

PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002

ALTERA A LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991,
QUE DISPÕE SOBRE AS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS E
OS PROCEDIMENTOS PERTINENTES

EMENDA SUBSTITUTIVA

Art. 1º A presente lei visa a aprimorar aspectos da relação contratual locatícia pertinente aos shopping centers.

Art. 2º Os dispositivos indicados a seguir, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. (...)

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;
(...)

XI - respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação.

Art. 51. (...)

§ 6º Na inicial, o autor poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não inferior a cento e vinte por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição. Na apreciação do pedido de fixação de aluguel provisório, o juiz deverá levar também em conta os elementos hábeis que o réu oferecer na contestação.

Art. 52. (...)

III – fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.
(...)



9D4C012C42

§2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento no inciso II deste artigo.

§3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público.

Art. 54. (...)

§ 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 60 (sessenta) dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil.

Art. 68. (...)

II - ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, poderá fixar aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

- a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;
- b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 120% (cento e vinte por cento) do pedido.

Art. 69. (...)

§ 1º (revogado)

Art. 72. (...)

§ 5º (revogado)."

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICATIVA

Analizando o Substitutivo do ilustre Deputado Romeu Queiroz, Relator desta importante matéria, não podemos deixar de oferecer um entendimento diferente da proposta de Sua Excelência. Como se trata de uma alteração integrada da Lei 8.245, de 1991, em partes atinentes a locações em shopping centers, somos forçados a oferecer uma Emenda Substitutiva, na expectativa de que o ilustre Relator possa acolhê-la, à luz dos argumentos que teceremos, pontualmente, a seguir.

No caso do § 3º do art. 13 da Lei 8.245/91, preferimos extirpar o dispositivo proposto, que se refere à vedação da cobrança de encargos nos casos de cessão e sublocação de lojas. Ora, a cobrança desses encargos está diretamente relacionada com a atribuição dos empreendedores de conceber e zelar pela adequação do conjunto de lojas que compõe um shopping (o chamado *tenant mix*), sabendo-se que esses encargos só são devidos quando o lojista, em decisão unilateral, desiste da exploração de sua loja e passa a ter interesse na cessão do contrato ou na sublocação da área alugada a um terceiro.

É importante ressaltar que, em regra, esse ônus não representa uma fonte de lucro para os empreendedores, prestando-se, normalmente, a reembolsá-los dos custos administrativos com a seleção de um novo lojista, que dizem respeito, entre outros aspectos, à procura de um candidato que seja adequado ao *tenant mix* do shopping, ao estudo de sua experiência e aptidão empresarial e à verificação de sua idoneidade financeira e de seu fiador.

Por outro lado, o desembolso desse encargo não resulta, necessariamente, em empobrecimento do lojista, o qual, ao desistir de atuar em determinado shopping, efetua, no momento da cessão do contrato, a venda de seu ponto comercial, recebendo, em regra, quantia superior àquela que paga a título de encargos, nada justificando, enfim, a proibição da cobrança dessa verba.

Da mesma forma, entendemos de suprimir as alterações propostas para os §§ 2º e 3º do art. 17 do diploma legal. A pretendida interferência no sistema de aluguéis praticado nos shopping centers parte de uma evidente incompreensão do assunto. De fato, a Justificação do Projeto Zulaiê – que não foi refutada pelo Substitutivo Romeu Queiroz – erra ao falar em 13, 14 ou 15 aluguéis mensais em um único ano. Nos shoppings do mundo inteiro – e os do Brasil não são exceção – a remuneração do empreendedor é baseada em um percentual incidente sobre as vendas, o chamado “aluguel percentual”, cobrado



mensalmente, ou seja, doze vezes por ano, com a previsão de um valor mínimo, o designado “aluguel mínimo”. Logo, não há mais do que 12 aluguéis por ano.

O “aluguel mínimo” é um piso que representa a rentabilidade mínima do empreendedor, para fazer face aos custos de transformação de um terreno qualquer em um importante complexo empresarial, cuja dinâmica exige contínuos e vultosos investimentos. Esses investimentos, de outro lado, são muitas vezes realizados por investidores institucionais, como fundos de pensão, que vinculam sua decisão de aportar recursos ao empreendimento à garantia de uma rentabilidade mínima estabelecida através de planos atuariais, bem como pela legislação que disciplina o seu funcionamento.

