

## 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.



EDC94CB938

## II - VOTO DO RELATOR

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”.

Cumpra-se 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 muitas vezes contribuírem financeiramente para a própria construção 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 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.



Deve-se compreender que os lojistas de *shopping centers* não podem ser tratados como locatários comuns. Eles, como regra, custeiam a própria implantação e a manutenção do empreendimento e, diante disso, devem ter assegurados direitos específicos condizentes com essa realidade. Deve-se garantir, especialmente, que o próprio regulamento interno do *shopping center* preveja a forma como se assegurará direito de participação dos lojistas nas decisões sobre a condução do empreendimento.

Diante do exposto, no que cabe a esta Câmara Técnica analisar, 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



## 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 dos seguintes §§ 3º, 4º e 5º:

“Art. 54.....

§ 3º Será assegurada a participação dos lojistas, inclusive com direito a voto:

I – na elaboração do regulamento interno do shopping center,

II – na alteração do regulamento interno do shopping center;

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

a) à utilização dos espaços de uso comum que integram o empreendimento;

b) às despesas referidas nas alíneas “c”, “e”, “f” e “g” do art. 22.

§ 4º O regulamento interno do shopping center deverá obrigatoriamente especificar a forma pela qual será assegurada a participação prevista nos incisos II e III do



EDC94CB938

§ 3º.

*§ 5º Nos shopping center constituídos sob a forma de condomínio edilício, as relações entre incorporador e condôminos, bem como entre os próprios condôminos, serão regidas pela legislação própria. (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

ArquivoTempV.doc\_037



EDC94CB938