



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.625-A, DE 2006

(Do Sr. Osório Adriano)

Dispõe sobre o condomínio em "shopping-centers"; tendo parecer da Comissão de Defesa do Consumidor, pela aprovação deste e pela rejeição dos de nºs 1489/2007 e 5302/2009, apensados (relator: DEP. VITAL DO RÊGO FILHO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DEFESA DO CONSUMIDOR

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54 RICD)

APRECIACÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Projetos apensados: 1489/2007 e 5302/2009

III – Na Comissão de Defesa do Consumidor:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - O condomínio em “shopping - centers” regula-se pelo disposto nesta lei.

Art. 2º - As administradoras de “shopping - centers” são obrigadas a fornecer, mensalmente a todos os lojistas, proprietários ou locatários, prestação de contas mensal das receitas e despesas do condomínio.

Art. 3º – É vedado às administradoras que recebam remuneração pelos serviços de administração repassar ao condomínio despesas que sejam inerentes ao exercício de suas atividades.

Art. 4º - A cobrança dos encargos condominais, ou de quaisquer outros devidos pelo lojista, deve ser efetuada de forma autônoma, sendo vedada a vinculação com o pagamento do aluguel.

Art. 5º - O número de aluguéis cobrados do lojista não poderá exceder a 12 (doze) por ano.

Art. 6º - As despesas condominais são obrigatórias a todas as unidades, devendo o seu rateio ser efetuado na proporção da área ocupada por cada uma delas, inclusive quiosques.

Art. 7º - Todo lojista, proprietário ou locatário, bem como entidades representativas dos lojistas, pode exigir da administradora, justificação ou comprovação de qualquer despesa efetuada pelo condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando solicitado pela maioria dos lojistas, ou pela entidade mencionada neste artigo, serão nomeados auditores a serem indicados pelos solicitantes e as expensas do condomínio, com a finalidade de examinar as contas apresentadas pela administradora.

Art. 8º - As assembleias de condomínio em “shopping - centers” poderão ser convocadas pelo empreendedor ou por condôminos que representem, no mínimo, um terço do condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nas assembleias de “shopping - centers” caberá a cada condômino o direito de um voto por cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área locada, bem como à todos aqueles que possuírem espaço único locado inferior a 50 metros quadrados.

Art. 9º - No que for omissa esta lei aplicam-se as normas da Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como, no que competir, a Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 10º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11º – Revogam – se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Nas últimas décadas, tem ocorrido em nosso País, bem como em todo o mundo, uma proliferação de centros comerciais conhecidos como “shopping - centers”. Tais empreendimentos representam um novo conceito de comércio, que vem encontrando grande aceitação por parte do público consumidor.

Quando a Lei de Condomínios foi criada, ainda não existia no Brasil “shopping - centers”, da forma como estes têm sido administrados nos últimos 30 anos.

A nossa legislação civil, notadamente a que diz respeito a condomínios, não tem demonstrado eficácia em disciplinar as relações jurídicas “sui generis” que passaram a existir em razão da implantação e funcionamento dos “shopping - centers” onde os empreendedores são, via de regra, proprietário das lojas e respondem, também, pela administração do condomínio, restando aos lojistas, apenas, cumprir o que for por eles determinado. A estes não é dado poder de fiscalizar as contas que são obrigados a pagar e muito menos, sequer discutir em assembléia os problemas que lhes são afetos.

Sabemos no entanto, que a mencionada Lei aplica – se também de uma forma genérica a este empreendimento e não só a edifícios de apartamentos, ou salas, ou conjunto de lojas em prédios comerciais verticalizados.

No entanto e pela peculiaridade de um “shopping - centers”, se faz a necessidade da criação de uma Lei específica para este empreendimento, pois, na prática dos locatários/lojistas têm se visto em situação das mais constrangedoras, na medida em que, ficam obrigados a pagar todas as despesas ordinárias de condomínio e que são elevadas sem no entanto poderem opinar sobre a aprovação ou não, das despesas ordinárias que irão assumir. Objetivando suprir esta lacuna da Lei, é a presente proposição, e também para tornar viável o desejado bom relacionamento entre os parceiros desta moderna técnica de vendas (lojista e empreendedores).