Esse piso, ou “aluguel mínimo”, poderia ser simplesmente dividido em doze parcelas iguais para cada ano, como prevê o Substitutivo do Relator. Em vez disso, com um planejamento racional, que pondera a sazonalidade de vendas, é fixado um piso maior nos meses em que as vendas são maiores, como no Natal, daí podendo emergir a rentabilidade mínima dividida em parcelas desiguais ao longo do ano, justamente para facilitar o seu pagamento pelo lojista.

Enfatize-se que o sistema de fixação de um percentual do faturamento do lojista como aluguel, limitado a um valor mínimo pré-quantificado (o designado “aluguel mínimo”), na contratação em shopping center não é uma criação do mercado brasileiro, tratando-se, pelo contrário, de prática corrente no plano internacional.

É oportuno mencionar que, em função da liberdade de contratar, a rentabilidade mínima das locações é sempre negociada em função do mercado, sendo que o respectivo “aluguel” está sujeito à revisão do Judiciário, de tempos em tempos, na forma da legislação em vigor, que prevê a chamada “ação revisional de aluguel”.

Acrescente-se, ainda, que, ao contrário do que consta da Justificação do Projeto Zulaiê, a forma de distribuição da rentabilidade mínima não é matéria padronizada, havendo diferentes cláusulas nos vários shoppings e, inclusive, para lojistas de um mesmo shopping. Daí a diversidade de formas de pactuação da rentabilidade mínima, através do aluguel mínimo, em cada ano, ou do aluguel escalonado, ao longo do período contratual, entre outras modalidades.

Quanto ao art. 22, estamos reproduzindo, em nossa emenda, a redação proposta para os incisos IX e XI, exceto quanto à sujeição da propaganda ao Código de Defesa do Consumidor, que constitui opção legislativa inadequada no direito das locações.



Já com relação ao art. 27, propomos, também, a sua supressão. O disciplinamento proposto seria evidentemente prejudicial ao shopping center como negócio de interesse do público em geral. Afinal, em vista do fato de a administração centralizada ser da essência do empreendimento, os empreendedores raramente vendem as lojas, individualmente consideradas, que compõem um shopping center. As lojas são alugadas, para que se possa impor aos ocupantes a observância de normas gerais, que garantem a utilização otimizada do conjunto e que, portanto, são estipuladas em benefício de todos os locatários.

Assim, quando os empreendedores de um shopping center aceitam a participação de um terceiro no empreendimento, não lhe vendem lojas unitárias, mas cedem uma quota condominial de todo o conjunto, passando o terceiro a integrar o denominado grupo empreendedor. Evidentemente, não tem sentido conferir ao locatário de uma unidade o direito de preferência quando uma fração ideal da propriedade em comum é cedida a um novo empreendedor.

A venda de loja isolada, nas raras ocasiões em que ocorre, tem por objetivo assegurar a presença permanente no shopping center de uma loja de especial importância para o conjunto. Geralmente, uma loja que se reveste do conceito de âncora, ou seja, aquela que servirá como atrativo para todas as demais operações existentes no empreendimento, em decorrência de seu poder de atração sobre as pessoas que visitam o empreendimento. Logo, são vendas feitas também no interesse da comunidade de lojistas.

Frise-se, porém, que essas vendas ocasionais são celebradas em condições especialíssimas, com a rígida definição do ramo de negócios do lojista em caráter perpétuo e regras detalhadas sobre a liberdade do empreendedor para administrar o conjunto de lojas e as áreas de uso comum do shopping, o que não seria viável em uma aquisição imobiliária derivada do exercício de um direito de preferência.

No art. 51, por sua vez, estamos propondo, em nossa Emenda Substitutiva, uma nova redação para o § 6º. O Projeto Zulaiê – com proposição mantida no Substitutivo Romeu Queiroz –estabelece uma contrapartida ao direito que o § 4º do artigo 72 da Lei de Locações confere ao locador, de pedir a fixação de aluguel provisório na contestação à ação renovatória. Essa contrapartida já é assegurada pelos Tribunais, sendo conveniente, não obstante, que se proceda ao aperfeiçoamento do texto legal.



Nos termos em que está prevista no Substitutivo Romeu Queiroz, porém, a contrapartida proposta não é exata, uma vez que, na hipótese do § 4º do artigo 72, o pedido de fixação de aluguel provisório pelo locador ocorre quando já está instalado o contraditório no processo, com petição inicial e contestação, sendo limitado a 80% do aluguel pretendido.

