Das penalidades criminais e civis

Art. 25 Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III cobrar antecipadamente o aluguel

Art. 26. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I recusar-se o locador a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

SEÇÃO VII

Das nulidades

Art. 27. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação do contrato de locação ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 28, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

SEÇÃO VIII

Da renovação

Art. 28. O locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

II o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de três anos;

III o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 2º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica

sub – rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 3º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 4º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 29. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I – por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

Parágrafo único: O locatário terá direito a indenização para resarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo do comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

TÍTULO II

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 29. Aplicam-se nos contratos de locação, aquilo que lhe for compatível, O disposto no título II da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, em especial quanto as Ações de Despejo; Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação; Ação Revisional de Aluguel e Ação Renovatória, bem como as disposições contidas no Código Civil, em especial seus artigos 472 a 480.

Art. 30 Fica expressamente proibido ao Shopping, designar pessoas estranhas ao quadro de funcionários da locatária, objetivando verificar o faturamento;

Art. 31 Serão nulas de pleno direito, toda e qualquer eventual Norma Interna, regulamento ou qualquer outra que venha a diminuir ou impedir a aplicação ou cumprimento, ainda que parcial, do disposto nesta Lei.

Art. 32 Todas as locações que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente adequadas a presente Lei.

Art. 33 No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil, o Código de Processo Civil, do Código de Defesa do Consumidor e da Lei dos Juizados Especiais.

Art. 34 Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 35 Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 36 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o Art. 54 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991

JUSTIFICATIVA

É de conhecimento público o fato de que hoje grande parte do comércio exercido nas principais capitais e cidades do País concentram-se nos Shopping Centers.

A título de exemplificação, segundo a Associação Brasileira de Empresas de Shopping Centers, já haviam sido instalados no País mais de 720 Shopping Centers, números esses vêm tendo substancial crescimento, com a proliferação de novos Shopping Centers em cidades menores.

Com o atual crescimento do setor, urge a necessidade de serem melhor regulamentados as relações entre Empreendedores e lojistas, já que é igualmente de

conhecimento comum os reclamos dos lojistas contra os Administradores/Empreendedores dos Shopping Centers já que estes, ante a ausência de uma norma legal específica para o setor, tem praticado verdadeiro achaque contra lojistas, quando da realização dos contratos de locação.

A título de exemplificação basta verificar que os Contratos de Locação praticados pelos Shopping Centers em todo o País seguem o mesmo padrão, levando a verdadeira aparência de *Cartel*.

Ante ainda a ausência de norma legal e específica, objetivando a fugir das normas legais, são os lojistas compelidos a firmarem, junto com os Contratos de Locação, documento normalmente denominado de “Normas Gerais complementares de Locação e outras avenças dos Salões Comerciais”, cujos termos em muito se assemelham uns aos outros, independentemente do Empreendedor.

Através de mencionadas Normas Gerais, é exigido do lojista o cumprimento de normas esdrúxulas, como a fixação do Aluguel no percentual de suas vendas, sendo os mesmos compelidos a admitirem o ingresso em suas lojas de funcionários dos Shopping Centers, a fim de verificar se o faturamento da loja é aquele apresentado pelos lojistas, além de praticarem a cobrança do 13º Aluguel, fato este não previsto e/ou contemplado com qualquer norma legal.

Não bastassem tais abusos, são os lojistas obrigados a contribuir com um denominado “*fundo de promoção*”, além de Taxas de Administração, sem que possam os lojistas terem efetivo conhecimento e/ou gestão de como tais despesas são efetuadas.

É de se observar, ainda, que tais taxas servem para o pagamento dos funcionários e demais despesas da Administração do Shopping Centers, existindo, assim, verdadeira caixa preta quanto a utilização deste farto numerário apurado pelos Shopping Centers.

De outro lado, somente têm os lojistas o amparo da Lei do Inquilinato, a qual, em parcos antigos, faz a remissão da relação que deve haver entre partes.

Não pairam dúvidas, assim, de que urge a necessidade de uma regulamentação melhor e a edição de uma Lei específica trará um equilíbrio nas relações jurídicas entre lojistas e seus respectivos locadores, visto que, a permanecer a atual situação, somente uma das partes está sendo prejudicada, enchendo ainda mais o já fartos cofres dos Empreendedores em detrimento dos lojistas.

De igual maneira, a permanecer esse verdadeiro hiato nesta relação comercial, os prejudicados não serão somente os lojistas, mas toda a sociedade, já que, por consequência natural, estes repassarão os autos custos de manterem suas lojas para as suas mercadorias, fator que crescentemente vem agravando a inflação.

Em havendo uma condição melhor e mais clara, de certo haverá um número menor de empresas fechadas, fator maléfico à Economia de uma forma em geral, atingindo não somente os consumidores, mas igualmente o grande número de empregados capazes de serem agregados pelo Comércio.

Assim é que o presente Projeto tem um cunho forte no campo social, já que trará uma maior tranquilidade aos lojistas, bem como aos comerciários e, ao final, à população em geral, já que não verá mais agravados os preços dos produtos com insumos que muitas vezes não tem conhecimento de sua existência, quando da fixação dos preços.

Brasília, em 19 de março de 2003.

**DEPUTADO ALBERTO FRAGA
PMDB-DF**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

**TÍTULO IV
DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES**

**CAPÍTULO III
DO PODER JUDICIÁRIO**

**Seção I
Disposições Gerais**

Art. 98. A União, no Distrito Federal e nos Territórios, e os Estados criaráo:

I - juizados especiais, providos por juízes togados, ou togados e leigos, competentes para a conciliação, o julgamento e a execução de causas cíveis de menor complexidade e infrações penais de menor potencial ofensivo, mediante os procedimentos oral e sumaríssimo, permitidos, nas hipóteses previstas em lei, a transação e o julgamento de recursos por turmas de juízes de primeiro grau;

II - justiça de paz, remunerada, composta de cidadãos eleitos pelo voto direto, universal e secreto, com mandato de quatro anos e competência para, na forma da lei, celebrar casamentos, verificar, de ofício ou em face de impugnação apresentada, o processo de habilitação e exercer atribuições conciliatórias, sem caráter jurisdicional, além de outras previstas na legislação.

Parágrafo único. Lei federal disporá sobre a criação de juizados especiais no âmbito da Justiça Federal.

* § único acrescido pela Emenda Constitucional nº 22, de 18/03/1999.

Art. 99. Ao Poder Judiciário é assegurada autonomia administrativa e financeira.

§ 1º Os tribunais elaborarão suas propostas orçamentárias dentro dos limites estipulados conjuntamente com os demais Poderes na lei de diretrizes orçamentárias.

§ 2º O encaminhamento da proposta, ouvidos os outros tribunais interessados, compete:

I - no âmbito da União, aos Presidentes do Supremo Tribunal Federal e dos Tribunais Superiores, com a aprovação dos respectivos tribunais;

II - no âmbito dos Estados e no do Distrito Federal e Territórios, aos Presidentes dos Tribunais de Justiça, com a aprovação dos respectivos tribunais.

LEI N° 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 I
Da locação em geral**

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:
Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:
a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
 3. de espaços destinados à publicidade;
 4. em apart- hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
- b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem - se locatários ou sublocatários.

.....
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. 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.

TÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

I - os processos tramitam durante as férias forenses e não se suspendem pela superveniência delas;

II - é competente para conhecer e julgar tais ações o foro do lugar da situação do imóvel, salvo se outro houver sido eleito no contrato;

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

IV - desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far - se - á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando - se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile , ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil;

V - os recursos interpuestos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

CAPÍTULO II DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses

de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art.9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art.47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art.11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

Art. 61. Nas ações fundadas no § 2º do art. 46 e nos incisos III e IV do art. 47, se o locatário, no prazo da contestação, manifestar sua concordância com a desocupação do imóvel, o juiz acolherá o pedido fixando prazo de seis meses para a desocupação, contados da citação, impondo ao vencido a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dado à causa. Se a desocupação ocorrer dentro do prazo fixado, o réu ficará isento dessa responsabilidade; caso contrário, será expedido mandado de despejo.

Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, observar - se - á o seguinte:

I - o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;

II - o locatário poderá evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo da contestação, autorização para o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial, incluídos:

- a) os aluguéis e acessórios da locação que vencerem até a sua efetivação;
- b) as multas ou penalidades contratuais, quando exigíveis;
- c) os juros de mora;

d) as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em dez por cento sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa;

III - autorizada a emenda da mora e efetuado o depósito judicial até quinze dias após a intimação do deferimento, se o locador alegar que a oferta não é integral, justificando a diferença, o locatário poderá complementar o depósito no prazo de dez dias, contados da ciência dessa manifestação;

IV - não sendo complementado o depósito, pedido de rescisão prosseguirá pela diferença, podendo o locador levantar a quantia depositada;

V - os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levantá - los desde que incontrovertíveis;

VI - havendo cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos aluguéis, a execução desta pode ter início antes da desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. Não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

Art. 63. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes:

§1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento nos incisos II e III do art.9º ou no § 2º do art. 46.

§ 2º Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.

§ 3º Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, e o despejo for decretado com fundamento no inciso IV do art.9º ou no inciso II do art.53, o prazo será de um ano, exceto nos casos em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses.

§ 4º A sentença que decretar o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Art. 64. Salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II e IV do art.9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses do aluguel, atualizado até a data do depósito da caução.

§ 1º A caução poderá ser real ou fidejussória e será prestada nos autos da execução provisória.

§ 2º Ocorrendo a reforma da sentença ou da decisão que concedeu liminarmente o despejo, o valor da caução reverterá em favor do réu, como indenização mínima das perdas e danos, podendo este reclamar, em ação própria, a diferença pelo que a exceder.

Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

§ 1º Os móveis e utensílios serão entregues à guarda de depositário, se não os quiser retirar o despejado.

§ 2º O despejo não poderá ser executado até o trigésimo dia seguinte ao do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer das pessoas que habitem o imóvel.

Art. 66. Quando o imóvel for abandonado após ajuizada a ação, o locador poderá imitir-se na posse do imóvel.

CAPÍTULO III DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE ALUGUEL E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

I - a petição inicial, além dos requisitos exigidos pelo art.282 do Código de Processo Civil, deverá especificar os aluguéis e acessórios da locação com indicação dos respectivos valores;

II - determinada a citação do réu, o autor será intimado a, no prazo de vinte e quatro horas, efetuar o depósito judicial da importância indicada na petição inicial, sob pena de ser extinto o processo;

III - o pedido envolverá a quitação das obrigações que vencerem durante a tramitação do feito e até ser prolatada a sentença de primeira instância, devendo o autor promover os depósitos nos respectivos vencimentos;

IV - não sendo oferecida a contestação, ou se o locador receber os valores depositados, o juiz acolherá o pedido, declarando quitadas as obrigações, condenando o réu ao pagamento das custas e honorários de vinte por cento do valor dos depósitos;

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;
- b) ter sido justa a recusa;
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;
- d) não ter sido o depósito integral;

VI - além de contestar, o réu poderá, em reconvenção, pedir o despejo e a cobrança dos valores objeto da consignatória ou da diferença do depósito inicial, na hipótese de ter sido alegado não ser o mesmo integral;

VII - o autor poderá complementar o depósito inicial, no prazo de cinco dias contados da ciência do oferecimento da resposta, com acréscimo de dez por cento sobre o valor da diferença. Se tal ocorrer, o juiz declarará quitadas as obrigações, elidindo a rescisão da locação, mas imporá ao autor-reconvindo a responsabilidade pelas custas e honorários advocatícios de vinte por cento sobre o valor dos depósitos;

VIII - havendo, na reconvenção, cumulação dos pedidos de rescisão da locação e cobrança dos valores objeto da consignatória, a execução desta somente poderá ter início após obtida a desocupação do imóvel, caso ambos tenham sido acolhidos.

Parágrafo único. O réu poderá levantar a qualquer momento as importâncias depositadas sobre as quais não penda controvérsia.

CAPÍTULO IV DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumaríssimo, observar-se-á o seguinte:

I - além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos pelo autor ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, não excedente a oitenta por cento do pedido, que será devido desde a citação;

III - sem prejuízo da contestação e até a audiência, o réu poderá pedir seja revisto o aluguel provisório, fornecendo os elementos para tanto;

IV - na audiência de instrução e julgamento, apresentada a contestação, que deverá conter contraproposta se houver discordância quanto ao valor pretendido, o juiz tentará a conciliação e, não sendo esta possível, suspenderá o ato para a realização de perícia, se necessária, designando, desde logo, audiência em continuação.

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os aluguers provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

CAPÍTULO V DA AÇÃO RENOVATÓRIA

Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação de fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, em qualquer caso e desde logo, a idoneidade financeira;

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Parágrafo único. Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admite renovar a sublocação; na primeira

hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação.

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a oseguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

§1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

§2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

§ 4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

§ 5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Art. 73. Renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez.

Art. 74. Não sendo renovada a locação, o juiz fixará o prazo de até seis meses após o trânsito em julgado da sentença para desocupação, se houver pedido na contestação.

Art. 75. Na hipótese do inciso III do art. 72, a sentença fixará desde logo a indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76. Não se aplicam as disposições desta lei aos processos em curso.

LEI N° 3.071, DE 1º DE JANEIRO DE 1916. CÓDIGO CIVIL

PARTE ESPECIAL

LIVRO I DO DIREITO DE FAMÍLIA

TÍTULO VI DA TUTELA, DA CURATELA E DA AUSÊNCIA

CAPÍTULO III DA AUSÊNCIA

Seção II Da Sucessão Provisória

Art. 472. Antes da partilha o juiz ordenará a conversão dos bens móveis, sujeitos a

deterioração ou a extravio, em imóveis, ou em títulos da dívida pública da União ou dos Estados (art. 477).

Art. 473. Os herdeiros imitidos na posse dos bens do ausente darão garantias da restituição deles, mediante penhores, ou hipotecas, equivalentes aos quinhões respectivos.

Parágrafo único. O que tiver direito à posse provisória, mas não puder prestar a garantia exigida neste artigo, será excluído, mantendo-se os bens que lhe deviam caber sob a administração do curador, ou de outro herdeiro designado pelo juiz, e que preste a dita garantia (art. 478).