Assim sendo, e atendendo aos reclamos dos lojistas de “shopping - centers”, apresentamos este projeto de lei, que procura dar um mínimo de equilíbrio às relações entre as empreendedoras e os lojistas. A proposição obriga o

fornecimento aos lojistas de prestações de contas mensais, que podem ser contestadas, proíbe a vinculação da taxa condominal com o aluguel, para evitar a “cobrança casada” prejudicial ao condomínio, e limita o número de aluguéis a doze por ano, de modo a coibir arbitrariedade, além de outras disposições específicas da atividade.

Desta forma, contamos com o apoio de nossos ilustres Pares no Congresso Nacional para a aprovação desta proposta.

Sala das Comissões, em 14 de fevereiro de 2006.

Deputado **OSÓRIO ADRIANO**
PFL - DF

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

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e
as Incorporações Imobiliárias.

**TÍTULO I
DO CONDOMÍNIO**

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (Vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

** § 1º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

** § 2º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 3º Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

** § 3º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

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. 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. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 1.489, DE 2007

(Do Sr. Osório Adriano)

Modifica a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, dispondo as relações entre empreendedores e lojistas de shopping-centers.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-6625/2006.

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre as relações entre empreendedores e lojistas de *shopping-centers*.

Art. 2º. O art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido das alíneas “e” e “d” ao § 1º e dos §§ 3º e 4º, com o seguinte teor:

“Art. 54.....

§ 1º

.....

e) aluguéis mensais em número superior ao de meses previstos no prazo da locação;

d) despesas, comprovadamente, desnecessárias à operacionalidade e manutenção das atividades do ***shopping-center***.

.....

§ 3º As despesas condominiais são autônomas em relação aos

aluguéis e obrigatórias a todas as unidades, sendo o seu rateio efetuado na proporção da área ocupada por cada uma delas, inclusive quiosques.

§ 4º A administração do condomínio prestará contas, mensalmente, das despesas condominiais aos lojistas através de balancetes contábeis."

Art. 3º - Acrescente-se à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, o art. 54-A, com o seguinte teor:

"Art. 54-A - Os condomínios de *shopping-centers* realizarão assembléias-gerais ordinárias anuais, para prestação de contas dos administradores, e extraordinárias, sempre que convocadas pelo Conselho Fiscal, pelo empreendedor e, no mínimo, por um terço dos lojistas ou pela entidade representativa dos condôminos.

§ 1º. Nas assembléias de *shopping-centers*, cada condômino terá direito a um voto, ressalvado o disposto no parágrafo 2º.

§2º. Excluídos os casos de eleição do Síndico e dos membros do Conselho Fiscal, é facultado ao condômino locatário de uma unidade com área superior a 50m² o uso de voto múltiplo nas assembléias, correspondente ao número exato de vezes desta área, contido na unidade locada, limitado a 5 (cinco) votos.

§ 3º - Por proposta de, no mínimo, um terço dos lojistas, a assembléia-geral poderá aprovar a contratação de auditores, para examinar as contas apresentadas pela administração, sendo a decisão tomada pela maioria absoluta dos condôminos."

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Nas últimas décadas, tem ocorrido, em todo o mundo, a proliferação de centros comerciais conhecidos como "shopping-centers". Tais empreendimentos representam um novo conceito de comércio, que vem encontrando ampla aceitação pelo público consumidor.

Quando a Lei de Condôminos foi criada, ainda não existia no Brasil **shopping-centers**” na forma como estes têm-se caracterizado hoje, por sua estrutura operacional e forma de administração.

A nossa legislação civil, notadamente no que diz respeito a condomínios, não disciplina com suficiente especificidade e eficácia as relações jurídicas **sui generis**, que passaram a existir em razão da implantação e funcionamento dos “shopping-centers”, onde os empreendedores são, via de regra, proprietários das lojas e respondem, também, pela administração do condomínio, restando aos lojistas/locatários, apenas, cumprir o que for por eles determinado. A estes não é dado poder de fiscalizar as contas que são obrigados a pagar e muito menos, sequer, discutir em assembléia os problemas que lhes são afetos.

Especialmente, cumpre mencionar as leis nºs. 8.245, de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e a de n. 4.591, de 15 de dezembro de 1964, que dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, as quais incluem dispositivos apenas de forma genérica relativamente ao tipo de empreendimento que se caracteriza por **shopping-center**, sendo mais direcionadas às edificações de apartamentos, ou salas, ou conjunto de lojas em prédios comerciais verticalizados, ressalva feita, parcialmente, ao art. 54 da lei nº 8.245/1991, que propomos alterar.