Dessa forma, para acolher e aperfeiçoar a iniciativa legislativa em foco, foram incluídos dois trechos adicionais no texto sob exame, para que a fixação de aluguel provisório na ação renovatória, quer a requerimento do locador, quer a pedido do locatário, só se torne possível quando já instalado o contraditório no processo, limitando-se a fixação provisória do aluguel em no mínimo 120% do valor pretendido pelo locatário.

No art. 52, inciso III do caput e § 2º, o Projeto Zulaiê dá nova redação à matéria, com alterações para incluir um novo inciso III e modificações nos §§ 2º e 3º, os quais passariam a ter a seguinte redação:

“Art. 52. (...)

III – fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

(...)

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento nos incisos II e III deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não



iniciar as obras determinadas pelo Poder Público.”

O Substitutivo Romeu Queiroz preserva a proposição constante do Projeto Zulaiê, exceto quanto à modificação prevista para o § 3º acima, mantendo, no particular, a redação da legislação em vigor.

A nossa Emenda Substitutiva, a seu turno, acata, em parte, as duas proposições, modificando, apenas, a redação do § 2º do artigo 52.

Daí resulta que artigo 52 da Lei de Locações receberá um novo inciso III, que reafirma a regra do inciso III do artigo 72 da mesma lei, no sentido de que o locador não estará obrigado a renovar o contrato, caso obtenha uma proposta mais vantajosa de terceiro interessado na locação, desde que esse terceiro não atue no mesmo ramo do locatário original.

Quanto às duas alterações do § 2º do artigo 52, a primeira delas, que trata da ação renovatória contra o empreendedor que tenha adquirido o shopping no curso dos contratos, aperfeiçoa o sistema legal, ficando, assim, mantida a iniciativa do Projeto Zulaiê e do Substitutivo Romeu Queiroz.

Com relação à segunda modificação feita nesse § 2º, foi alterada a proposição do Projeto Zulaiê, por adotar uma premissa de fato incorreta. Com efeito, o Projeto Zulaiê – acompanhado, no particular, pelo Substitutivo Romeu Queiroz – veda aos empreendedores a utilização da melhor oferta de terceiro como motivo para impedir a renovação compulsória do contrato sob alegação de que o *tenant mix* dos shopping centers seria imutável, de modo que um terceiro interessado no contrato atuaria sempre, obrigatoriamente, no mesmo ramo do locatário original.

A premissa é equivocada, pois é sabido que os shopping centers vivem em permanente modernização, com repetidas alterações do *tenant mix*, não se justificando a restrição em causa.

Por fim, no tocante à modificação do § 3º do artigo 52, a proposição do Projeto Zulaiê está sendo mantida, na medida em que se limita a dar maior objetividade à respectiva regra legal.

Passemos, agora, ao artigo 54. Notoriamente, esse dispositivo da vigente Lei de Locações constitui a espinha dorsal do regime jurídico da locação em shopping centers. Trata-se, justamente, da regra que equipara o regime legal brasileiro ao de outros países, consagrando a liberdade de contratar no âmbito da relação entre lojistas e empreendedores.



A modificação do referido dispositivo, nos moldes sugeridos pelo Projeto Zulaiê, submeteria a locação em shopping center ao mesmo sistema da locação comercial de lojas de rua, pois simplesmente eliminaria a liberdade de contratar.

Ora, como é notório, a liberdade de contratar é condição básica para a viabilidade da indústria de shopping center, razão pela qual, se a lei impusesse as restrições propostas pelo Projeto Zulaiê, simplesmente se exterminaria, por inviabilidade, a florescente indústria de shopping center no Brasil.

No que respeita ao Substitutivo Romeu Queiroz, este não chega a eliminar, mas restringe, indevidamente, a liberdade contratual, interferindo no direito à convenção de multa por devolução antecipada de imóveis, assim criando para o lojista um direito que só prejudica o conjunto de lojistas, qual seja, o de “experimental” um shopping e, dele desistindo, sair do negócio sem custos, a partir de uma limitação da multa por desistência da locação em parâmetro que não existe sequer para as locações de lojas de rua ou de imóveis residenciais.

