

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

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 dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

ANÁLISE DAS EMENDAS APRESENTADAS AO SUBSTITUTIVO DO RELATOR

Tendo em vista as emendas propostas ao Substitutivo que oferecemos ao Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, que altera os procedimentos pertinentes à locação de imóveis em *shopping-centers*, faz-se necessária essa Complementação de voto. Além de discutir uma a uma as oito emendas ao Substitutivo, sumariadas na tabela abaixo, reformulamos o próprio teor do Substitutivo, com base na análise.

Sumário das Emendas ao Substitutivo ao Projeto de Lei 7.137, de 2002

Autor	Emenda
Fernando Fabinho	de 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

	<p>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.</p> <p>Art. 52. (...)</p> <p>III – fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.</p> <p>(...)</p> <p>§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.</p> <p>§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.</p> <p>Art. 54. (...)</p> <p>§ 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.</p> <p>Art. 68. (...)</p> <p>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:</p> <p>a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;</p> <p>b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 120% (cento e vinte por cento) do pedido.</p> <p>Art. 69. (...)</p> <p>§ 1º (revogado)</p> <p>Art. 72. (...)</p> <p>§ 5º (revogado).”</p> <p>Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.</p>
Reginaldo Lopes	<p>Dê-se ao art. 54 do projeto substitutivo ao PL 7.137/02 a seguinte redação:</p> <p>Art. 54 Nas locações entre lojistas e empreendedores de shopping centers, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos, respeitadas as disposições previstas nesta lei.</p>

Reginaldo Lopes	Dê-se ao parágrafo 3º do art. 17 do projeto substitutivo ao PL 7.137/02 a seguinte redação: § 3º - Nas locações de espaços comerciais em shopping centers novos, eventuais aluguéis progressivos deverão ter seus valores ou metodologia explicitados no início, limitada a sua vigência ao prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da inauguração do empreendimento.
Gonzaga Mota	Suprima-se no art. 2º do Substitutivo ao Projeto de lei nº 7.137, de 2002, as alterações previstas no art. 69, da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991.
Gonzaga Mota	Suprima-se no art. 2º do Substitutivo ao Projeto de lei nº 7.137, de 2002, as alterações previstas no art. 27, da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991.
Gonzaga Mota	Suprima-se no art. 2º do Substitutivo ao Projeto de lei nº 7.137, de 2002, as alterações previstas no art. 17, da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991.
Gonzaga Mota	Suprima-se no art. 2º do Substitutivo ao Projeto de lei nº 7.137, de 2002, as alterações previstas no art. 13, da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991.
Gonzaga Mota	Suprima-se no art. 2º do Substitutivo ao Projeto de lei nº 7.137, de 2002, as alterações previstas no art. 72, da Lei 8245, de 18 de outubro de 1991.

Na elaboração de nosso substitutivo, uma das premissas fundamentais do trabalho foi de que uma lei de contratos deve estimular a cooperação entre as partes. Entendemos que a cooperação terá tanto mais chances de emergir quanto mais equilibrada for a posição de barganha entre as partes. É nesse espírito que analisaremos as emendas propostas ao substitutivo.

A emenda nº 1 do ilustre Deputado Fernando de Fabinho é a mais extensa e consiste na proposição de um substitutivo completamente

novo.

Primeiro, a emenda 1 suprime o § 3º do art. 13 que propomos inserir na Lei 8.245, de 1991, permitindo ao locador a cobrança de encargos relativos à cessão ou sublocação de espaços comerciais em shopping centers. Essa prática de cobrança por parte do locador é, em geral, abusiva e carente de qualquer justificativa econômica. Na verdade, não raramente o empreendedor não concorda com a sublocação, o que amplia a natureza de “custos afundados” do investimento para o lojista, ampliando sua incerteza. Aplica-se a mesma análise à emenda nº 7, do ilustre Deputado Gonzaga Mota.