Art. 474. Na partilha, os imóveis serão confiados em sua integridade aos sucessores provisórios mais idôneos.

Art. 475. Não sendo por desapropriação, os imóveis do ausente só se poderão alienar, quando o ordene o juiz, para lhes evitar a ruína, ou quando convenha convertê-los em títulos da dívida pública.

Art. 476. Empossados nos bens, os sucessores provisórios ficarão representando ativa e passivamente o ausente; de modo que contra eles correrão as ações pendentes e as que de futuro àquele se moverem.

Art. 477. O descendente, ascendente, ou cônjuge que for sucessor provisório do ausente fará seus todos os frutos e rendimentos dos bens que a este couberem. Os outros sucessores, porém, deverão capitalizar metade desses frutos e rendimentos, segundo o disposto no art.472, de acordo com o representante do Ministério Público, e prestar anualmente contas ao juiz competente.

Art. 478. O excluído, segundo o art.473, parágrafo único, da posse provisória, poderá, justificando falta de meios, requerer lhe seja entregue metade dos rendimentos do quinhão, que lhe tocaria.

Art. 479. Se durante a posse provisória se provar a época exata do falecimento do ausente, considerar-se-á, nessa data, aberta a sucessão em favor dos herdeiros, que o eram àquele tempo.

Art. 480. Se o ausente aparecer, ou se lhe provar a existência, depois de estabelecida a posse provisória, cessarão para logo as vantagens dos sucessores nela imitidos, ficando, todavia, obrigados a tomar as medidas asseguratórias precisas, até à entrega dos bens a seu dono.

Seção III Da Sucessão Definitiva

Art. 481. Vinte anos depois de passada em julgado a sentença que concede a abertura da sucessão provisória, poderão os interessados requerer a definitiva e o levantamento das cauções prestadas.

*Artigo com redação determinada pela Lei 2.437, de 7 de março de 1955.

PROJETO DE LEI N.º 7.323, DE 2006 (Do Sr. Jaime Martins)

Dispõe sobre o contrato de cessão de ponto de venda em centros de compra.

DESPACHO:
APENSE-SE À (AO) PL-7137/2002

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Esta Lei regula o contrato de cessão de ponto de venda em centro de compra (shopping center).

Art. 2.º O centro de compra institui-se pelo registro de seus estatutos no registro de pessoas jurídicas, devendo, sem prejuízo do disposto em outras leis:

I - identificar o empreendedor ou a sociedade empreendedora e, se for o caso, os aglomerados de empresas aos quais integra;

II - identificar as atividades empresariais ou profissionais, incluindo os ramos de negócio ou as especialidades, que podem se estabelecer no centro de compra.

III - identificar as áreas especiais destinadas a atividades determinadas, se houver;

IV - identificar as áreas destinadas à administração do centro de compra;

V - identificar e individualizar as áreas destinadas aos pontos de vendas, com a sua área, de tal forma que o somatório das áreas dos pontos de vendas resultará na área bruta cedida do centro de compra;

VI - definir a participação do empreendedor na transferência do contrato de estabelecimento;

VII - O regimento interno.

Art. 3.º A administração do centro de compra poderá ser feita diretamente pelo cedente ou por administração por ele constituída.

Parágrafo único. Compete à administração do centro de compra:

I - convocar a assembléia dos cessionários;

II - cumprir e fazer cumprir o estatuto, o regimento interno e as determinações da assembléia;

III - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos cessionários;

IV - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

V - cobrar dos cessionários as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VI - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

Art. 4.º O cedente deverá fornecer ao interessado em tornar-se um cessionário uma circular de oferta de contrato de cessão de ponto de venda em centro de compra, por escrito e em linguagem clara e acessível, podendo ser em meio eletrônico, contendo obrigatoriamente as seguintes informações:

- I - cópia atualizada desta lei;
- II - cópia atualizada do estatuto do shopping;
- III - os balanços e demonstrações financeiras do centro de compra relativos aos dois últimos exercícios;
- IV - relação dos cessionários de pontos de venda do centro de compra e o prazo restante dos contratos;
- V - minuta do contrato de estabelecimento em centro de compra.

§ 1.º A circular a que se refere esse artigo deverá ser entregue ao interessado no mínimo dez dias antes da assinatura do contrato ou pré-contrato, ou ainda do pagamento de qualquer tipo de taxa pelo lojista ao empreendedor ou a empresa ou pessoa ligada a este.

§ 2.º Na hipótese do não cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, o cessionário poderá arguir a anulabilidade do contrato e exigir devolução de todas as quantias que já houver pago ao empreendedor ou a terceiros por ele indicados, a qualquer título, devidamente corrigidas, pela variação da remuneração básica dos depósitos de poupança mais perdas e danos.

§ 3.º A sanção prevista no parágrafo anterior desta lei aplica-se, também, ao empreendedor que veicular informações falsas na sua circular de oferta de contrato de estabelecimento em centro de compra, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art. 5.º O contrato de cessão de ponto de venda em centro de compra deve especificar:

- I - o ramo de negócio específico, com as características da atividade;
- II - o espaço cedido, com sua área e localização;
- III - o prazo da cessão;
- III - a remuneração fixa e a remuneração variável, o prazo e o local para pagamento;
- IV - os índices e prazos para o reajuste da remuneração mínima;

V - os encargos legais incidentes sobre a área cedida;

VI - a participação nas despesas coletivas referentes às áreas de uso comum;

VII - a participação nos demais encargos legais incidentes sobre a área comum;

VIII - as cláusulas livremente estabelecidas pelas partes.

§ 1.º O contrato de estabelecimento de centro de compra deve ser sempre escrito e assinado na presença de duas testemunhas e terá validade independentemente de ser levado a registro perante cartório ou órgão público.

§ 2.º As despesas coletivas devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o cessionário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 6.º Nos contratos de estabelecimento em centro de compra, o contratado não poderá, sem justa causa, recusar a renovação.

Art. 7.º O cedente é obrigado a entregar ao cessionário a coisa cedida, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

Art. 8.º O cessionário é obrigado:

I - a servir-se da coisa cedida para os usos convencionados ou presumidos;

II - a pagar pontualmente remuneração e os encargos nos prazos ajustados;

III - a restituir a coisa, finda a cessão, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

Art. 9.º Se o cessionário empregar o ponto de venda em uso diverso do a que se destina, ou se ele se danificar por abuso do cessionário, poderá o cedente, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos.

Art. 10. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o cedente reaver a coisa cedida, senão ressarcindo ao cessionário as perdas e danos resultantes, nem o cessionário devolvê-la ao cedente, senão pagando a multa prevista no contrato.

Parágrafo único. O cessionário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.

Art. 11. Se o centro de compra for alienado, o adquirente ficará obrigado a respeitar os contratos de cessão de ponto de venda vigentes.

Art. 12. Salvo disposição em contrário, o cessionário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresso consentimento do cedente.

Art. 13. É vedado ao empreendedor:

- I - cobrar do cessionário remuneração não prevista em lei;
- II - obrigar o cessionário a associar-se ou manter-se associado.

Art. 14. São direitos do cessionário:

- I - usar e fruir de seu ponto de venda;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite;
- IV - a proteção contra métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no contrato de cessão de ponto de venda em centros de compras;
- V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

Art. 15. São deveres do cessionário:

- I - contribuir para as despesas do centro de compras na proporção da área cedida, salvo disposição em contrário na convenção;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - dar ao ponto de venda a desatinação convencionada.

Parágrafo único. O concessionário que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados.

Art. 16. A realização de obras no centro de compras depende de autorização do cedente:

§ 1.º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pela administração do centro comercial ou por qualquer cessionário interessado.

§ 2.º O cessionário que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 17. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Art. 18. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos cessionários a alteração de características do centro comercial que possa importar mudança no perfil da clientela.

Parágrafo único. A alteração de características mencionadas no *caput* realizada em desacordo com o *caput* implica em responsabilidade do empreendedor pelos prejuízos causados aos cessionários.

Art. 19. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos cessionários presentes que representem pelo menos metade da área bruta cedida.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais à fração da área total cedida.

Art. 20. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 21. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 22. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo administrador ou pelos cessionários cuja soma das frações da área cedida seja igual ou superior a um quarto da área total cedida.

Art. 23. A assembléia de cessionários deve eleger um conselho fiscal, composto de três membros, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas centro de compras.

Art. 24. O disposto nesta lei aplica-se aos centros de compra que atualmente estejam sendo explorados mediante contrato atípico de locação.

Art. 25. No prazo de cento e oitenta dias após o início da vigência desta lei, os centros de compras deverão registrar seus estatutos no registro de imóveis de sua localização.

Art. 26. Revoga-se os art. 52 e 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 27. Esta lei entra em vigor sessenta dias após sua

publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O contrato de centro de compras é uma realidade que necessita de regulamentação legislativa que a trate de maneira ampla. Atualmente, por falta de regulamentação própria, tem sido tratado como um contrato de locação atípico e, de forma imprópria, como um condomínio.

Visando torná-lo um contrato típico, com obediência a determinadas normas legais que lhe são próprias, bem como tratá-lo apropriadamente como um empreendimento conjunto de pessoas estabelecidas em determinado imóvel com o objetivo de atrair a clientela para esse imóvel, ou seja, diferenciá-lo dos verdadeiros condomínios, é que apresentamos o presente projeto de lei.

O número cada vez maior de relações regidas por normas impróprias e pelo arbítrio conclama pela aprovação desse projeto, razão pela qual solicito o apoio de meus pares.

Sala das Sessões, em 11 de julho de 2006.

Deputado JAIME MARTINS

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI N° 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 II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção III Da Locação não Residencial

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as

instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaços em "shopping centers", o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para resarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Art. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido:

**Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 9.256, de 09/01/1996 .*

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário-comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinqüenta por cento da área útil.

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. 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.

.....
.....

PROJETO DE LEI N.º 2.253, DE 2007

(Do Sr. Neilton Mulim)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e dá outras providências.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-7137/2002.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Esta Lei altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

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

"Art. 17.....

§1º - Fica vedado constar em contratos de locação de imóveis comerciais quaisquer cláusulas que contenham acréscimo de aluguel em decorrência do funcionamento do estabelecimento em sábados, domingos, feriados ou datas comemorativas.

JUSTIFICATIVA

Devido a ausência de legislação que regulamente o setor comercial, principalmente aqueles estabelecimentos denominados *Shopping centers*, ficam os empreendedores na liberdade de firmarem com os lojistas contratos denominados de Contratos Atípicos de Locação. Tais contratos, que raramente podem ser negociados, estabelecem através das cláusulas leoninas, dentre outras questões esdrúxulas, cláusulas relativas à cobrança locatícia.

É muito comum nas prestações de locação a existência de até 15 alugueis anuais. Nesta descrição temos o 13º aluguel, ou pagamento em dobro no mês de dezembro; o 14º aluguel, ou pagamento em dobro no mês de maio, em detrimento do Dia das Mães; e o 15º aluguel, ou pagamento em dobro no mês de junho, em detrimento do Dia dos Namorados.

Cabe ressaltar que, tendo em vista esse contexto esdrúxulo, caso não se cobrassem tais parcelas excessivas de aluguel, já haveria uma repercussão lucrativa no valor a ser pago ao administrador/empreendedor, pois os contratos de locação costumam estabelecer o pagamento de percentual sobre o faturamento bruto.

Pelas razões expostas, cremos ser urgente e justo o acréscimo deste item na Lei 8.245/1991 tendo em vista a necessidade de formas de relações locatícias e jurídicas mais equânimes entre locadores e locatários de imóveis comerciais, pelo princípio de justiça e visando desonerar esse setor que mais emprega no mercado de trabalho brasileiro e que já é penalizado pelos elevados impostos.

Art. 3º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Brasília, em 18 de outubro de 2007.

**DEPUTADO NEILTON MULIM
PR-RJ**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI N° 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 observados 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.

PROJETO DE LEI N.º 2.324, DE 2007

(Dos Srs. Geraldo Pudim e Tadeu Filippelli)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-7137/2002.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Acrescente-se ao Art. 17 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, o seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único como § 1º:

“**Art. 17.**

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

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

JUSTIFICATIVA

Com o advento da Medida Provisória 388, de 2007, e a consequente regulação da abertura do comércio aos domingos, bem como nos feriados, desde que em comum acordo entre as classes patronal e profissional, por meio da modificação da lei nº 10.101 de 2.000, foram estabelecidas as regras adequadas à nova realidade. O trabalhador passa a ter maiores definições que garantam a segurança de seus direitos; e o comércio se beneficia com um maior respaldo jurídico para a abertura aos domingos, o que proporcionará o atendimento dos anseios do consumidor de fazer suas compras em um dia mais tranquilo.

Com a abertura aos domingos, observada as legislações municipais, terão os comerciantes de contratar novos funcionários, gerando por isso novos postos de trabalhos formais na economia brasileira. Consequentemente terá o empregador mais

custos referentes às contratações e que não serão repostos de outra forma, uma vez que os empregadores, principalmente das grandes capitais, já fazem uso da abertura aos domingos, previsto na convenção coletivo do trabalho e seus aditivos. Nesse sentido, é importante observar a contrapartida de receitas não obtida pelo empregador, tendo, porém o encargo direto da criação dos novos postos de trabalho.

A regulamentação do funcionamento dos domingos e feriados é, sem dúvida, importante para todos os profissionais que fazem parte do comércio varejista. Entretanto, que todos os custos e investimentos que decorrerão desta abertura, especialmente para os lojistas de shoppings, são detalhes que devem ser observados. O setor de shoppingcenters, além de possuir um Contrato de Locação Rígido e Atípico, também possui Normas e Regimentos imperativos aos locatários, cujo descumprimento poderá levar até a rescisões contratuais.

Através deste Contrato Atípico de Locação – contrato de locação existente em Shopping center - dos quais os lojistas têm de aderir ao adentrar no empreendimento denominado “Shoppingcenter”, o locatário ou lojista tem de pagar parcelas de aluguel superior ao número de meses anuais. É muito comum de locação de shoppingcenter a existência de aluguéis em dobro em datas comemorativas. Nesta descrição temos o 13º aluguel, ou pagamento em dobro no mês de dezembro; 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 em por causa do Dia dos Namorados.