A rigor, por configurar a espinha dorsal do regime jurídico da locação em shopping centers, o artigo 54 da Lei de Locações está sendo mantido em sua inteireza, nele procedendo-se a uma única modificação, em seu § 2º, para incluir a expressão “*na forma mercantil*”, em linha com a alteração do artigo 22, inciso IX, da mesma lei, acima justificada.

Devemos também interferir na redação do inciso II do art. 68. Em tese, a proposta de alteração legislativa do Substitutivo Romeu Queiroz é pertinente. Porém, é necessário dar tratamento isonômico às partes, no que respeita às diretrizes legais para a fixação de aluguéis provisórios, razão pela qual a nossa Emenda Substitutiva está acolhendo a iniciativa em pauta com pequeno ajuste, para que a fixação do aluguel provisório, quando requerido pelo locatário, observe limite análogo ao estabelecido para caso de requerimento do locador. No mais, deve-se atentar para o fato de que, segundo a atual sistemática do Código de Processo Civil, a primeira audiência do procedimento sumário (pelo qual corre a ação revisional de aluguel) deixou de ser a de instrução e julgamento, sendo, hoje, a de conciliação, o que também recomenda adequação da redação proposta.

Já a redação sugerida para o § 1º do art. 69, preferimos extirpá-la do Substitutivo do Relator.



Tal disposição passaria a conceder aos locatários um direito que a legislação só prevê, de forma expressa, para os locadores, embora a jurisprudência já tenha equiparado as duas partes contratantes, de maneira que o Projeto estava apenas alinhando o texto legal a uma posição já pacificamente adotada pelos Tribunais.

Todavia, para aperfeiçoar a legislação vigente, o correto é eliminar a possibilidade de substituição de indexador pelo Judiciário, no curso das locações, seja a pedido do locador, seja a requerimento do locatário.

De fato, a escolha de indexador de obrigações é matéria que deve ser deferida à liberdade de contratar, sem que o Judiciário interfira na economia do contrato, salvo situações imprevisíveis e excepcionais, que já são reguladas pelo Código Civil e que não são cabíveis em uma lei inquilinária.

Acrescente-se que a legislação geral sobre reajustes de prestações contratuais (Lei nº 9.069/1994 e Lei nº 10.192/2001) assegura às partes ampla liberdade na escolha de índices de correção monetária, porquanto a eleição do indexador é ínsita à liberdade de estipular o *quantum* das obrigações contratuais.

Particularmente no que toca aos shopping centers, essa medida dará maior segurança aos empreendimentos, estimulando a pulverização da propriedade sobre a qual recai o negócio, com o ingresso, cada vez mais acentuado, no pólo empreendedor, de investidores institucionais, como os fundos de investimentos e de previdência complementar, que teriam maior segurança jurídica para avaliar o shopping, sem o risco de uma modificação de sua rentabilidade mínima, refletida no chamado “aluguel mínimo” e seu indexador.

Nessas condições, concedendo a equiparação entre locadores e locatários em cogitação, nossa Emenda Substitutiva está revogando o § 1º do artigo 69 da Lei de Locações, assim vedando, para ambas as partes, a possibilidade de formulação de pedido de substituição de indexador, no curso das ações revisionais.

Finalmente, estamos propondo a supressão das modificações propostas no art. 72. Não obstante, sugerimos a revogação no § 5º do citado artigo da Lei de Locações, com o mesmo fundamento, acima exposto, para a revogação do artigo 69, §1º, pelo anexo Substitutivo.

Quanto à proposta do Substitutivo do Relator de manutenção da redação do inciso III, o propósito é o de compatibilizar o texto legal com a proposta do Substitutivo que estamos apresentando para o § 2º do artigo 52, que



assegura aos empreendedores o direito de resistir à ação renovatória em caso de melhor oferta de terceiro interessado na locação.

No tocante aos §§ 2º e 3º do artigo 72, é manifesta a inconveniência de se prefixar uma indenização “provisória”, figura que não existe em direito e que vinha prevista em caráter cumulativo com a reparação dos danos efetivos cujo ressarcimento se pretende assegurar aos locatários, o que ensejaria o enriquecimento sem causa destes. Ademais, mostra-se flagrantemente excessiva a indenização “provisória” e “prefixada”, de 24 (vinte e quatro) aluguéis.

Em vista do exposto, contamos com a respeitável atenção do ilustre Relator no sentido de acolher as nossas sugestões.

Sala da Comissão, em 15 de março de 2006.

FERNANDO DE FABINHO
Deputado Federal