A peculiaridade dos “shopping-centers”, entretanto, torna mister criar dispositivos legais mais específicos, pois, na prática, os locatários/lojistas têm se visto em situações constrangedoras, na medida em que ficam obrigados a pagar todas as despesas ordinárias que lhes são apresentadas pela administração, sem, no entanto, poderem opinar sobre a regularidade ou legitimidade se sua cobrança.

A presente proposição objetiva complementar os dispositivos já existentes e suprir as lacunas que se apresentam no seu uso atual, além de que sua aprovação tomará viável o relacionamento mais equilibrado e harmonioso entre os parceiros desta moderna técnica de empreendimento comercial.

Alem de proporcionar maior proteção aos direitos dos lojistas de menor porte, o Projeto de Lei regulamenta o uso facultativo do voto múltiplo,

limitado a cinco, para os lojistas que locarem área superior a 50,00 m², excetuando-se os casos de eleição de síndico e membros do Conselho Fiscal.

Por todo o exposto e considerando que este Projeto de Lei virá atender aos justos reclamos dos lojistas dos **shopping-centers**, contamos com o apoio dos Ilustres Pares no Congresso Nacional para sua aprovação.

Sala das Sessões, em 04 de julho de 2007.

Deputado OSÓRIO ADRIANO

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 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. 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.

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

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

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (Vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

** § 1º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

** § 2º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 3º Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

* § 3º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

.....

PROJETO DE LEI N.º 5.302, DE 2009 **(Do Sr. Antonio Carlos Chamariz)**

Altera o art. 54, § 1º, 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", para vedar a cobrança de mais de doze aluguéis anuais nos contratos de locação em shopping centers.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-6625/2006.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 1º do art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 54.

*§ 1º

*

c) mais de doze aluguéis mensais por ano de contrato.”

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

JUSTIFICAÇÃO

Ao atualizar a legislação locatícia brasileira na década de 90, o Congresso Nacional absteve-se de regular as locações internas dos shopping

centers. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 – o diploma legal que disciplina a matéria – é clara a esse respeito ao expressar, em seu art. 54, *caput*, que “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”.

Como exceção, a Lei 8.245 estabeleceu apenas que o empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center as despesas referentes a obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; a pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e, além disso, 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.

Essa regulação omissa deixou o locatário de lojas de *shopping centers* inteiramente à mercê dos interesses dos empreendedores, que estipulam o que bem entendem nos contratos de locação.

Uma das cláusulas que podemos considerar como abusiva é a que permite a cobrança de aluguéis adicionais nos meses de maior movimento. O mais comum é a imposição de um 13º aluguel no mês de dezembro, mês em que as vendas são normalmente elevadas em razão do Natal e das festas de fim de ano.

Dezembro, não resta a menor dúvida, é o mês do maior faturamento, mas é também um mês em que o lojista tem despesas excepcionais, como o décimo-terceiro salário dos empregados, as horas extras e gastos promocionais. Além do mais, é a oportunidade que o lojista tem de compensar os meses de poucas vendas e atualizar seus compromissos.

Assim, resulta abusivo que o administrador do *shopping center* estipule a cobrança de mais um aluguel somente para participar da renda adicional do lojista durante um período favorável de vendas. Essa é a razão pela qual vimos propor a vedação da cobrança de qualquer aluguel além dos doze convencionais, correspondentes a cada um dos meses do ano.

A matéria tem importância para milhares de pequenos lojistas que se submetem à prevalência negocial dos administradores de *shopping centers* por não terem a capacidade de recusar a estipulação de tal cobrança e são onerados indevidamente.

Pelo exposto, solicito aos nobres Pares o necessário apoio para aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 27 de maio de 2009.

Deputado Antonio Carlos Chamariz

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

I - RELATÓRIO

O presente projeto de lei objetiva regular as relações entre os administradores e lojistas, proprietários ou locatários, de “shopping centers”, no que respeita à cobrança de despesas condominiais e à prestação de contas das receitas e despesas do condomínio.

As prescrições do projeto de lei são, em síntese, as seguintes:

1. as administradoras de shopping centers são obrigadas a, mensalmente, prestar contas das receitas e despesas do condomínio;
2. é vedado às administradoras de shopping centers que recebam remuneração por serviços de administração repassarem ao condomínio despesas relativas ao exercício de suas atividades;
3. é vedada a cobrança de encargos condominiais juntamente com a prestação do aluguel;
4. o número de aluguéis não poderá exceder a doze por ano;

5. o pagamento de despesas condominiais deverá ser obrigatório a todos os condôminos, inclusive os quiosques, devendo o rateio ser efetuado na proporção da área ocupada.
6. qualquer lojista, ou entidade que os represente, pode exigir da administradora a justificação ou comprovação de qualquer despesa efetuada pelo condomínio;
7. as assembleias de condomínio poderão ser convocadas pelo empreendedor e por condôminos que representem, no mínimo, um terço do condomínio;
8. nas assembleias, cada condômino terá direito a um voto por cada 50 m² de área locada, bem como aqueles que possuírem espaço locado inferior a 50m².