O contrato atípico de locação difere dos contratos comerciais em geral que estabelecem apenas um aluguel para cada mês do ano, portanto para o lojista de Shopping a situação se agrava devido aos altos custos de locação e de manutenção comercial em estabelecimentos de Shopping center.

Através da regularização do número de aluguéis anuais cobrados em Shoppingcenter para o número de 12(doze), isto é, um para cada mês do ano, na forma proposta pelo este Projeto de Lei, e exatamente da forma como funciona para os estabelecimentos comerciais de rua, o lojista de Shopping se verá menos onerado, podendo assim atender criteriosamente os novos ditames e consequências decorrentes da MP 388. Desta forma, teremos um equilíbrio econômico num setor tão relevante para a economia brasileira.

Sala das Sessões, em 31 de outubro de 2007.

Deputado GERALDO PUDIM

Deputado TADEU FILIPPELLI

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

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 observados 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.

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 388, DE 5 DE SETEMBRO DE 2007

Altera e acresce dispositivos à Lei nº 10.101, de 19 de dezembro de 2000.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de Lei:

Art. 1º O art. 6º da Lei nº 10.101, de 19 de dezembro de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º Fica autorizado o trabalho aos domingos nas atividades do comércio em geral, observada a legislação municipal, nos termos do art. 30, inciso I, da Constituição.

Parágrafo único. O repouso semanal remunerado deverá coincidir, pelo menos uma vez no período máximo de três semanas, com o domingo, respeitadas as demais normas de proteção ao trabalho e outras a serem estipuladas em negociação coletiva." (NR)

Art. 2º A Lei nº 10.101, de 2000, passa a vigorar acrescida dos seguintes dispositivos:

"Art. 6º-A. É permitido o trabalho em feriados nas atividades do comércio em geral, desde que autorizado em convenção coletiva de trabalho e observada a legislação municipal, nos termos do art. 30, inciso I, da Constituição." (NR)

"Art. 6º-B. As infrações ao disposto nos arts. 6º e 6º-A desta Lei serão punidas com a multa prevista no art. 75 da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

Parágrafo único. O processo de fiscalização, de autuação e de imposição de multas reger-se-á pelo disposto no Título VII da Consolidação das Leis do

Trabalho." (NR)
Art. 3º Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 5 de setembro de 2007; 186º da Independência e 119º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA
Carlos Lupi

LEI Nº 10.101, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2000

Dispõe sobre a participação dos trabalhadores nos lucros ou resultados da empresa e dá outras providências.

Faço saber que o PRESIDENTE DA REPÚBLICA adotou a Medida Provisória nº 1.982-77, de 2000, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, Antônio Carlos Magalhães, Presidente, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte Lei:

.....
Art. 6º Fica autorizado, a partir de 9 de novembro de 1997, o trabalho aos domingos no comércio varejista em geral, observado o art. 30, inciso I, da Constituição.

Parágrafo único. O repouso semanal remunerado deverá coincidir, pelo menos uma vez no período máximo de quatro semanas, com o domingo, respeitadas as demais normas de proteção ao trabalho e outras previstas em acordo ou convenção coletiva.

Art. 7º Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 1.982-76, de 26 de outubro de 2000.

*Vide Medida Provisória nº 388, de 5 de setembro de 2007.
.....
.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

I – RELATÓRIO

O presente Projeto de Lei nº 7.137/2002, é de autoria da nobre Deputada Zulaiê Cobra, que versa sobre a alteração da legislação do inquilinato, vem à apreciação desta Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC), sob minha relatoria, depois de tramitar na Comissão de Defesa do Consumidor (CDC).

Ao longo da tramitação do Projeto em questão, ele recebeu diversas contribuições de nobres Deputados, por meio da apresentação de Emendas e Substitutivos – uma das quais, inclusive, de minha autoria, na anterior legislatura.

Àquela época, tendo estudado a questão inquilinária, parecia-me de fato pertinente a revisão da Lei nº 8.245/91, visando ao seu aperfeiçoamento, notadamente em função da experiência resultante da sua aplicação, pelos Tribunais, nos quinze anos transcorridos desde a sua promulgação.

Igualmente parecia-me, porém, que a tentativa de aperfeiçoamento deveria nortear-se pela preservação de uma das principais conquistas da Lei do Inquilinato em vigor, a saber: a consagração da liberdade de contratar nas locações de espaços comerciais em shopping centers.

Considero-a uma das principais conquistas porque, já naquele momento, pude constatar a pujança de uma indústria que, para o bem do desenvolvimento

econômico e social do País, vicejou com extraordinária desenvoltura justamente sob a égide da legislação atual, multiplicando o número de empreendimentos no Brasil, com a criação de milhares de empregos e o aumento da arrecadação tributária. A meu sentir, era um sinal claro de sucesso da política legislativa adotada, a merecer preservação nesse ponto.

Foi com base nessas premissas, portanto, que apresentei, em 15/03/2006, minha Emenda Substitutiva ao Substitutivo do Deputado Romeu Queiroz (naquele momento Relator do Projeto na CDEIC), com aperfeiçoamentos pontuais da Lei, porém com a manutenção da viga-mestra da autonomia da vontade.

Passados dois anos, vindo o Projeto à minha relatoria, procurei atualizar-me sobre o assunto, ouvindo novas opiniões de diversos segmentos interessados no setor, incluindo lojistas, empreendedores, administradores e investidores, assim reunindo mais dados e informações sobre a indústria de shopping centers.

Nesse aprofundamento por mim buscado, apurei, por exemplo, que a ampla liberdade de contratar é um princípio virtualmente universal no regime jurídico das locações em shopping centers, adotado nos mais variados países, seja naqueles compreendidos no chamado “primeiro mundo”, seja nos ditos “emergentes”.

Na verdade, a atual lei inquilinária brasileira é até mesmo mais intervencionista que suas congêneres de outras nações (portanto, com menor grau de liberdade contratual), pois, para proteger o fundo de comércio do locatário, manteve o direito à renovação compulsória da locação, por meio da ação renovatória, que representa fortíssima restrição ao direito de propriedade, sem paralelo, hoje, na generalidade das legislações estrangeiras. Não vejo sentido, assim, em distanciar ainda mais a lei brasileira da tendência legislativa prevalecente no planeta.

Destaco também que o Brasil assiste, nos últimos anos, a um momento especialmente glorioso da indústria de shopping centers, com destaque para dois fenômenos que permitiram seu exponencial crescimento: a revitalização do mercado de capitais e o ingresso maciço de investidores estrangeiros no setor imobiliário nacional.

A popularização do mercado de capitais trouxe para esse tipo de aplicação também o pequeno investidor (isto é, a classe média), valendo destacar que as aplicações no setor ocorrem não só no âmbito das bem-sucedidas aberturas de capital de várias empresas, mas também por meio de fundos imobiliários constituídos com créditos locatícios. O sucesso de tais modalidades de investimento fomenta a economia, ao canalizar a poupança popular para o setor produtivo, como alternativa aos fundos de investimento focados em títulos públicos.

O ingresso de investidores estrangeiros igualmente representa inegável e duradouro benefício para o País, pois constitui importante fonte de investimentos para a economia real, com criação de postos de trabalho e geração de tributos, em contraposição ao ingresso de capital meramente especulativo, restrito aos mercados financeiros, que menor ganho traz ao Brasil a médio e longo prazos.

O destaque que dou ao ingresso desses dois novos personagens do ramo imobiliário deve-se à importância de assegurarmos que o setor em questão

conte com segurança jurídica, sob pena de se afugentar, simultaneamente, o pequeno investidor e o capital estrangeiro. Afinal, é notório que a instabilidade legislativa e o intervencionismo estatal excessivo representam aumento do risco do investimento imobiliário dessa natureza.

Feitas essas considerações, posso afirmar que o aprofundamento do exame sobre o assunto reforçou minha convicção a respeito da importância de preservação da liberdade contratual, no âmbito das locações de espaços comerciais em shopping centers, razão pela qual mantengo o entendimento que já manifestei a essa Comissão, na anterior legislatura, no sentido de que o Projeto ora em exame seja aprovado com modificações, nos termos a seguir descritos.

No caso da previsão de um novo § 3º ao art. 13 da Lei 8.245/91, houve-se por bem rejeitar o dispositivo proposto, que se refere à vedação da cobrança de encargos nos casos de cessão e sublocação de lojas. Ora, a cobrança desses encargos está diretamente relacionada com a atribuição dos empreendedores de conceber e zelar pela adequação do conjunto de lojas que compõe um shopping (o chamado *tenant mix*), sabendo-se que esses encargos só são devidos quando o lojista, em decisão unilateral, desiste da exploração de sua loja e passa a ter interesse na cessão do contrato ou na sublocação da área alugada a um terceiro.

É importante ressaltar que, em regra, esse ônus não representa uma fonte de lucro para os empreendedores, prestando-se, normalmente, a reembolsá-los dos custos administrativos com a seleção de um novo lojista, que dizem respeito, entre outros aspectos, à procura de um candidato que seja adequado ao *tenant mix* do shopping, ao estudo de sua experiência e aptidão empresarial e à verificação de sua idoneidade financeira e de seu fiador.

Por outro lado, o desembolso desse encargo não resulta, necessariamente, em empobrecimento do lojista, o qual, ao desistir de atuar em determinado shopping, efetua, no momento da cessão do contrato, a venda de seu ponto comercial, recebendo, em regra, quantia superior àquela que paga a título de encargos, nada justificando, enfim, a proibição da cobrança dessa verba.

Da mesma forma, opino por rejeitar as alterações propostas para os §§ 2º e 3º do art. 17 do diploma legal. A pretendida interferência no sistema de aluguéis praticado nos shopping centers parte de uma evidente incompreensão do assunto. De fato, a Justificação do Projeto Zulaiê erra ao falar em 13, 14 ou 15 aluguéis mensais em um único ano. Nos shoppings do mundo inteiro – e os do Brasil não são exceção – a remuneração do empreendedor é baseada em um percentual incidente sobre as vendas, o chamado “aluguel percentual”, cobrado mensalmente, ou seja, doze vezes por ano, com a previsão de um valor mínimo, o designado “aluguel mínimo”. Logo, não há mais do que 12 aluguéis por ano.

O “aluguel mínimo” é um piso que representa a rentabilidade mínima do empreendedor, para fazer face aos custos de transformação de um terreno qualquer em um importante complexo empresarial, cuja dinâmica exige contínuos e vultosos investimentos. Esses investimentos, de outro lado, são muitas vezes realizados por investidores institucionais, como fundos de pensão, que vinculam sua decisão de

aportar recursos ao empreendimento à garantia de uma rentabilidade mínima estabelecida através de planos atuariais, bem como pela legislação que disciplina o seu funcionamento.

Esse piso, ou “aluguel mínimo”, poderia ser simplesmente dividido em doze parcelas iguais para cada ano. Em vez disso, com um planejamento racional, que pondera a sazonalidade de vendas, é fixado um piso maior nos meses em que as vendas são maiores, como no Natal, daí podendo emergir a rentabilidade mínima dividida em parcelas desiguais ao longo do ano, justamente para facilitar o seu pagamento pelo lojista.

Enfatize-se que o sistema de fixação de um percentual do faturamento do lojista como aluguel, limitado a um valor mínimo pré-quantificado (o designado “aluguel mínimo”), na contratação em shopping center não é uma criação do mercado brasileiro, tratando-se, pelo contrário, de prática corrente no plano internacional.

É oportuno mencionar que, em função da liberdade de contratar, a rentabilidade mínima das locações é sempre negociada em função do mercado, sendo que o respectivo “aluguel” está sujeito à revisão do Judiciário, de tempos em tempos, na forma da legislação em vigor, que prevê a chamada “ação revisional de aluguel”.

Acrescente-se, ainda, que, ao contrário do que consta da Justificação do Projeto Zulaiê, a forma de distribuição da rentabilidade mínima não é matéria padronizada, havendo diferentes cláusulas nos vários shoppings e, inclusive, para lojistas de um mesmo shopping. Daí a diversidade de formas de pactuação da rentabilidade mínima, através do aluguel mínimo, em cada ano, ou do aluguel escalonado, ao longo do período contratual, entre outras modalidades.

Quanto ao art. 22, aceita-se a redação proposta para os incisos IX e XI, exceto quanto à sujeição da propaganda ao Código de Defesa do Consumidor, que constitui opção legislativa inadequada no direito das locações.

Já com relação ao art. 27, opino, também, pela sua rejeição. O disciplinamento proposto seria evidentemente prejudicial ao shopping center como negócio de interesse do público em geral.

Afinal, em vista do fato de a administração centralizada ser da essência do empreendimento, os empreendedores raramente vendem as lojas, individualmente consideradas, que compõem um shopping center. As lojas são alugadas, para que se possa impor aos ocupantes a observância de normas gerais, que garantem a utilização otimizada do conjunto e que, portanto, são estipuladas em benefício de todos os locatários.

Assim, quando os empreendedores de um shopping center aceitam a participação de um terceiro no empreendimento, não lhe vendem lojas unitárias, mas cedem uma quota condonial de todo o conjunto, passando o terceiro a integrar o denominado grupo empreendedor. Evidentemente, não tem sentido conferir ao locatário de uma unidade o direito de preferência quando uma fração ideal da propriedade em comum é cedida a um novo empreendedor.

A venda de loja isolada, nas raras ocasiões em que ocorre, tem por objetivo assegurar a presença permanente no shopping center de uma loja de especial

importância para o conjunto. Geralmente, uma loja que se reveste do conceito de âncora, ou seja, aquela que servirá como atrativo para todas as demais operações existentes no empreendimento, em decorrência de seu poder de atração sobre as pessoas que visitam o empreendimento. Logo, são vendas feitas também no interesse da comunidade de lojistas.

