

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE LEI Nº 3.186, DE 2004

Acrescenta dispositivo à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Autor:** Deputado CARLOS NADER

**Relator:** Deputado JAIME MARTINS

### I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela pretende inserir dispositivo na lei que regula os condomínios e as incorporações imobiliárias, tendo em vista permitir a participação dos locatários, inclusive com direito a voto, na elaboração da convenção de condomínio e nas assembléias gerais, ordinárias e extraordinárias, em edificações com características de *shopping centers*.

Em sua Justificação, enfatiza o ilustre Autor que os locatários são os “reais participantes da vida cotidiana do *shopping center*”. Acredita que apenas os locatários podem sugerir e estabelecer normas que visem ao perfeito funcionamento desses edifícios comerciais.

Submetida à análise da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, a proposição foi aprovada em 21.10.2004.

Na Comissão de Desenvolvimento Urbano, aberto o devido prazo regimental, não lhe foram apresentadas emendas.

É o Relatório.

\*EA54AE2301\*

## II - VOTO DO RELATOR

Não obstante o inegável mérito da preocupação do nobre Deputado Carlos Nader, tenho restrições à transformação da proposta em lei. Explicarei meus motivos.

Segundo a Associação Brasileira de *Shopping Centers* (ABRASCE), *shopping center* é “um centro comercial planejado sob uma administração única, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços, sujeitas a normas contratuais padronizadas, para manter o equilíbrio da oferta e da funcionalidade, assegurando a convivência integrada e pagando um valor de conformidade com o faturamento”.

Cumpre perceber que o *shopping center*, na maior parte dos casos, não configura um condomínio edilício. Nos condomínios edilícios, há partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. No *shopping center* padrão, apesar de os lojistas, antes mesmo do prédio estar construído, não raro já contribuírem financeiramente para a concretização do empreendimento, eles pagam não para adquirir a propriedade do imóvel e sim para poder ocupar um lugar determinado no centro comercial. Não havendo aquisição de domínio de unidades autônomas, não se pode falar em condomínio edilício e, por consequência, os problemas relativos à gestão do empreendimento não poderão ser adequadamente enfrentados por ajustes na Lei 4.591/64.

Não se nega que pode haver *shopping centers* estruturados sob o regime condominial, mas, nessa hipótese, o problema apresentado como fundamento da proposição em análise não está presente, uma vez que os lojistas serão condôminos com direito a participar de todas as decisões sobre a administração do edifício. O próprio texto do projeto de lei em questão fala em resolver problemas de locatários e não de condôminos. De toda forma, a situação padrão dos *shopping centers* não é o regime condominial, pelo que se depreende da própria definição da ABRASCE.

\*EA54AE2301\*

As relações contratuais inerentes a um *shopping center* são bastante peculiares. Em geral, sendo o *shopping center* um complexo de interesses que se amplia em face da utilização comum pelos lojistas de certas áreas e da utilização pública de muitas outras, ele vai gerar um regulamento similar à convenção de condomínio prevista pela Lei 4.591/64. Certamente, são criados diversos tipos diferentes de conflitos entre a administração centralizada do empreendimento e os lojistas nas decisões referentes a esse regulamento, como os que fundamentaram a apresentação do PL 3.186/04. Não há dúvida que os lojistas são a parte mais fraca da relação contratual e, provavelmente, enfrentam dificuldades no encaminhamento desses conflitos.

Não existe uma legislação específica que regule, na sua integralidade, as relações entre lojistas e empreendedores de *shopping centers*. Assim, a inserção da preocupação do ilustre Deputado Carlos Nader em outro diploma legal, que não a Lei 4.591/64, não é recomendável. Caminhar para propostas amplas para a solução dos problemas atinentes a essas relações contratuais, deve-se notar, não é possível, diante das limitações temáticas da Comissão de Desenvolvimento Urbano.

Diante do exposto, sou pela rejeição do Projeto de Lei nº 3.186, de 2004.

É o Voto.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2005.

Deputado JAIME MARTINS  
Relator

\*EA54AE2301\*

ArquivoTempV.doc

\* EA54AE2301 \*