



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.323, DE 2006

(Do Sr. Jaime Martins)

Dispõe sobre o contrato de cessão de ponto de venda em centros de compra.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,
RICD)

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Esta Lei regula o contrato de cessão de ponto de venda em centro de compra (shopping center).

Art. 2.º O centro de compra institui-se pelo registro de seus estatutos no registro de pessoas jurídicas, devendo, sem prejuízo do disposto em outras leis:

I - identificar o empreendedor ou a sociedade empreendedora e, se for o caso, os aglomerados de empresas aos quais integra;

II - identificar as atividades empresariais ou profissionais, incluindo os ramos de negócio ou as especialidades, que podem se estabelecer no centro de compra.

III - identificar as áreas especiais destinadas a atividades determinadas, se houver;

IV - identificar as áreas destinadas à administração do centro de compra;

V - identificar e individualizar as áreas destinadas aos pontos de vendas, com a sua área, de tal forma que o somatório das áreas dos pontos de vendas resultará na área bruta cedida do centro de compra;

VI - definir a participação do empreendedor na transferência do contrato de estabelecimento;

VII - O regimento interno.

Art. 3.º A administração do centro de compra poderá ser feita diretamente pelo cedente ou por administração por ele constituída.

Parágrafo único. Compete à administração do centro de compra:

I - convocar a assembléia dos cessionários;

II - cumprir e fazer cumprir o estatuto, o regimento interno e as determinações da assembléia;

III - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos cessionários;

IV - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

V - cobrar dos cessionários as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VI - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

Art. 4.º O cedente deverá fornecer ao interessado em tornar-se um cessionário uma circular de oferta de contrato de cessão de ponto de venda em centro de compra, por escrito e em linguagem clara e acessível, podendo ser em meio eletrônico, contendo obrigatoriamente as seguintes informações:

I - cópia atualizada desta lei;

II - cópia atualizada do estatuto do shopping;

III - os balanços e demonstrações financeiras do centro de compra relativos aos dois últimos exercícios;

IV - relação dos cessionários de pontos de venda do centro de compra e o prazo restante dos contratos;

V - minuta do contrato de estabelecimento em centro de compra.

§ 1.º A circular a que se refere esse artigo deverá ser entregue ao interessado no mínimo dez dias antes da assinatura do contrato ou pré-contrato, ou ainda do pagamento de qualquer tipo de taxa pelo lojista ao empreendedor ou a empresa ou pessoa ligada a este.

§ 2.º Na hipótese do não cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, o cessionário poderá argüir a anulabilidade do contrato e exigir devolução de todas as quantias que já houver pago ao empreendedor ou a terceiros por ele indicados, a qualquer título, devidamente corrigidas, pela variação da remuneração básica dos depósitos de poupança mais perdas e danos.

§ 3.º A sanção prevista no parágrafo anterior desta lei aplica-se, também, ao empreendedor que veicular informações falsas na sua circular de oferta de contrato de estabelecimento em centro de compra, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art. 5.º O contrato de cessão de ponto de venda em centro de compra deve especificar:

I - o ramo de negócio específico, com as características da atividade;

II - o espaço cedido, com sua área e localização;

III - o prazo da cessão;

IV - a remuneração fixa e a remuneração variável, o prazo e o local para pagamento;

V - os índices e prazos para o reajuste da remuneração mínima;

VI - os encargos legais incidentes sobre a área cedida;

VII - a participação nas despesas coletivas referentes às áreas de uso comum;

VIII - a participação nos demais encargos legais incidentes sobre a área comum;

IX - as cláusulas livremente estabelecidas pelas partes.

§ 1.º O contrato de estabelecimento de centro de compra deve ser sempre escrito e assinado na presença de duas testemunhas e terá validade independentemente de ser levado a registro perante cartório ou órgão público.

§ 2.º As despesas coletivas devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o cessionário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Art. 6.º Nos contratos de estabelecimento em centro de compra, o contratado não poderá, sem justa causa, recusar a renovação.