Frise-se, porém, que essas vendas ocasionais são celebradas em condições especialíssimas, com a rígida definição do ramo de negócios do lojista em caráter perpétuo e regras detalhadas sobre a liberdade do empreendedor para administrar o conjunto de lojas e as áreas de uso comum do shopping, o que não seria viável em uma aquisição imobiliária derivada do exercício de um direito de preferência.

No art. 51, por sua vez, proponho uma nova redação para o § 6º. O Projeto Zulaiê estabelece uma contrapartida ao direito que o § 4º do artigo 72 da Lei de Locações confere ao locador, de pedir a fixação de aluguel provisório na contestação à ação renovatória. Essa contrapartida já é assegurada pelos Tribunais, sendo conveniente, não obstante, que se proceda ao aperfeiçoamento do texto legal.

Nos termos em que está prevista no Projeto Zulaiê, porém, a contrapartida proposta não é exata, uma vez que, na hipótese do § 4º do artigo 72, o pedido de fixação de aluguel provisório pelo locador ocorre quando já está instalado o contraditório no processo, com petição inicial e contestação, sendo limitado a 80% do aluguel pretendido.

Dessa forma, para acolher e aperfeiçoar a iniciativa legislativa em foco, foram incluídos dois trechos adicionais no texto sob exame, para que a fixação de aluguel provisório na ação renovatória, quer a requerimento do locador, quer a pedido do locatário, só se torne possível quando já instalado o contraditório no processo, limitando-se a fixação provisória do aluguel em no mínimo 120% do valor pretendido pelo locatário.

No art. 52, inciso III do caput e § 2º, o Projeto Zulaiê dá nova redação à matéria, com alterações para incluir um novo inciso III e modificações nos §§ 2º e 3º, os quais passariam a ter a seguinte redação:

"Art. 52. (...)"

III – fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

(...)

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento nos incisos II e III deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para resarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da

entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público.”

Em meu entender, a proposta de modificação do *caput* do artigo 52, com a introdução de um novo inciso III, é pertinente, para reafirmar a regra do inciso III do artigo 72 da mesma lei, no sentido de que o locador não estará obrigado a renovar o contrato, caso obtenha uma proposta mais vantajosa de terceiro interessado na locação, desde que esse terceiro não atue no mesmo ramo do locatário original.

Quanto às duas alterações do § 2º do artigo 52, a primeira delas, que trata da ação renovatória contra o empreendedor que tenha adquirido o shopping no curso dos contratos, aperfeiçoa o sistema legal, ficando, assim, mantida a iniciativa do Projeto Zulaiê. Com relação à segunda modificação feita nesse § 2º, foi alterada a proposição do Projeto Zulaiê, por adotar uma premissa de fato incorreta. Com efeito, o Projeto Zulaiê veda aos empreendedores a utilização da melhor oferta de terceiro como motivo para impedir a renovação compulsória do contrato sob alegação de que o *tenant mix* dos shopping centers seria imutável, de modo que um terceiro interessado no contrato atuaria sempre, obrigatoriamente, no mesmo ramo do locatário original. A premissa é equivocada, pois é sabido que os shopping centers vivem em permanente modernização, com repetidas alterações do *tenant mix*, não se justificando a restrição em causa. Por fim, no tocante à modificação do § 3º do artigo 52, a proposição do Projeto Zulaiê está sendo mantida, por se limitar a aprimorar a redação do texto legal.

Veja-se, agora, o artigo 54. Notoriamente, esse dispositivo da vigente Lei de Locações constitui a espinha dorsal do regime jurídico da locação em shopping centers. Trata-se, justamente, da regra que aproxima o regime legal brasileiro ao de outros países, consagrando a liberdade de contratar no âmbito da relação entre lojistas e empreendedores.

A modificação do referido dispositivo, nos moldes sugeridos pelo Projeto Zulaiê, submeteria a locação em shopping center ao mesmo sistema da locação comercial de lojas de rua, pois simplesmente eliminaria a liberdade de contratar.

Ora, como é notório, a liberdade de contratar é condição básica para a viabilidade da indústria de shopping center, razão pela qual, se a lei impusesse as restrições propostas pelo Projeto Zulaiê, simplesmente exterminaria, por inviabilidade, a florescente indústria de shopping center no Brasil.

A rigor, por configurar a espinha dorsal do regime jurídico da locação em shopping centers, o artigo 54 da Lei de Locações está sendo mantido em sua inteireza, nele procedendo-se a uma única modificação, em seu § 2º, para incluir a expressão “*na forma mercantil*”, em linha com a alteração do artigo 22, inciso IX, da mesma lei, acima justificada.

Cabe também interferir na redação do inciso II do art. 68. Em tese, a proposta de alteração legislativa do Projeto Zulaiê é pertinente. Porém, é necessário dar tratamento isonômico às partes, no que respeita às diretrizes legais para a fixação de aluguéis provisórios, razão pela qual a iniciativa em pauta deve subordinar-se a pequeno ajuste, para que a fixação do aluguel provisório, quando requerido pelo

locatário, observe limite análogo ao estabelecido para caso de requerimento do locador. No mais, deve-se atentar para o fato de que, segundo a atual sistemática do Código de Processo Civil, a primeira audiência do procedimento sumário (pelo qual corre a ação revisional de aluguel) deixou de ser a de instrução e julgamento, sendo, hoje, a de conciliação, o que também recomenda adequação da redação proposta.

Com relação ao § 1º do art. 69, parece mais recomendável, em lugar de sua modificação, a sua simples revogação. Segundo o Projeto Zulaiê, tal disposição passaria a conceder aos locatários um direito que a legislação só prevê, de forma expressa, para os locadores, embora a jurisprudência já tenha equiparado as duas partes contratantes, de maneira que o Projeto estava apenas alinhando o texto legal a uma posição já pacificamente adotada pelos Tribunais. Todavia, para aperfeiçoar a legislação vigente, o correto é eliminar a possibilidade de substituição de indexador pelo Judiciário, no curso das locações, seja a pedido do locador, seja a requerimento do locatário. De fato, a escolha de indexador de obrigações é matéria que deve ser deferida à liberdade de contratar, sem que o Judiciário interfira na economia do contrato, salvo situações imprevisíveis e excepcionais, que já são reguladas pelo Código Civil e que não são cabíveis em uma lei inquilinária.

Acrescente-se que a legislação geral sobre reajustes de prestações contratuais (Lei nº 9.069/1994 e Lei nº 10.192/2001) assegura às partes ampla liberdade na escolha de índices de correção monetária, porquanto a eleição do indexador é ínsita à liberdade de estipular o *quantum* das obrigações contratuais.

Particularmente no que toca aos shopping centers, essa medida dará maior segurança aos empreendimentos, estimulando a pulverização da propriedade sobre a qual recai o negócio, com o ingresso, cada vez mais acentuado, no pólo empreendedor, de investidores em geral, nacionais e estrangeiros, de grande e de médio porte, incluindo investidores institucionais, como os fundos de investimentos e de previdência complementar, que teriam maior segurança jurídica para avaliar o shopping, sem o risco de uma modificação de sua rentabilidade mínima, refletida no chamado “aluguel mínimo” e seu indexador.

Nessas condições, concedendo-se a equiparação entre locadores e locatários em cogitação, sugere-se a revogação do § 1º do artigo 69 da Lei de Locações, assim vedando, para ambas as partes, a possibilidade de formulação de pedido de substituição de indexador, no curso das ações revisionais.

Finalmente, opino pela rejeição das modificações propostas no Projeto Zulaiê ao art. 72 e pela revogação do § 5º do citado artigo da Lei de Locações, nesse último caso com o mesmo fundamento, acima exposto, para a revogação do artigo 69, §1º. Quanto à proposta do Projeto Zulaiê de alteração da redação do inciso III do artigo 72, a rejeição deve-se à necessidade de compatibilizar o texto legal com a proposta ora apresentada para o § 2º do artigo 52, que assegura aos empreendedores o direito de resistir à ação renovatória em caso de melhor oferta de terceiro interessado na locação. No tocante às alterações introduzidas pelo Projeto Zulaiê nos §§ 2º e 3º do artigo 72, é manifesta a inconveniência de se prefixar uma indenização “provisória”, figura que não existe em direito e que vinha prevista em caráter cumulativo com a

reparação dos danos efetivos cujo ressarcimento se pretende assegurar aos locatários, o que ensejaria o enriquecimento sem causa destes. Ademais, mostra-se flagrantemente excessiva a indenização “provisória” e “prefixada”, de 24 (vinte e quatro) aluguéis.

Por fim, cumpre ponderar que as proposições em apenso ao Projeto Zulaiê, na medida em que versam sobre as locações em shopping centers e introduzem mudanças que não se coadunam com os princípios e premissas acima defendidos, não devem prosperar.

Pelas razões expostas, **SOMOS PELA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI 7.137, DE 2002**, na forma do Substitutivo em anexo, e pela **REJEIÇÃO** dos seguintes projetos de lei: PL 453/2003, PL 7.323/2006, PL 2.253/2007 e PL 2.324/2007.

Sala da Comissão, em 02 de Abril de 2008.

Fernando de Fabinho

Deputado Federal
DEMOCRATAS/ BA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.137 DE 2002

Altera dispositivos da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, visando aprimorar os aspectos das relações contratuais locatícia pertinente aos shopping centers.

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações urbanas e os procedimentos a elas pertinentes, visando assim aprimorar aspectos da relação contratual locatícia pertinente aos shopping centers.

Art. 2º Os artigos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. (...)

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;

(...)

XI - respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação.

Art. 51. (...)

§ 6º Na inicial, o autor poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não

inferior a cento e vinte por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição. Na apreciação do pedido de fixação de aluguel provisório, o juiz deverá levar também em conta os elementos hábeis que o réu oferecer na contestação.

Art. 52. (...)

III – fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

(...)

§2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento no inciso II deste artigo.

§3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público.

Art. 54. (...)

§ 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 60 (sessenta) dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil.

Art. 68. (...)

II - ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, poderá fixar aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

- em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;
- em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 120% (cento e vinte por cento) do pedido.

Art. 69. (...)

§ 1º (revogado)

Art. 72. (...)

§ 5º (revogado)."

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Fernando de Fabinho

Deputado Federal

DEMOCRATAS/ BA

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente o Projeto de Lei nº 7.137/2002 e rejeitou o PL 453/2003, o PL 7323/2006, o PL 2253/2007 e o PL 2324/2007, apensados, na forma do substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Fernando de Fabinho. O Deputado Reginaldo Lopes apresentou voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Jilmar Tatto - Presidente, João Maia, Renato Molling e José Guimarães - Vice-Presidentes, Dr. Ubiali, Edson Ezequiel, Fernando de Fabinho, Fernando Lopes, Jurandil Juarez, Laurez Moreira, Lúcio Vale, Miguel Corrêa, Miguel Martini, Nelson Goetten, Osório Adriano, Leandro Sampaio, Vanderlei Macris e Vicentinho Alves.

Sala da Comissão, em 11 de junho de 2008.

Deputado JILMAR TATTO
Presidente

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO REGINALDO LOPES

O Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, de autoria da ilustre Deputada Zulaiê Cobra, apresenta uma meta inequívoca e, no meu entender, mais do que meritória: equilibrar as relações comerciais entre locadores e lojistas nos shopping-centers do País.

Não há dúvida de que a atual lei de locações de imóveis urbanos, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, apresenta um viés favorável ao locador. São inúmeras as histórias de lojistas que são recorrentemente constrangidos em sua capacidade de auferir os frutos de seu negócio em função de posturas excessivamente gananciosas dos locadores, as quais, lamentavelmente, encontram guarida no nosso próprio arcabouço legal.

Este tipo de arranjo prejudica o espírito empresarial do lojista e compromete o seu esforço na busca de uma maior recompensa pelo árduo trabalho que é a atividade comercial no dia a dia. Bem sabem todos aqueles que já labutaram no comércio das dificuldades por que passam os profissionais daquele setor.

Tendo em vista a vertiginosa migração da atividade comercial, pelo menos aquela voltada às classes média e alta, das ruas para os *shopping centers*, as condições de trabalho nesse segmento cada vez mais passam a ser definidas pelas relações jurídicas existentes nesses verdadeiros “templos do

consumo". Daí ser mais importante do que nunca prestar-se atenção específica ao regime de locação em *shopping centers*, sendo a proposta da Deputada Zulaiê Cobra revestida de grande oportunidade.

O voto do ilustre Deputado Fernando de Fabinho realiza análise meticulosa da proposta, mas acaba tomando direção equivocada, ao manter o indesejável viés pró-locador da legislação atual. Senão, revisemos os principais dispositivos alterados.

A alteração proposta no artigo 13 veda a cobrança de encargos relativos à cessão ou sublocação pelo locador ao locatário. Ora, quando o lojista investe em uma loja de shopping, usualmente realiza desembolso substancial de recursos. Nem sempre, todavia, tal investimento apresenta retorno adequado, pois as expectativas das potencialidades do local podem naturalmente estar superestimadas. Nesse contexto, a cessão ou sublocação pode ser uma forma de recuperar parte do investimento inicial. Ao cobrar encargos relativos a tal cessão ou sublocação, o locador compromete a recuperação do prejuízo por parte do locatário. O dispositivo do projeto de lei original, contrariamente ao Substitutivo, elimina tal fonte de insegurança para o locatário, o que estimula sua atividade. Sendo assim, a redação do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002 é claramente preferível à do Substitutivo.

No que tange à alteração do artigo 17, o fato, assinalado no relatório do Deputado Fernando de Fabinho, de que a fórmula de incidência do pagamento de aluguel também ocorre como percentual do faturamento não inviabiliza a prática de cobrança de 13º, 14º ou mesmo 15º aluguéis. Nossa leitura é de que tais desembolsos caracterizam verdadeira extorsão ao lojista e cabe ao legislador oferecer uma mínima proteção para ao menos atenuar esta distorção, o que é efetuado na proposição original.