Na Justificação, o Autor assinala que, quando a Lei de Condomínios foi criada, ainda não existia no Brasil “shopping centers”, na forma como têm sido administrados nos últimos 30 anos. E que a nossa legislação civil não tem demonstrado eficácia em disciplinar as relações jurídicas especiais que passaram a existir com os “shopping centers”, onde os empreendedores são, via de regra, os proprietários das lojas e respondem também pela administração do condomínio, restando aos lojistas apenas cumprir o que lhes for determinado.

Defende a necessidade de uma legislação específica para este tipo de empreendimento, porque, na prática, locatários e lojistas têm se visto em situação constrangedora, pois são obrigados a pagar todas as despesas ordinárias do condomínio, que são elevadas, sem, no entanto, poderem opinar sobre a aprovação ou não das despesas ordinárias que irão assumir.

O Projeto de Lei nº 1.489/07, apenso, também de autoria do Dep. Osório Adriano, que “modifica a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, dispondo as relações entre empreendedores e lojistas de shopping-centers” (sic), contém praticamente as mesmas disposições do PL nº 6.625/06, entretanto adota a técnica legislativa de acrescentar dispositivos à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de

1991 (Lei do Inquilinato), que “dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.

O Projeto de Lei nº 5.302, de 2009, de autoria do Dep. Antonio Carlos Chamariz, que “Altera o art. 54, § 1º, 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”, para vedar a cobrança de mais de doze aluguéis anuais nos contratos de locação em shopping centers” objetiva vedar a estipulação contratual da cobrança de aluguéis anuais em número superior a doze.

Aberto o prazo regimental de cinco sessões para o recebimento de emendas, a partir de 18/07/2008, não foram apresentadas emendas nesta Comissão.

II - VOTO DO RELATOR

Trata o presente projeto de lei de estabelecer regras para o relacionamento financeiro entre a administradora de *shopping center* e os lojistas. O objetivo principal das regras estabelecidas é dar maior equilíbrio às relações entre a administradora de shopping center e os locatários e lojistas, de forma a potencializar a participação destes nas decisões de gastos do condomínio e na fiscalização da aplicação dos recursos.

O “shopping center” é espaço comercial planejado, composto de lojas diversificadas, sob administração única e centralizada, e cujas unidades de comércio são, via de regra, objeto de locação. Para o equilíbrio da oferta e da funcionalidade do conjunto de lojas e visando, também, a otimizar o faturamento, a administradora do “shopping” estabelece regras contratuais padronizadas, que definem padrões visuais, procedimentos administrativos e o rateio dos encargos condominiais.

O contrato entre os administradores e lojistas de “shopping centers”, segundo a opinião de especialistas, é atípico, encerrando preceitos jurídicos relacionados com a locação e, simultaneamente, com o condomínio. A disciplina legal da espécie contratual é diminuta e encontra-se principalmente no art. 52, § 2º, e 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”, conhecida também como Lei do Inquilinato.

Vale destacar aqui o art. 54, que dispõe sobre as relações entre o empreendedor do “shopping center” e os lojistas:

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. 22¹; 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.

A redação do art. 54 ressalta a intenção do legislador, quando da discussão da Lei do Inquilinato, de deixar à livre pactuação das cláusulas do contrato de locação a regência das relações entre o empreendedor do “shopping center” e os lojistas.

O projeto de lei em exame vem inovar na regulação da matéria, ao propor diversas regras a serem observadas pelos contratos da espécie.

É proposta a obrigatoriedade da prestação mensal de contas do condomínio pelas administradoras de “shopping center” e a prerrogativa de qualquer lojista, proprietário ou locatário, exigir a comprovação e a justificação de qualquer despesa efetuada pelo condomínio. A maioria dos lojistas ou a entidade que os represente poderão exigir que auditores por eles indicados, às expensas do condomínio, examinem as contas da administradora. Tais medidas darão ao lojista

¹ 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;

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

maior capacidade de acompanhar e controlar os gastos do “shopping center” e a efetividade da aplicação dos recursos cobrados dos lojistas em favor da coletividade condominial.