A emenda 1 também propõe a supressão das modificações ao art. 17 da mesma lei. Daí se viabiliza a cobrança de mais de 12 alugueres aos lojistas, além de permitir aluguéis progressivos sem restrição. Ora, essas são as formas mais usuais de exercício de abuso do locador para com o locatário, aproveitando-se da posição de barganha privilegiada. Se almejamos equilibrar melhor essa relação comercial e induzir a cooperação, não se pode deixar brechas tão evidentes para o aproveitamento da assimetria entre as partes para exploração do locatário. As mesmas observações são aplicáveis à emenda nº 6 do Deputado Gonzaga Mota.

Na alteração proposta para a redação do art. 22, suprime-se a menção ao Código de Defesa do Consumidor na emenda 1. Entendemos que, neste particular aspecto da propaganda, o Código do Consumidor supre regramento perfeitamente aplicável à relação entre locador e locatário.

No caso do art. 27, é preciso proteger minimamente o investimento que o locatário faz no seu espaço comercial locado em shopping centers, sob pena de que fique sujeito a comportamentos oportunistas do locador. Daí ser desejável a preferência aludida, contrariamente ao pretendido pela emenda 1. A mesma crítica vale à emenda nº 5 do ilustre Deputado Gonzaga Mota.

A emenda 1 propõe que, no caso de aluguel provisório, o mesmo não seja inferior a 120% do pedido. Ademais, acrescenta que, na apreciação do pedido de fixação de aluguel provisório, o juiz deverá levar em

consideração os elementos hábeis que o réu oferecer na contestação. Não vemos razão para dimensionar o aluguel provisório acima do pedido. Além disso, não vemos impedimento para que o juiz considere os elementos apresentados pelo réu, tornando redundante a nova redação.

A emenda 1 permite a recusa da renovação de locação em shopping center quando houver proposta de terceiro em melhores condições, na redação proposta ao § 2º do art. 52. Acreditamos que isto fragiliza o locatário que faz investimentos específicos àquele ponto de venda, abrindo espaço para comportamentos oportunistas do locador.

No § 3º do art. 52, a emenda 1 retoma a redação do substitutivo da Deputada Zulaiê Cobra, não prevendo a possibilidade de o locador não dar o destino alegado ou não iniciar as obras que declarou pretender realizar, tal como ocorre na lei atual. Acreditamos que tais explicitações da legislação atual são cabíveis por melhor proteger o locatário contra não renovações espúrias por parte do locador.

As modificações propostas pela emenda 1 ao art. 54 suprimem a necessidade de que as despesas cobradas do locatário sejam devidamente demonstradas e que os casos de “urgência ou força maior” tenham que ser comprovados. Entendemos que a redação de nosso substitutivo é mais precisa, no sentido de garantir transparência nas relações financeiras entre locador e locatário.

No art. 68, a emenda 1 substitui a audiência de “instrução e julgamento” por “conciliação”, para efeito de aluguel provisório. Ora, em se tratando de momento no qual ainda vão se fixar os alugueres provisórios, se está longe de uma conciliação propriamente dita. Mais uma vez, a emenda propõe aluguel provisório não inferior a 120%, para o qual mantemos nossa posição contrária.

A emenda 1 elimina a possibilidade de que a sentença adote outro indexador para reajuste do aluguel, se pedido pelas partes, no art. 69. O mesmo vale para a emenda nº 4 do ilustre Deputado Gonzaga Mota. Essa modificação reduz a flexibilidade da sentença, o que não é desejável.

Finalmente, a emenda 1 propõe suprimir as mudanças propostas no art. 72. Mais uma vez, acreditamos que as modificações constituem salvaguardas cruciais para o locatário contra a retomada abusiva do imóvel pelo locador. O mesmo vale para a emenda nº 8 apresentada pelo Deputado Gonzaga Mota.

Sendo assim, não acatamos as emendas nº 1, 4,5,6 ,7 e 8.