A mudança proposta na redação do art. 27 do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, tem como objetivo evitar comportamentos oportunistas por parte do locador. Afinal, o locatário que já investiu no local e cujo público possui conhecimento de sua presença naquele ponto específico naturalmente tenderá a atribuir maior valor de uso àquela locação, relativamente a qualquer outra. Sendo o locador conhecedor deste maior valor de uso, poderá utilizar a venda como uma boa oportunidade para expropriar parte do investimento feito na "marca" da loja pelo locatário, ameaçando não respeitar o direito de preferência. Se o locatário não tiver o direito de preferência assegurado, o locador muito provavelmente fará uso dessa dependência *a posteriori* para tirar vantagens indevidas na negociação. Vale ainda dizer que essa norma encontra respaldo nas melhores práticas comerciais em todo o lugar do mundo, sendo

um mecanismo natural de redução dos custos de transação entre locadores e locatários.

Na proposta de alteração do art. 51, por seu turno, o Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, estendeu ao locatário a possibilidade de requerer a fixação de aluguel provisório, igual ao que já é previsto para o locador no § 4º do art. 72. O substitutivo do Deputado Fernando de Fabinho, embora também permita tal extensão, estabelece para o aluguel um piso de 120% do valor pretendido pelo locatário. Ora, o próprio percentual acima de 100% já denota um desequilíbrio altista do aluguel em favor do locador. Sendo assim, preferimos a redação original da proposição da Deputada Zulaiê Cobra.

O projeto de lei em tela vedou a recusa da negociação com fundamento na proposta de terceiro em melhores condições. O substitutivo do relator, em nome da necessidade de constantes alterações do *tenant mix* do shopping, com vistas ao permanente processo de atualização, elimina esta vedação. Mais uma vez, tendo em vista os investimentos afundados do lojista no ponto, é fundamental lhe conferir preferência na renovação, mesmo que havendo proposta de terceiro em melhores condições.

A alteração do artigo 54 é tida pela autora do projeto como a mais importante. Visa a coibir a expropriação dos lojistas através do estabelecimento de multas contratuais exorbitantes e da cobrança de várias despesas, como obras ou substituição de equipamentos, aos locatários. O substitutivo, infelizmente, considerou tais cláusulas como reflexo da saudável liberdade de contratar. Ora, o Código Civil já prevê que os contratos em geral devem cumprir a sua função social. Desta forma, não aceitamos que seja razoável permitir a adoção de tais cláusulas, as quais claramente engendram lucros excessivos aos locadores e desequilibram a relação contratual.

Em síntese, acreditamos ser fundamental que o País continue caminhando na direção do desenvolvimento com justiça social, o que implica um equilíbrio mínimo nas relações contratuais. O projeto de lei de autoria da ilustre Deputada Zulaiê Cobra constitui um avanço inegável em uma das relações comerciais que mais vai ganhando importância no país e no mundo, que é a que se dá entre locadores e locatários em *shopping centers*. Confere maior poder de fogo aos lojistas no sentido de capacitarem-nos a fazer frente ao sistemático abuso de poder econômico por parte dos locadores. Sendo assim, cremos ser necessário apoiar a sustentação do espírito desse projeto de lei, viabilizando os seus avanços.

Tendo em vista o exposto, somos pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002 e pela REJEIÇÃO dos Projetos de Lei nº

453/2003, 7.323/2006, 2.253/2007 e 2.324/2007, bem como do Substitutivo apresentado pelo ilustre Relator.

Sala da Comissão, em 29 de maio de 2008.

Deputado REGINALDO LOPES

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

I- RELATÓRIO

1) ANTECEDENTES

Este projeto foi originalmente distribuído para minha relatoria em 2008, tendo este relator emitido o primeiro parecer em 16 de dezembro de 2008.

O parecer concluiu pela aprovação do projeto principal e rejeição dos apensados, nos termos do Substitutivo que apresentei. O Substitutivo mantém o mesmo teor do texto aprovado, por unanimidade, na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comercio, na forma do Substitutivo apresentado pelo então relator deputado Fernando de Fabinho.

Ao projeto original e ao Substitutivo não foram apresentadas emendas nesta Comissão de Defesa do Consumidor, na legislatura passada.

Após a apresentação do parecer, o projeto foi retirado de pauta por inúmeras vezes, atendendo a pedido formulado por diversos parlamentares, com o objetivo de se tentar buscar um consenso entre as partes diretamente interessadas, considerando as divergências surgidas entre representantes dos lojistas e da indústria de shopping centers.

Em consequência, realizamos mais uma reunião de audiência pública e dois encontros com as partes interessadas, buscando-se encontrar uma convergência de posições. A primeira reunião ocorreu no dia 10 de novembro de 2009, sob a presidência da Deputada Ana Arraes. Este encontro serviu para abrir um dialogo mais objetivo entre os representantes dos lojistas e dos shoppings centers, os quais externaram seus posicionamentos. Em síntese, os lojistas se posicionaram contra o substitutivo e a favor do projeto original. Os representantes dos shoppings centers discordaram de boa parte do conteúdo do projeto original e concordaram com o teor do Substitutivo.

Na reunião de 10 de novembro de 2009, foi iniciada a discussão sobre pontos específicos do substitutivo, porém, pouco se avançou dado o início da ordem do dia do plenário. Foi, então, estabelecido que seria mais proveitoso que as partes realizassem um entendimento direto, tendo sido agendado o dia 26 de novembro de 2009, para um novo encontro. Como objetivo, deveria ser tentada a busca de uma posição consensual, a fim de se oferecer ao relator e aos membros da Comissão um texto alternativo. Entretanto, a reunião marcada para aquela data não se efetivou, por motivos que desconheço.

Em razão disto, não nos foram oferecidas novas contribuições visando a modificar o teor do Substitutivo.

2) FATOS SUPERVENIENTES

Após a reunião de 10 de novembro de 2009, ocorreram fatos novos que vieram a trazer importantes elementos que merecem ser considerados no exame da presente matéria.

O primeiro ponto a observar é o de que esta Comissão de Defesa do Consumidor aprovou, em 9 de dezembro de 2009, o PL nº 6625, de 2006, de autoria do então deputado Osório Adriano (apensados os Projetos nºs 1.489, de 2007 e 5.302, de 2009), dispondo sobre o “condomínio em shopping centers, relatado pelo ilustre deputado Vital do Rego. Este projeto tratava de tema similar, contemplando pontos de interesse dos lojistas. Seguiu para exame da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, tendo sido arquivado em 31 de janeiro de 2011, por término da legislatura, nos termos do art 105 do Regimento Interno.

O segundo fato a destacar foi a sanção, em 20 de dezembro de 2009, pelo Presidente da República, do Projeto de Lei nº 71, de 2007, que se transformou na Lei 12.112, de 2009, (a nova Lei do Inquilinato). Esta lei teve por base projeto que apresentei, com os aperfeiçoamentos realizados nas comissões competentes da Câmara e do Senado. O Presidente da República também entendeu necessário aperfeiçoar o texto aprovado pelo Congresso, sancionando-o com cinco vetos parciais.

3) ENTENDIMENTOS REALIZADOS EM 2010

Em 2010, sobrevindo o parecer sobre a matéria à apreciação da nova Composição desta Comissão, já sob a presidência do deputado Claudio Cajado, houve por bem sua excelência, acatando sugestão da deputada Ana Arraes, criar um Grupo de Trabalho para retomar a discussão da matéria. Reiniciaram-se, então, os entendimentos com os representantes das partes interessadas.

Assim, foi realizada, em 5 de maio de 2010, sob a Presidência do Deputado Claudio Cajado, com a participação deste Relator e de outros quatorze parlamentares, um novo encontro com representantes das áreas de shopping e lojistas (Abrasce e Conecs). Naquela ocasião foram retomadas as discussões sobre pontos específicos da aludida proposição. Daquele encontro ficou acertado que a entidade representativa dos lojistas deveria encaminhar, por escrito, à Comissão sua proposta contemplando os pontos específicos de seu interesse, para que a Presidência da Comissão a submetesse à apreciação da Abrasce e dos membros do Grupo de Trabalho.

Com efeito, esta Comissão recebeu correspondência datada de 4 de abril de 2010, subscrita pelo senhor Roque Pelizzaro Junior, Coordenador do Conselho Nacional de Entidades do Comércio de Shopping Centers- Conecs e Presidente da Confederação Nacional de Dirigentes Lojistas- Cndl, expressando as considerações de seus membros sobre a matéria. Esta correspondência foi encaminhada pelo Presidente da Comissão ao presidente da Abrasce, em 18 de maio de 2010, para manifestação sobre os aspectos defendidos pelos lojistas. Em resposta, a Abrasce, por intermédio de seu presidente, senhor Luiz Fernando Pinto Veiga, encaminhou, em 12 de julho de 2010, o posicionamento daquela entidade sobre os pontos defendidos pelos lojistas. Estes documentos foram encaminhados a este relator em 26 de julho

de 2010, contemplando os pontos que passo a sintetizar.

1- PONTOS DEFENDIDOS PELOS LOJISTAS, NO OFÍCIO DATADO DE 4 DE ABRIL DE 2010.

Em síntese, o dirigente do Conecs, entendendo que “ o relator desconsiderou todo o texto original do projeto” , defendeu a manutenção de 4 (quatro) artigos constantes do projeto principal, quais sejam:

“ - Art 13.....

§ 3º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedada ao locador a cobrança de quaisquer encargos relativos à cessão ou sublocação, sendo obrigado a consenti-las, após ser notificado por escrito, nas mesmas condições contratuais, estipuladas com o locatário, desde que lhe seja apresentado pretendente idôneo, do mesmo ramo de atividade comercial, com fiadores comprovadamente capazes.

- Art. 17.....

§ 2º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers só será permitida a cobrança anual de 12(doze) aluguers percentuais sobre o valor da venda da loja.

§ 3º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedado ao locador à cobrança de alugueis pré determinados ou progressivos, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação, prevalecendo apenas o índice oficial de reajuste nele estabelecido e em seus anexos.

- Art 22.....

IX- exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;

XI- respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação, sujeitando-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor.

- Art. 54 *O empreendedor ou proprietário não poderá cobrar do locatário em shopping center:*

I- multa contratual superior a 3(três) aluguers vigentes à época, proporcionais ao tempo de ocupação, caso haja devolução do imóvel antes do prazo estipulado;

II- as despesas referidas nas alíneas “a”, “b” e “d” do parágrafo único do art. 22;

III- 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.

Parágrafo único. As despesas cobradas do locatário deverão ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60(sessenta) dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil.

2- SINTESE DA POSIÇÃO DA ABRASCE SOBRE AS PROPOSTAS DOS LOJISTAS, CONFORME OFÍCIO DE 12 DE JULHO DE 2010

- em suas considerações iniciais, a instituição manifestou estranheza e censurou a atitude do Conecs, ao enviar à Comissão uma correspondência datada de 4 de abril de 2010, portanto em data anterior a reunião de 5 de maio de 2010, realizada nesta Comissão com o Grupo de Trabalho formado para examinar a matéria. Considerou um desrespeito para com o Congresso ter o Conecs ignorado os avanços ocorridos e tudo quanto foi discutido naquele encontro, realizado um mês após a correspondência;

- reiterou posição anteriormente expressa em várias oportunidades (audiências públicas, reuniões de trabalho, documentos fornecidos), quanto à inconveniência de aceitação do conteúdo do projeto original da deputada Zulaiê Cobra, rebatendo os pontos restritivos à autonomia da vontade, defendidos pelos lojistas;

- fundamentou seu posicionamento nos seguintes principais argumentos:

* as transformações ocorridas no setor ao longo dos anos, as quais propiciaram o florescer da indústria de shopping centers, com resultados altamente positivos para o comércio, a economia e para o campo social;

* o entendimento de que a legislação em vigor é a mais adequada para garantir a continuidade do desenvolvimento da indústria de shopping centers no Brasil, em benefício de empreendedores, lojistas e consumidores;

* a defesa da liberdade de contratar como único meio adequado para regulação da matéria, como previsto na legislação atual, prevalecendo o contratado entre empreendedores e lojistas;

* a importância de o Brasil manter o modelo de não intervencionismo estatal, com consequente liberdade de contrato entre as partes, como consagrado em todos os países em que menciona, nos quais não se cogitam de protecionismo estatal a comerciantes, em matéria de locação mercantil;

- em suas considerações finais, a Abrasce argumentou que a Lei 12.112, de 2009, que entrou em vigor em 15 de janeiro de 2010 (nova lei do inquilinato) ratificou o regime jurídico da liberdade de locação em shopping centers, “nada podendo justificar o brutal retrocesso que resultaria do extermínio dessa liberdade, marco regulatório que propiciou o desenvolvimento do setor”. Concluiu apontando a inconveniência do PL 7.137, de 2002.

4) ARQUIVAMENTO POR TÉRMINO DE LEGISLATURA.

Em 31 de janeiro de 2011, o Projeto e seus apensos foram arquivados, nos termos do art 105 do Regimento Interno, por término da Legislatura.

5) SITUAÇÃO ATUAL- TRAMITAÇÃO NA 54ª LEGISLATURA

Iniciada a presente Legislatura, o projeto foi desarquivado em 17 de fevereiro de 2011, por despacho exarado pelo Presidente da Casa, em face da apresentação do Requerimento nº 358,

de 2011, de autoria do deputado Jaime Martins, autor do PL 7323, de 2006, um dos apensados.

Em 02 de março de 2011, fui novamente designado relator da matéria, pelo presidente de então, Deputado Roberto Santiago.

Reaberto o prazo para emendas, o mesmo foi encerrado em 23 de março de 2003, sem apresentação de emendas.

No segundo semestre de 2011, foram apresentados e aprovados quatro requerimentos indicando nomes para debaterem a matéria em reunião de audiência pública nesta Comissão. Os requerentes foram: este Relator(Req. 78/2011); o deputado Roberto Santiago (Req 72/2011); o deputado Carlos Sampaio (Req. 81/2011) ; e o deputado Walter Ihoshi (Req. 82/2011). Em decorrência, foi agendado o dia 8 de agosto de 2011 para realização da audiência, tendo esta sido cancelada por incompatibilidade de agenda entre as partes. Foi então reagendada para o dia 7 de dezembro de 2011, sendo também cancelada. Em 2012, sob a atual presidência do deputado Jose Chaves a pretendida audiência foi marcada para o dia 8 de agosto de 2012, tendo sido também cancelada a pedido de uma das partes interessadas. No mesmo dia 8 de agosto, por ocasião da reunião ordinária da Comissão, alguns membros da comissão criticaram a não realização da audiência, e ressaltaram a necessidade de sua efetivação. Ficou então acordado que, dada a importância do tema, a audiência deveria ser remarcada para depois do período eleitoral, considerando o calendário dos trabalhos marcado pela Presidência da Casa.

