



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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