De outro lado, entendemos procedente a emenda nº 2 apresentada pelo ilustre Deputado Reginaldo Lopes. De fato, a referência da lei atual a “disposições procedimentais” é pouco precisa em relação à expressão “respeitadas as disposições previstas nesta lei”.

Também estamos sensíveis à delimitação da aplicação de aluguéis progressivos para os primeiros trinta e seis meses de *shoppings* novos contida na emenda 3 do Deputado Reginaldo Lopes. Aluguéis progressivos podem ser uma forma de fortalecer a parceria no início da operação do empreendimento, quando a capacidade de lucrar dos lojistas ainda é limitada. Após este período pode tão somente reforçar a possibilidade de abuso do locador.

Dessa forma, acatamos as emendas 2 e 3.

Em síntese, incorporamos em nosso Substitutivo as emendas 2 e 3, que ora aprovamos, rejeitando as demais.

Sala da Comissão, em de de 2006.

Deputado Romeu Queiroz
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

O Congresso Nacional decreta:

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

Art. 2º Os artigos a seguir indicados, da Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 13.....

§ 3º *Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedada ao locador a cobrança de quaisquer encargos relativos à cessão ou sublocação. (NR)."*

“Art. 17.....

§ 1º.....

“§ 2º *Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, só será permitida a cobrança anual de 12 (doze) alugueres.*

“§ 3º *Nas locações de espaços comerciais em shopping centers novos, eventuais aluguéis progressivos deverão ter seus valores ou metodologia explicitados no início, limitada a sua vigência ao prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da inauguração do empreendimento (NR)."*

“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, sujeitando-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor (NR)."

"Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, sendo vedado inserir, no ato da assinatura do contrato de locação, cláusula contratual de renúncia expressa e antecipada a eventual direito de preferência.

Parágrafo único.....(NR)."

"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, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição (NR)."

"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.(NR)

"Art.54 Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center , prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos, respeitadas as disposições previstas nesta lei.

"§ 1º Eventuais multas contratuais por devolução do imóvel antes do prazo estipulado deverão ser fixados em Reais no momento do contrato, devendo ser menores quanto mais próximas do final do contrato estiver.

§ 2º As despesas cobradas do locatário deverão ser previstas em orçamento, devidamente demonstradas, salvo casos comprovados 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 (NR).”

“Art.68.

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, 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:

I - em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

II - em ação proposta pelo locatário, a sua fixação, terá como parâmetro o valor do aluguel vigente.

§ 2º.....(NR).”

“Art.69.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, locatário, ou sublocatário, a sentença poderá adotar outro indexador, para reajustamento do aluguel.

§ 2º.....(NR).”

Art. 72.

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores, ressalvada a restrição do § 2º do art. 52;

IV - Não estar obrigado a renovar a locação (incisos I, II e III do art. 52).

§ 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida. Em caso de recusa, obriga-se o locador a depositar judicialmente o valor correspondente a 24 (vinte e quatro) alugueres vigentes à época, a título de indenização

provisória. Sendo deferida a retomada, o locatário terá direito a levantar, de imediato, a importância depositada, sem prejuízo da indenização a que alude o § 3º do art. 52. A execução de eventuais diferenças será feita nos próprios autos e paga de uma só vez.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado, sendo indispensável que o respectivo projeto já se encontre deferido pelos órgãos municipais competentes. Em caso do locador pedir a retomada para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade, deverá indenizar o locatário no valor correspondente ao seu ponto comercial, aferível em regular perícia, obrigando-se, outrossim, a depositar judicialmente a quantia equivalente a 24 (vinte e quatro) alugueres vigentes a época, a título de indenização provisória. A execução de eventuais diferenças será feita nos próprios autos e paga de uma só vez.

.....(NR).”

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

Sala da Comissão, em de de 2006.

Deputado ROMEU QUEIROZ
Relator