Em 28 de novembro de 2012, realizou-se a pretendida audiência pública, que contou com a presença dos seguintes convidados: Roque Pelizzaro Junior, presidente da Confederação Nacional dos Dirigentes Lojistas- CNDL; Ronaldo Sielichow, presidente do Conselho Nacional de Entidades de Shopping Centers- CONECS; Fernando Sérgio Piffer, diretor da Associação Comercial e Industrial de Campinas e da Câmara de Dirigentes Lojistas de Campinas; Luiz Fernando Pinto da Veiga, presidente da Associação Brasileira de Shopping Centers- ABRASCE e Luiz Otávio Vieira de Souza, Diretor do Grupo Multiplan.

Das explanações e debates realizados extraímos as posições que se seguem:

Os representantes dos lojistas reafirmaram o posicionamento anteriormente expresso quanto à necessidade de alterar a legislação vigente, no caso a Lei do Inquilinato, nos termos do Projeto de Lei em exame. Procuraram demonstrar haver uma insatisfação dos empresários que atuam neste segmento com a situação vigente, argumentando haver uma lacuna na legislação, que ensejaria a celebração de contratos de adesão com cláusulas que consideram abusivas e, como tais, geradoras de desequilíbrios nas relações com os proprietários ou empreendedores de shoppings. Nesta relação comercial consideram-se como parte frágil, hipossuficientes, defendendo que o Estado crie parâmetros mínimos de regulamentação para as citadas relações comerciais. Indicaram os principais pontos que entendem devam ser aprovados, nos termos anteriormente defendidos.

O presidente da Abrasce e o Diretor do Grupo Multiplan fizeram uma exposição sobre a evolução e o quadro atual da indústria de shopping centers, apresentando números que

demonstram resultados positivos alcançados ao longo dos anos e boas perspectivas de crescimento para o setor. Rebateram as críticas e posições defendidas pelos lojistas e se posicionaram a favor da manutenção da legislação vigente que regula as relações contratuais com os lojistas, defendendo a liberdade de negociação contratual. Afirmaram haver uma sinergia de interesses entre as partes e reiteraram posição contrária aos termos do projeto de lei apresentado.

No curso dos debates colhemos a opinião dos membros presentes e fixamos o prazo de oito dias para eventual apresentação de novas sugestões, ou seja até o dia 5 de dezembro.

Em 04 de dezembro, recebemos do CONECS correspondência subscrita pelo senhor Ronaldo Sielichow, pela qual informa abrir mão de uma série de dispositivos oriundos da proposta original e apresenta como pontos mínimo de regulamentação para o setor os seguintes dispositivos constantes do Projeto:

“ - Art 13.....

§ 3º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedada ao locador a cobrança de quaisquer encargos relativos à cessão ou sublocação, sendo obrigado a consenti-las, após ser notificado por escrito, nas mesmas condições contratuais, estipuladas com o locatário, desde que lhe seja apresentado pretendente idôneo, do mesmo ramo de atividade comercial, com fiadores comprovadamente capazes.

- Art. 17.....

§ 2º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers só será permitida a cobrança anual de 12(doze) aluguers mínimos.

§ 3º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedado ao locador à cobrança de alugueis complementares, pré determinados ou progressivos.

- Art 22.....

IX- exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;

XI- respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação, sujeitando-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor.

- Art 54 O empreendedor ou proprietário não poderá cobrar do locatário em shopping Center:

I- multa contratual superior a 3 (três) aluguers vigentes à época, proporcionais ao tempo de ocupação, caso haja devolução do imóvel antes do prazo estipulado;

II- as despesas referidas nas alíneas “a”, “b” e “d” do parágrafo único do art.22;

III- 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.”

Encerrada esta fase de busca de entendimento entre as partes e ouvido os órgãos de assessoramento legislativo desta Casa, passo a análise e voto da proposição.

É o relatório.

I- VOTO DO RELATOR

1) ANÁLISE

A análise do presente projeto passa, inicialmente, pelo exame da aplicabilidade do conceito de hipossuficiência aos lojistas e seu enquadramento na condição de consumidores. Desde que me debrucei na avaliação da matéria entendi não ser aplicável este conceito aos lojistas e como tal os princípios que regem a relação de consumo de que trata o Código de Defesa do Consumidor.

Para dirimir eventual dúvida levantada durante as discussões da matéria, formulei consulta à Consultoria Legislativa desta Casa, recebendo da área jurídica o parecer que a seguir sintetizo:

“Com o intuito de atender aos questionamentos formulados pelo ilustre deputado, tecer-se-ão as seguintes considerações acerca do assunto:

Segundo o art. 2º da Lei nº 8.078, de 1990, consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Como o lojista não é o destinatário final dos produtos ou serviços fornecidos pelo Shopping Center, conclui-se que não se aplicam os ditames do Código de Defesa do Consumidor à relação de ambos.

Portanto, os lojistas em Shopping Centers não podem ser considerados hipossuficientes e, por conseguinte, não são enquadados na condição de consumidores.

Com efeito, não existe vulnerabilidade nas relações entre lojista e Shopping Center, porquanto não é razoável que o Estado interfira nos negócios envolvendo esses entes.

Assim, em razão do princípio da livre iniciativa, uma regulamentação protecionista, nos moldes propostos por alguns artigos do PL 7.137/2.002, que interfira na faculdade de as partes, cujas condições são equivalentes, estabelecerem regras privadas que melhor atendam aos seus interesses, estaria eivada de vício de inconstitucionalidade.”

Esclarecido esse ponto, fundamental para exame da questão, não é plausível e exequível que este relator, pelas razões expostas, venha a acatar os artigos do projeto que estabelecem regras privadas visando melhor atender aos interesses das partes.

Assim, esclareço que não estou desconsiderando todo o texto original do PL 7.137, de 2002, mas apenas os artigos que ferem os princípios citados. Das alterações que foram propostas nos 11 artigos do projeto, estou rejeitando as alterações aos arts. 13, 17, 27 e 72. Quanto aos demais artigos, foram aceitas as propostas como constantes do projeto, em alguns casos com redação alterada. Se observado com atenção, verificar-se-á que, dos 4 (quatro) dispositivos que o Conecs indicou como essenciais, estou acatando, no substitutivo, os seguintes:

- Art 22.....

IX- exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil; (art. 2º do substitutivo)

XI- respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação; (art. 2º do substitutivo).

- Art. 54 O empreendedor ou proprietário não poderá cobrar do locatário em shopping Center:

Parágrafo único. As despesas cobradas do locatário deverão ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60(sessenta) dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil.(§ 2º do art. 54, do Substitutivo)

Convém assinalar que, com a promulgação da Lei nº 12.112, de 2009, dois aspectos merecem ser levados em consideração:

- a reafirmação da preservação do regime de liberdade de contratação nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers, ao ser mantido intacto o art. 54 da lei nº 8.245, de 1991, no tocante a disciplina jurídica do setor. As propostas que visem alterar esse ponto podem, portanto, ser consideradas prejudicadas, a luz do que prescreve as normas do processo legislativo.

- na mesma linha de raciocínio, consideramos prejudicado, por já ter sido contemplada na lei 12.112, de 2009, a alteração proposta ao art. 68, inciso II, itens a) e b) do segundo substitutivo que apresentei em 2010.

Por último, é relevante assinalar que o Código Civil (lei 10.406, de 2002), uma das mais importantes leis a disciplinar as relações de âmbito privado, estabelece no seu artigo 421 o seguinte: “***a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato***”.

Considerando, pois, que lojistas em shopping centers não podem ser considerados hipossuficientes e, por conseguinte não são enquadrados na condição de consumidores, que não existe vulnerabilidade nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers, que ao Estado não é lícito, em razão do princípio da livre iniciativa, interferir mediante regulamentação protecionista nas regras privadas que devam ser livremente pactuadas entre partes empresariais, que se equivalem, e ainda que foi promulgada uma nova lei, ratificando o princípio de liberdade contratual e autonomia de vontade entre as partes (Lei 12.112, de 2009), não vislumbro a necessidade de alterar o texto do último Substitutivo que apresentei em 8 de dezembro de 2010.

2) VOTO

Pelas razões acima expostas, seguindo a mesma linha dos pareceres emitidos em 2008 e 2010, voto pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, e pela rejeição dos projetos de lei nº 453, de 2003; 7.323, de 2006; 2.324, de 2007; e 2.253, de 2007, apensados, na forma do SUBSTITUTIVO que apresento.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2012.

Deputado José Carlos Araújo
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002

Altera dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, visando aprimorar aspectos das relações contratuais locatícia entre lojitas e empreendedores ou proprietários de shopping centers.

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações urbanas e os procedimentos a elas pertinentes, visando aprimorar aspectos das relações contratuais locatícia entre lojistas e empreendedores ou proprietários de shopping centers.

Art. 2º Os artigos a seguir da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. (...)

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;

(...)

XI - respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação.

Art. 51. (...)

§ 6º Na inicial, o autor poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não inferior a cento e vinte por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição. Na apreciação do pedido de fixação de aluguel provisório, o juiz deverá levar também em conta os elementos hábeis que o réu oferecer na contestação.

Art. 52. (...)

III – fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

(...)

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros

cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público.

Art. 54. (...)

§ 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 60 (sessenta) dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 14 de dezembro de 2012.

Deputado José Carlos Araújo
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 7.137/2002, com substitutivo, e rejeitou os PLs 453/2003, 7.323/2006, 2.253/2007 e 2.324/2007, apensados, nos termos do Parecer do Relator, Deputado José Carlos Araújo. Os Deputados Aureo e Celso Russomanno apresentaram voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

José Carlos Araújo - Presidente, Felipe Bornier, Eli Correa Filho e Roberto Teixeira - Vice-Presidentes, Aureo, Chico Lopes, Francisco Chagas, José Chaves, Júlio Delgado, Paulo Freire, Paulo Wagner, Reguffe, Ricardo Izar, Severino Ninho, Isaias Silvestre, Nilda Gondim e Silvio Costa.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2013.

Deputado **JOSÉ CARLOS ARAÚJO**
Presidente

SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CDC AO PL Nº 7.137, DE 2002

Altera dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, visando aprimorar aspectos das relações contratuais locatícia entre lojistas e empreendedores ou proprietários de shopping centers.

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações urbanas e os procedimentos a elas pertinentes, visando aprimorar aspectos das relações contratuais locatícia entre lojistas e empreendedores ou proprietários de shopping centers.

Art. 2º Os artigos a seguir da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. (...)

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;

(...)

XI - respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação.

Art. 51. (...)

§ 6º Na inicial, o autor poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não inferior a cento e vinte por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição. Na apreciação do pedido de fixação de aluguel provisório, o juiz deverá levar também em conta os elementos hábeis que o réu oferecer na contestação.

Art. 52. (...)

III – fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

(...)

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para resarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público.

Art. 54. (...)

§ 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 60 (sessenta) dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das

mesmas, na forma mercantil.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 11 de dezembro de 2013

Deputado **JOSÉ CARLOS ARAÚJO**
Presidente

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO CELSO RUSSOMANNO

Encontra-se em apreciação nesta Comissão o Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, cujo principal propósito é estabelecer cláusulas básicas para a regência dos contratos de locação de espaços comerciais em shopping centers. A linha condutora das normas propostas pela autora é o equilíbrio dos interesses dos contratantes, uma vez que, à falta de regulação legal, os contratos da espécie são atualmente estipulados segundo o interesse exclusivo dos administradores do shopping center.

O Relator nesta Comissão, o ilustre Deputado José Carlos Araújo, acompanhando, em linhas gerais, o voto expedido na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, pelo Deputado Fernando de Fabinho, rejeitou a maioria das normas propostas pela proposição principal, praticamente comprometendo o objetivo do projeto.

Nosso relator acolheu a tese de que a liberdade de contratação vigente nas locações de espaços comerciais em shopping centers constitui uma conquista da Lei do Inquilinato e que contribuiu para o vicejar da indústria de shopping centers, propiciando a criação de milhares de empregos e aumentando a arrecadação tributária.

Trata-se de análise equivocada, pois não reconhece que os empregos permanentes criados dentro dos shopping centers são na verdade criados pelos lojistas e é com base no investimento e no trabalho deles que se baseia o aumento da arrecadação tributária.

O ilustre Relator não considerou que, nos 377 shoppings que a Abrasce divulga como filiados a ela, existem 65.500 lojistas que geram mais de 720 mil empregos diretos e 3,6 milhões de empregos indiretos. Portanto, são os lojistas que geram emprego e não os administradores de shopping.

Não considerou também a facilidade com que os

empreendedores obtêm recursos no mercado financeiro, ao passo que a rotatividade de lojas, por ano, chega a 20%, sendo a mais dura taxa de mortalidade em qualquer segmento do mercado.

E, por último, não ponderou que a liberdade de contratar atualmente vigente no regime jurídico das locações comerciais concede aos administradores um poder desproporcional para estabelecer as cláusulas do contrato, restando aos lojistas meramente aderir ou desistir dos negócios. Trata-se de um verdadeiro contrato de adesão, sem, contudo, a proteção que nossa legislação consumerista concede ao consumidor.

Assim, em razão desse posicionamento, o Relator deixou de aceitar, entre outras matérias importantes, a vedação à cobrança de mais de doze aluguéis anuais; a vedação à cobrança, pelo locador, de taxa de transferência, no caso de cessão ou sublocação; e a vedação ao locador de inserir no contrato a renúncia expressa e antecipada a eventual direito de preferência. São todas elas disposições equilibradas, formuladas com senso de justiça e destinadas a reconhecer o papel dos lojistas na indústria de shopping centers e a viabilizar a permanência de seus negócios.