O projeto de lei veda às administradoras que recebam pelos serviços de administração repassarem ao condomínio despesas que sejam inerentes ao exercício de suas atividades. Veda igualmente a cobrança dos encargos condominiais juntamente com o aluguel, medida que se mostra adequada porquanto a cobrança conjunta representa constrangimento ao lojista, vez que não poderá postergar o encargo condominial, para discutir o valor, ou se recusar a pagá-lo, sem simultaneamente inadimplir o contrato de locação.

Ademais, o projeto veda a cobrança de mais de doze aluguéis por ano, disposição que visa a impedir a cobrança, pelas administradoras, de uma mensalidade extra no mês de dezembro ou em outros meses de maior movimento de vendas, prática comum entre os “shopping centers”. É bem verdade que dezembro é o melhor mês de vendas para os lojistas, mas é também o mês de pagamento do 13º salário dos empregados e de contratação de mão-de-obra extra para atender os clientes. Não se justifica, pois, que a administradora exija mais uma mensalidade nesse mês, subsumindo-se num direito que é exclusivo dos trabalhadores.

Estabelece também o projeto a extensão do pagamento do condomínio a todas as unidades instaladas no “shopping center”, inclusive os quiosques, na proporção da área ocupada por cada uma delas. A área ocupada é igualmente proposta como medida da representação nas assembléias de condôminos, ficando estabelecido o direito de um voto para cada 50 m² de área locada, assim como a cada um dos que possuírem área inferior a 50 m². Tais disposições impõem maior justiça na distribuição dos encargos condominiais e na representação dos condôminos nas assembleias, embora, em contrapartida, reduzam o poder de atuação da administradora em favor da funcionalidade do “shopping”, pela escolha de pequenas lojas ou quiosques de menor capacidade financeira, mas de importância para a constituição de um espaço empresarial de atendimento integral do consumidor.

A visão agregada das medidas propostas pelo projeto de lei nos permite assegurar que vêm ao encontro de uma maior participação dos lojistas na administração do “shopping center” e, por conseguinte, de uma desoneração das empresas condôminas. Esta redução de custo da localização dos empreendimentos, em ambiente econômico competitivo, repercutirá, com certeza, na redução dos preços e em benefício dos consumidores.

Quanto ao primeiro apensado, o Projeto de Lei nº 1.489/07, temos a assinalar que contém as mesmas propostas da proposição principal, diferenciando-se pela técnica legislativa, uma vez que preferiu alterar a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a Lei do Inquilinato. Como se trata de matéria específica de regulação de contratos entre administradora e lojistas de “shopping center”, acreditamos que as novas regras estarão melhor abrigadas em uma lei autônoma que inseridas na Lei do Inquilinato. Em razão disso, e pelo fato de encerrar o mesmo conteúdo da proposição principal, entendemos que este apensado poderá ser rejeitado sem qualquer prejuízo à apreciação da matéria.

No que respeita ao segundo apensado, Projeto de Lei nº 5.302/09, cumpre comentar que trata de matéria pontual, já contida no art. 5º da proposição principal, razão pela qual poderá ser rejeitado, vez que a regulação da matéria requer tratamento sistêmico e abrangente, como o faz a proposição principal.

Diante do exposto, votamos favoravelmente à aprovação do Projeto de Lei nº 6.625, de 2006, e pela rejeição do Projeto de Lei nº 1.489, de 2007, e do Projeto de Lei nº 5.302, de 2009, apensos.

Sala da Comissão, em 25 de novembro de 2009.

Deputado VITAL DO RÊGO FILHO

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou o Projeto de Lei nº 6.625/2006, e rejeitou os Projetos de Lei n.ºs 1.489/2007 e 5.302/2009, apensados, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Vital do Rêgo Filho.

Estiveram presentes os Senhores Deputados Ana Arraes - Presidenta; Antonio Cruz, Celso Russomanno, Dimas Ramalho, Elismar Prado, Felipe Bornier, Júlio Delgado, Leo Alcântara, Luiz Bittencourt, Neudo Campos, Ricardo Tripoli, Ivan Valente, Julio Semeghini, Leandro Vilela, Nilmar Ruiz, Vital do Rêgo Filho e Wellington Roberto.

Sala da Comissão, em 9 de dezembro de 2009.

Deputada **ANA ARRAES**
Presidenta

FIM DO DOCUMENTO
