

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 center*.

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 foram apresentadas emendas à proposição.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Segundo a Associação Brasileira de *Shopping Centers* (ABRASCE), *shopping center* é “um centro comercial planejado sob uma



ACC57ABE52

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 center* estruturado 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.

As relações contratuais inerentes a um *shopping center* são bastante peculiares. Em geral, sendo o empreendimento 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.



Parece inquestionável que se faz necessária a previsão legal da possibilidade de os lojistas dos *shopping centers* participarem das decisões sobre o regulamento que rege a utilização dos espaços que integram o empreendimento e outros temas de seu legítimo interesse. Para tanto, todavia, não cabe alterar a Lei 4.591/64, pelo aqui já exposto. Deve-se registrar, inclusive, que a parte inicial do referido diploma legal foi revogada tacitamente pelas disposições sobre o condomínio edilício constantes do novo Código Civil.

A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), faz referência expressa às relações entre lojistas e empreendedores de *shopping centers*. Dispõe em seu art. 54:

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.

Assim, um caminho consistente para dar o correto andamento à proposta do nobre Deputado Carlos Nader é a sua inserção na Lei do Inquilinato, diploma legal que já trata do tema.

Diante do exposto, sou pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.186, de 2004, na forma do substitutivo aqui apresentado.

É o Voto.



Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputado **JAIME MARTINS**
Relator

ArquivoTempV.doc037



ACC57ABE52

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.186, DE 2004

Acrescenta dispositivo à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, referente às relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º 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”, passa a vigorar acrescido do seguinte § 3º:

“Art. 54.....

§ 3º *Será permitida a participação dos locatários, inclusive com direito a voto:*

I – na elaboração do regulamento interno do shopping center,

II – nas reuniões ordinárias e extraordinárias voltadas a decidir questões relativas:

a) à utilização dos espaços que integram o empreendimento;

b) a despesas a serem custeadas total ou parcialmente pelos locatários. (NR)”

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

Sala da Comissão, em de de 2005.

Deputado **JAIME MARTINS**
Relator



ACC57ABE52

ArquivoTempV.doc037



ACC57ABE52