Por discordar, com a devida vênia do Relator, de seu posicionamento em relação ao Projeto de Lei nº 7.137/02, decidi apresentar o presente voto escrito apontando os equívocos de sua apreciação, e conamar os ilustres membros desta Comissão a apoiar o projeto da Deputada Zulaiê Cobra, que propõe um conjunto de regras destinado a introduzir o conceito de equanimidade nas relações contratuais entre administradores de shopping centers e lojistas.

Em razão do exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, e pela rejeição dos apensados, Projetos de Lei nºs 453, de 2003; 7.323, de 2006; 2.324, de 2007; e 2.253, de 2007, bem como do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio.

Sala da Comissão, em 9 de setembro de 2009.

Deputado CELSO RUSSOMANNO

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO AUREO

Encontra-se em apreciação nesta Comissão o Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, cujo principal propósito é estabelecer cláusulas básicas para a regência dos contratos de locação de espaços comerciais em *shopping centers*.

A linha condutora das normas propostas pela autora é o equilíbrio dos

interesses dos contratantes, uma vez que, à falta de regulação legal, os contratos da espécie são atualmente estipulados segundo o interesse exclusivo dos administradores do *shopping center*.

O Relator nesta Comissão, o ilustre Deputado José Carlos Araújo, acompanhando, em linhas gerais, o voto expedido na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, pelo relator naquela comissão, Deputado Fernando de Fabinho, rejeitou as normas propostas pela proposição principal, praticamente comprometendo o objetivo do projeto.

Em seu último parecer, o ilustre Relator nesta Comissão acolheu a tese de que a liberdade de contratação vigente nas locações de espaços comerciais em *shopping centers* constitui uma conquista da Lei do Inquilinato e contribuiu para o vicejar da indústria de *shopping centers*, propiciando a criação de milhares de empregos e aumentando a arrecadação tributária.

Trata-se de análise equivocada, pois não reconhece que os empregos permanentes criados dentro dos *shopping centers* são na verdade criados pelos lojistas, e é com base no investimento e no trabalho deles que se baseia o aumento da arrecadação tributária.

O ilustre Relator não considerou a facilidade com que os empreendedores obtêm recursos no mercado financeiro, ao passo que a rotatividade de lojas, por ano, chega a 20%, sendo a mais dura taxa de mortalidade em qualquer segmento do mercado.

E, por último, não ponderou que a liberdade de contratar atualmente vigente no regime jurídico das locações comerciais concede aos administradores um poder desproporcional para estabelecer as cláusulas do contrato, restando aos lojistas meramente aderir ou desistir dos negócios. Trata-se de um verdadeiro contrato de adesão, sem, contudo, a proteção que nossa legislação consumerista concede ao consumidor em situação de hipossuficiência.

Assim, em razão desse posicionamento, o Relator deixou de aceitar, entre outras matérias importantes, a vedação à cobrança de mais de doze aluguéis anuais, disfarçado na redação dos contratos como “ALUGUEL EM DOBRO”; a vedação à cobrança, pelo locador, de taxa de transferência, no caso de cessão ou sublocação; multas excessivas nas rescisões antecipadas; e a vedação ao locador de inserir no contrato a renúncia expressa e antecipada a eventual direito de preferência.

Nesse sentido, julgamos ser muito oportuno incorporar também a este voto em separado as preocupações esboçadas pelo Dep. Marcelo Matos, no PL nº 4.447/2012, de sua autoria, que por restrições regimentais não pôde ser apensando ao PL nº

7.132/02, cujo objetivo principal está contido na nova redação que ora propomos ao § 2º do art. 17 da Lei nº 8.245/91, na forma do substitutivo anexo.

Assim, de forma muito pertinente, diz o Parlamentar na justificação de seu projeto de lei:

“Estranhamente, agindo em total descompasso com essa nova realidade econômica do País, os empreendedores de shopping centers criaram outras formas de cobrança de aluguéis, utilizando-se de criativas denominações, tais como: 13º aluguel do “Natal” (pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro); 14º aluguel do “Dia das Mães” (pagamento do aluguel em dobro no mês de maio); 15º aluguel do “Dia dos Namorados” (pagamento do aluguel em dobro no mês de junho); garantia de desempenho; aluguel complementar; o complementar padrão, e etc.

A prática do pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro, ou 13º aluguel, vem sendo adotada, de modo generalizado, pelos empreendedores de shopping centers e data desde a época de sua implantação, quando ainda não havia a proliferação desses templos de consumo.

Curiosamente, é justamente no mês de dezembro que recaem os maiores custos sobre o lojista, especialmente pelo pagamento do décimo terceiro salário de seus empregados, que é acrescido dos encargos sociais pertinentes. Do mesmo modo, verifica-se o pagamento dos aluguéis “especiais”, cobrado em dobro, nos meses de maio e junho, o que igualmente se constitui numa prática abusiva frequente, que é cometida pelos empreendedores, configurando um evidente desequilíbrio contratual entre as partes.

O certo é que essas e outras modalidades de aluguéis “especiais” impostas aos lojistas, na condição de locatários de shopping centers, contribuem, sobremaneira, para o aumento da inflação, na medida em que os locatários de shopping centers repassam tais custos ao público consumidor.

Entendemos que, estando o País vivendo uma melhor realidade econômica que se sucedeu à implantação do Plano Real, a consolidação da estabilidade da economia impõe a urgente necessidade do Poder Legislativo proceder a uma imediata revisão e reformulação de critérios até então vigentes para a locação comercial de imóveis, especialmente no tocante aos termos contratuais atualmente praticados nessa relação locatícia que envolve os empreendedores de shopping centers e seus lojistas”.

Parece-nos que todas essas disposições são equilibradas na esfera contratual, tendo sido formuladas com senso de justiça e destinadas a reconhecer o papel dos lojistas na indústria de shopping centers, viabilizando a permanência de seus negócios.

Por discordar, com a devida vênia, do Relator e de seu posicionamento em relação ao Projeto de Lei nº 7.137/02, decidi apresentar o presente voto escrito apontando os equívocos de sua apreciação, e concluir os ilustres membros desta Comissão a apoiar o projeto da Deputada Zulaiê Cobra, que propõe um conjunto de regras destinado a introduzir o conceito de equanimidade nas relações contratuais entre administradores de *shopping centers* e lojistas.

O presente voto em separado é uma proposta de acordo fruto de várias tentativas desta comissão em estabelecer uma mesa de negociação entre as partes. Em um primeiro momento os empreendedores de *shopping centers*, representados pela Abrasce, seus advogados e representantes dos maiores grupos de empreendedores abandonaram a mesa de negociações e se recusaram a avançar em um acordo.

Em agosto de 2012, o atual Presidente da Comissão de Defesa do Consumidor, Deputado José Chaves, convocou lojistas e proprietários a apresentarem um documento com seus argumentos sobre o projeto de lei. Apenas os lojistas apresentaram um documento. Os empreendedores, naquela ocasião, se recusaram a debater com esta Comissão.

Deste modo, o presente voto em separado se baseia na proposta de acordo apresentada pelos lojistas de Shopping Centers representados pelo Conselho Nacional de Entidades de Shopping Centers – Conecs.

Nesta proposta, eles abrem mão de uma série de dispositivos oriundos da proposta original da Deputada Zulaiê Cobra e apresentam os pontos que garantem um mínimo de regulamentação para o setor e a proibição de práticas abusivas.

Em razão do exposto, **votamos pela aprovação do texto original do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002**, e pela rejeição dos apensados, Projetos de Lei nos 453, de 2003; 7.323, de 2006; 2.324, de 2007; e 2.253, de 2007, bem como do Substitutivo aprovado na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio; **na forma do Substitutivo anexo.**

Sala da Comissão, em 12 de dezembro de 2012.

Dep. **AUREO**
PRTB/RJ

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002.

(Apensos os PL nº 453/03; nº 7.323/06; nº 2.253/07 e nº 2.324/07)

Altera dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, visando aprimorar aspectos das relações contratuais locatícias pertinentes aos centros comerciais (“*shopping centers*”) e *lojistas*.

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações urbanas e os procedimentos a elas pertinentes, com a finalidade de aprimorar as regras nas relações contratuais locatícias pertinentes aos contratos firmados entre os empreendedores de centros comerciais, doravante denominados “*shopping centers*”, e os lojistas.

Art. 2º Os arts 13, 17, 22, 51, 52 e 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 13.

§ 4º Nas locações de espaços comerciais em *shopping centers*, é vedada ao locador a cobrança de quaisquer encargos relativos à cessão ou sublocação, sendo obrigado a consenti-las, após ser notificado por escrito, nas mesmas condições contratuais, estipuladas com o locatário, desde que lhe seja apresentado pretendente idôneo, do mesmo ramo de atividade comercial, com fiadores comprovadamente capazes”. (AC)

“Art. 17.

§ 1º Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

§ 2º Na locação de espaço comercial imobiliário em centros comerciais (“*shopping centers*”), somente será permitida a cobrança anual de 12 (doze) aluguéis mensais, vedada qualquer modalidade de cobrança progressiva ou de percentual sobre o faturamento do locatário, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação, prevalecendo apenas o índice oficial de reajuste nele estabelecido e em seus anexos”. (AC)

“Art. 22.

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;

(...)

XI - respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação”. (AC)

“Art. 51.

§ 6º Em juízo, na petição inicial, o autor poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não inferior a 120 % (cento e vinte por cento) do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição.

§ 7º Na apreciação do pedido de fixação de aluguel provisório, a que se refere o parágrafo anterior, o juiz também deverá considerar os elementos hábeis que o réu oferecer na respectiva contestação". (AC)

"Art. 52.

I -;

II -;

III – fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

§ 1º

§ 2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito à indenização para resarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de até 3 (três) meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público". (NR)

"Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, o empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center*:

I - multa contratual superior a 3 (três) aluguéis vigentes à época, proporcionais ao tempo de ocupação, caso haja devolução do imóvel antes do prazo estipulado;

II - as despesas referidas nas alíneas "a", "b" e "d" do parágrafo único do art. 22 desta lei;

III - 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.

Parágrafo único. As despesas cobradas do locatário deverão ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60 (sessenta) dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil". (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em 12 de dezembro de 2012.

Dep. AUREO
PRTB/RJ

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I - RELATÓRIO

Cuida-se de projeto de lei cujo objetivo é equilibrar a relação contratual locatícia pertinente aos “shopping centers”.

Para tanto, a proposição busca alterar a redação dos arts. 13, 17, 22, 27, 51, 52, 54, 68, 69, 72 e 79 da Lei nº 8.245/91, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Da inclusa justificação, destacam-se as seguintes passagens:

“(...)

Atualmente, em época de estabilidade econômica, os artigos da Lei do Inquilinato precisam ser revistos em caráter de urgência, principalmente no que tange aos aluguers comerciais, não só quanto aos lojistas que exercem seu comércio nas ruas como também, e principalmente, àqueles situados em shopping centers.

(...)

Não há dúvida de que as modificações propostas neste Projeto de Lei equilibrarão as relações jurídicas entre lojistas e seus respectivos locadores, uma vez que, nas disposições em que se encontram as regras da Lei Inquilinária, somente uma das partes está sendo prejudicada, enriquecendo o locador em detrimento do locatário.

A distorção existente nos aluguers comerciais vem fazendo com que os comerciantes, por não terem alternativa, repassem os altos preços que lhes estão sendo exigidos, aos produtos, causando, consequentemente, a inflação, que é o fenômeno econômico mais combatido pelo Plano Real, deixando-os em situação econômica precária, sem nenhuma perspectiva de melhoria e ocasionando a fuga dos consumidores.

É notório o número de empresas em total estado de insolvência e a quantidade de lojas fechadas, tanto no comércio de rua como em Shopping Centers. Não havendo modificação

na legislação atual, aumentará ainda mais o número de falências e concordatas e consequentemente a massa de desempregados.

Concluindo, o presente Projeto deve ser interpretado como fator social, em virtude do desequilíbrio latente que está afetando todo mercado de locações e em consequência a população de nosso País.

(...)"

Em apenso, encontram-se os seguintes projetos de lei:

- PL 453, de 2003, do Deputado Alberto Fraga, que “Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes”;

- PL 7.323, de 2006, do Deputado Jaime Martins, que “Dispõe sobre o contrato de cessão de ponto de venda em centros de compra”;

- PL 2.324, de 2007, dos Deputados Geraldo Pudim e Tadeu Filippelli, que “Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991”;

- PL 2.253, de 2007, do Deputado Neilton Mulin, que “Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e dá outras providências”.

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio aprovou o projeto de lei principal, na forma de um Substitutivo, e rejeitou os demais.

A Comissão de Defesa do Consumidor, da mesma forma, aprovou o projeto de lei principal, na forma de um Substitutivo, e rejeitou os demais.

Cabe a esta Comissão a análise da constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito do PL 7.137/02, dos projetos de lei a ela apensados e dos Substitutivos oferecidos pelas comissões de mérito anteriores, tudo em caráter conclusivo (art. 24, II, do Regimento Interno).

Escoado o prazo regimental, não foram oferecidas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O contrato celebrado entre o empreendedor de *shopping center* e os lojistas que ocupam seu espaço comercial não se reduz a uma simples relação de locação imobiliária.

Na verdade, o que existe é uma locação atípica, em que, além do contrato de locação em si, o lojista passa a se vincular, mediante contrato de adesão, perante a empresa proprietária do shopping, a três outros instrumentos, a saber, a) uma convenção que define as normas gerais de locação, administração, funcionamento e fiscalização; b) o regimento interno do *shopping center*; e c) a participação na associação dos lojistas ou em fundo de promoção.

A partir da iniciativa e dos investimentos realizados pelo empreendedor, este idealiza a divisão dos espaços dentro do *shopping center* para ocupação por grandes lojas âncora, lojistas, franquias e empresários em geral, dos mais diversos ramos de comércio e serviços, definindo um assim denominado “mix”, que representa a composição e distribuição ideal de atividades que possam atrair e manter o máximo de clientes para a realização de negócios em um mesmo espaço comercial.

Desse modo, a posição do empreendedor não se limita a de um mero locador, mas representa a parte que planeja, administra, divulga e gerencia todo o conjunto de estabelecimentos reunidos no “shopping”, e que deve zelar pela harmonia e convergência de interesses dentro desse ambiente, sempre tendo por destinatário final a sua clientela. Tendo em vista essas características próprias, o renomado professor Fábio Konder Comparato observa que o papel do empreendedor do *shopping center* transcende à mera relação de locação comercial porque ele também desempenha uma função de proteção dos interesses do conjunto de lojistas, em razão da necessidade de manutenção da clientela institucional do *shopping center*, e, na hipótese da existência de conflitos na utilização dos espaços do centro comercial, qualquer problema “deve ser resolvido, normalmente, pela submissão do interesse particular ao interesse comum, como nas organizações associativas ou societárias”.

Não existe, no Brasil, uma legislação especial sobre locação em *shopping center*, encontrando-se esse contrato atípico regulado, de modo bastante resumido, pelo art. 54 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações). Segundo o disposto no caput desse 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 estabelecidas nesta lei”. Na realidade, as regras aplicáveis às relações locatícias entre o empreendedor e os lojistas decorrem de um contrato de adesão cujas cláusulas básicas são determinadas pelo proprietário do “shopping”. Dentre as condições particulares desse contrato, que difere da prática locatícia comum, encontra-se o valor do aluguel, que compreende o pagamento, ao empreendedor, de uma parte fixa e uma parte variável, incidente sobre o faturamento real do lojista, além das despesas comuns de condomínio (art. 54, § 2º) e do fundo de promoção, quando for o caso.

Em garantia dos direitos dos lojistas locatários, a Lei nº 8.245/91 prevê a aplicação dos procedimentos judiciais das ações renovatórias e revisional de

aluguel, assim como é vedado ao empreendedor retomar o imóvel locado para uso próprio (art. 52, § 2º). Outra garantia que vem sendo reconhecida pelos nossos Tribunais é o direito do lojista ao ponto comercial, que, em regra, não sofre exceção quando se passa nas locações em *Shopping Center*.

Para além dessas garantias, seria de se perguntar: por que o Estado, via legislador, deveria se preocupar em regular, minuciosamente, este contrato atípico? Qual seria, afinal, a relevante função social dessa regulamentação?

Na locação dos imóveis urbanos destinados à efetiva moradia dos locatários, identifica-se uma clara função social do contrato, justificando uma intervenção legislativa minuciosa - inclusive em virtude da própria função social da propriedade.

Mas não se pode afirmar que os locatários, ou lojistas, sejam a parte hipossuficiente da relação locatícia especial de que ora se trata. Na verdade, são eles, também, empresários, que se sujeitam aos riscos inerentes do empreendimento e, no mais das vezes, obtêm resultados satisfatórios em função do bom movimento gerado pela comodidade e segurança que os *shopping centers* proporcionam.

Portanto, andou bem o legislador, quando regulou minimamente, no art. 54 da Lei nº 8.245/91, a relação entre lojistas e empreendedores de *shopping centers*, ambos empresários, não se mostrando oportuna ou conveniente a elaboração de uma legislação intervencionista a respeito, em atentado ao princípio da livre iniciativa, espelhado pelo art. 170 da Carta Política de 1988.

Em face disso, o voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, mas, no mérito, pela REJEIÇÃO do PL 7.137/02, do PL 453/03, do PL 7.323/06, do PL 2.324/07, do PL 2.253/07, do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio e do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2014.

Deputado Décio Lima
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei nº 7.137/2002, do Substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, do Substitutivo da Comissão de Defesa do Consumidor e dos Projetos de Lei nºs 453/2003, 7.323/2006, 2.253/2007 e 2.324/2007, apensados, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Décio Lima.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Arthur Lira - Presidente, Osmar Serraglio - Vice-Presidente, Altineu Côrtes, André Fufuca, Andre Moura, Antonio Bulhões, Arnaldo Faria de Sá, Bacelar, Bruno Covas, Capitão Augusto, Chico Alencar, Covatti Filho, Cristiane Brasil, Danilo Forte, Décio Lima, Delegado Éder Mauro, Esperidião Amin, Giovani Cherini, Hiran Gonçalves, João Campos, José Carlos Aleluia, José Fogaça, Jutahy Junior, Luiz Couto, Marcelo Aro, Maria do Rosário, Padre João, Paes Landim, Pastor Eurico, Paulo Magalhães, Ronaldo Fonseca, Rubens Pereira Júnior, Tadeu Alencar, Wadih Damous, Cabo Sabino, Delegado Waldir, Efraim Filho, Félix Mendonça Júnior, Gonzaga Patriota, Hildo Rocha, Jerônimo Goergen, Laercio Oliveira, Laerte Bessa, Lincoln Portela, Mário Negromonte Jr., Max Filho, Odelmo Leão, Odorico Monteiro, Paulo Freire, Pedro Vilela, Professor Victório Galli, Reginaldo Lopes, Sandro Alex, Subtenente Gonzaga, Valtenir Pereira e Vitor Valim.

Sala da Comissão, em 1 de dezembro de 2015.

Deputado ARTHUR LIRA
Presidente

PROJETO DE LEI N.º 6.531, DE 2016 **(Do Sr. Carlos Bezerra)**

Altera o 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.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-7137/2002.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Acrescenta ao art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, o seguinte parágrafo:

“Art. 54

.....

§ 3º No período máximo de 8 (oito) anos após a inauguração do *shopping center*, poderá ser prevista cláusula de raio nos contratos de locação previstos no *caput* deste artigo.

§ 4º A cláusula de raio mencionada no parágrafo anterior deverá seguir, cumulativamente, as seguintes regras:

I – No tocante ao objeto, deverá limitar-se a restringir a instalação de marca idêntica no mesmo shopping center;

II – No tocante à vigência, duração de, no máximo, 5 (cinco) anos; e

III – No tocante à extensão, estipulação de um raio de, no máximo, 3 (três) quilômetros.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Cláusulas de raio são um instrumento presente em contratos de locação firmados entre empreendedores (na maioria dos casos analisados pelas autoridades competentes, shoppings centers) e os lojistas que obriga o lojista locatário de ponto comercial em shopping a não exercer as mesmas atividades em estabelecimentos que estejam situados a um raio de distância pré-determinado. Ainda que essa modalidade de cláusula contratual não seja, por si só, considerada ilegal, ela tem potencial de gerar efeitos anticompetitivos, dependendo das condições em que estabelecida.

Em julgado recente do STJ, a cláusula de raio, inserida em contratos de locação de espaço em shopping center, não foi considerada abusiva, segundo entendimento da Quarta Turma do Tribunal, firmado no julgamento do REsp 1535727. Para o colegiado, a modalidade específica do contrato entre os lojistas e shopping objetiva a viabilização econômica e administrativa, bem como o sucesso do empreendimento, almejados por ambas as partes. O tribunal considerou ainda que a cláusula de raio tem o potencial de acirrar a concorrência, levando à abertura de outros empreendimentos no entorno. Por fim, argumentou-se ser inviável impor limitações a contratos firmados baseando-se apenas em situações genéricas, sem um caso concreto que alegue a abusividade da cláusula e os prejuízos sofridos.

Entretanto, em diversas ocasiões, cláusulas de raio levadas à apreciação da autoridade antitruste e do Judiciário têm indicado uso abusivo de tal instrumento contratual.

É de se destacar que a proibição da inserção da cláusula de raio em contratos de locação representa uma drástica intervenção estatal na liberdade de contratar e na livre iniciativa, ambos preceitos defendidos pelo art. 170 da Constituição Federal.

Como alternativa a uma medida tão extrema, apresentamos uma proposta conciliatória, fundamentada no voto-vogal da Conselheira do CADE, Sra. Christiane Schmidt também no julgamento do Processo Administrativo 08012.012740/2007-46. Para ela, seriam – por si só – abusivas cláusulas de raio que não respeitassem os seguintes critérios:

“30. A primeira condição seria que os shoppings centers somente poderiam estipular cláusula de raio em seus contratos com os lojistas no período máximo de 8 anos após a inauguração do empreendimento.

Depois deste período não seria mais possível estabelecer cláusulas de raio. Não só porque o investidor já teve tempo suficiente de se estabelecer no mercado (ou não), mas porque o lojista já teve tempo para rever senão a totalidade do capital investido, grande parte deste. A proteção adicional do Estado para manter seu monopólio privado é desnecessária, assim. No presente caso, por exemplo, como o shopping mais novo foi inaugurado em 2001, não caberia mais a imposição de cláusula de raio, conforme impôs o Conselheiro Márcio de Oliveira.

31. A segunda condição seria que, estando no prazo estipulado da primeira condição, caso fossem inseridas cláusulas de raio nos contratos shopping-locatário, essas deveriam obedecer às seguintes regras:

- a. Quanto ao objeto: devem limitar-se à marca da loja e não ao ramo de atividade (Cantão, Dress to, etc.) e aos controladores da locatária;
- b. Quanto à vigência: até no máximo cinco anos; e
- c. Quanto à extensão do raio: até três quilômetros.”

Apesar de a Conselheira em momento nenhum ter sugerido a

inserção de tais critérios em lei, a positivação dessas regras poderia ser benéfica aos contratantes, na medida em que conferiria maior segurança jurídica aos contratos de locação firmados. Assim, com a estipulação em lei de critérios que não seriam – em tese – maléficos à concorrência, os contratantes teriam por garantia uma menor probabilidade de vê-los contestados perante a autoridade antitruste ou perante o Judiciário brasileiro.

Pelos motivos acima expostos, solicito o apoio dos meus pares para que as medidas sugeridas neste projeto de lei sejam aprovadas.

Sala das Sessões, em 23 de novembro de 2016

Deputado CARLOS BEZERRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

**TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA**

**CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS GERAIS DA ATIVIDADE ECONÔMICA**

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

- I - soberania nacional;
- II - propriedade privada;
- III - função social da propriedade;
- IV - livre concorrência;
- V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 2003*)

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995*)

Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

Art. 171. (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995*)

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 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.

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.

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 N° 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.

PROJETO DE LEI N.º 11.154, DE 2018 (Do Sr. Reginaldo Lopes)

Acrescenta § 2º ao art.17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a cobrança de aluguel em centros comerciais (Shopping-centers)

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-2324/2007.

O Congresso Nacional decreta:

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 observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

§ 2º Na locação de espaço comercial imobiliário em centros comerciais “shopping centers”, somente será permitida a cobrança anual de 12 (doze) aluguéis, sendo um em cada mês, vedada qualquer modalidade de cobrança progressiva, de percentual sobre o faturamento do locatário ou aluguel em dobro sobre qualquer mês do ano.

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

JUSTIFICAÇÃO

A prática abusiva de cobrança de 13º, 14º e 15º aluguéis pelos proprietários de imóveis tem se multiplicado e tem desequilibrado as relações comerciais, sobretudo prejudicando o empreendedor que move a economia de nosso país. E especulação imobiliária tem extorquido o pequeno e médio empresário do ramo de shopping centers.

O pequeno investidor precisa de segurança jurídica nas relações comerciais de alugueis para poder proporcionar, mais previsibilidade nos planejamentos de investimento, geração de emprego e renda e na equilibrada relação econômica deste mercado.

Sala das Sessões, em 06 de dezembro de 2018.

**Deputado Reginaldo
Lopes
PT/MG**

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.

PROJETO DE LEI N.º 11.238, DE 2018 (Do Sr. Expedito Netto)

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").

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-11154/2018.

O Congresso Nacional decreta:

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), somente será permitida a cobrança anual de 12 alugueis, vedadas ainda, quaisquer modalidades de cobrança progressiva, a que título for."

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

JUSTIFICAÇÃO

É sabido que, desde a implantação do Plano Real, o Brasil conheceu uma nova realidade econômica, a qual veio corretamente acompanhada de medidas que

visam coibir o retorno da inflação, inclusive impondo o reajuste anual aos contratos de locação.

Estranhamente, agindo em total descompasso com essa nova realidade econômica do País, os empreendedores de shopping centers criaram outras formas de cobrança de aluguéis, utilizando-se de criativas denominações, tais como: 13º aluguel do “Natal” (pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro); 14º aluguel do “Dia das Mães” (pagamento do aluguel em dobro no mês de maio); 15º aluguel do “Dia dos Namorados” (pagamento do aluguel em dobro no mês de junho); garantia de desempenho; aluguel complementar; o complementar padrão, e etc.

A prática do pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro, ou 13º aluguel, vem sendo adotada, de modo generalizado, pelos empreendedores de shopping centers e data desde a época de sua implantação, quando ainda não havia a proliferação desses templos de consumo.

Curiosamente, é justamente no mês de dezembro que recaem os maiores custos sobre o lojista, especialmente pelo pagamento do décimo terceiro salário de seus empregados, que é acrescido dos encargos sociais pertinentes. Do mesmo modo, verifica-se o pagamento dos aluguéis “especiais”, cobrado em dobro, nos meses de maio e junho, o que igualmente se constitui numa prática abusiva frequente, que é cometida pelos empreendedores, configurando um evidente desequilíbrio contratual entre as partes.

O certo é que essas e outras modalidades de aluguéis “especiais” impostas aos lojistas, na condição de locatários de shopping centers, contribuem, sobremaneira, para o aumento da inflação, na medida em que os locatários de shopping centers repassam tais custos ao público consumidor.

Entendemos que, estando o País vivendo uma melhor realidade econômica que se sucedeu à implantação do Plano Real, a consolidação da estabilidade da economia impõe a urgente necessidade do Poder Legislativo proceder a uma imediata revisão e reformulação de critérios até então vigentes para a locação comercial de imóveis, especialmente no tocante aos termos contratuais atualmente praticados nessa relação locatícia que envolve os empreendedores de shopping centers e seus lojistas.

Pela relevância do tema aqui abordado, esperamos contar com o indispensável apoio de nossos ilustres Pares para uma breve aprovação desta proposição nas Comissões temáticas desta Casa.

Sala das Sessões, em 19 de dezembro de 2018.

Deputado EXPEDITO NETTO

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.

FIM DO DOCUMENTO