Art. 7.º O cedente é obrigado a entregar ao cessionário a coisa cedida, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

Art. 8.º O cessionário é obrigado:

I - a servir-se da coisa cedida para os usos convencionados ou presumidos;

II - a pagar pontualmente remuneração e os encargos nos prazos ajustados;

III - a restituir a coisa, finda a cessão, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

Art. 9.º Se o cessionário empregar o ponto de venda em uso diverso do a que se destina, ou se ele se danificar por abuso do cessionário, poderá o cedente, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos.

Art. 10. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o cedente reaver a coisa cedida, senão ressarcindo ao cessionário as perdas e danos resultantes, nem o cessionário devolvê-la ao cedente, senão pagando a multa prevista no contrato.

Parágrafo único. O cessionário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.

Art. 11. Se o centro de compra for alienado, o adquirente ficará obrigado a respeitar os contratos de cessão de ponto de venda vigentes.

Art. 12. Salvo disposição em contrário, o cessionário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do cedente.

Art. 13. É vedado ao empreendedor:

I - cobrar do cessionário remuneração não prevista em lei;

II - obrigar o cessionário a associar-se ou manter-se associado.

Art. 14. São direitos do cessionário:

I - usar e fruir de seu ponto de venda;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite;

IV - a proteção contra métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no contrato de cessão de ponto de venda em centros de compras;

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

Art. 15. São deveres do cessionário:

I - contribuir para as despesas do centro de compras na proporção da área cedida, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - dar ao ponto de venda a desatinação convencionada.

Parágrafo único. O concessionário que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados.

Art. 16. A realização de obras no centro de compras depende de autorização do cedente:

§ 1.º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pela administração do centro comercial ou por qualquer cessionário interessado.

§ 2.º O cessionário que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 17. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Art. 18. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos cessionários a alteração de características do centro comercial que possa importar mudança no perfil da clientela.

Parágrafo único. A alteração de características mencionadas no *caput* realizada em desacordo com o *caput* implica em responsabilidade do empreendedor pelos prejuízos causados aos cessionários.

Art. 19. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos cessionários presentes que representem pelo menos metade da área bruta cedida.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais à fração da área total cedida.

Art. 20. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 21. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 22. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo administrador ou pelos cessionários cuja soma das frações da área cedida seja igual ou superior a um quarto da área total cedida.

Art. 23. A assembléia de cessionários deve eleger um conselho fiscal, composto de três membros, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas centro de compras.

Art. 24. O disposto nesta lei aplica-se aos centros de compra que atualmente estejam sendo explorados mediante contrato atípico de locação.

Art. 25. No prazo de cento e oitenta dias após o início da vigência desta lei, os centros de compras deverão registrar seus estatutos no registro de imóveis de sua localização.

Art. 26. Revoga-se os art. 52 e 54 da Lei n º 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 27. Esta lei entra em vigor sessenta dias após sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O contrato de centro de compras é uma realidade que necessita de regulamentação legislativa que a trate de maneira ampla. Atualmente, por falta de regulamentação própria, tem sido tratado como um contrato de locação atípico e, de forma imprópria, como um condomínio.

Visando torná-lo um contrato típico, com obediência a determinadas normas legais que lhe são próprias, bem como tratá-lo apropriadamente como um empreendimento conjunto de pessoas estabelecidas em determinado imóvel com o objetivo de atrair a clientela para esse imóvel, ou seja, diferenciá-lo dos verdadeiros condomínios, é que apresentamos o presente projeto de lei.

O número cada vez maior de relações regidas por normas impróprias e pelo arbítrio conclama pela aprovação desse projeto, razão pela qual solicito o apoio de meus pares.

Sala das Sessões, em 11 de julho de 2006.

Deputado JAIME MARTINS

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. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

§ 1º Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.

§ 2º Nas locações de espaços em "shopping centers", o locador 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 der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Art. 53. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido:

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 9.256, de 09/01/1996 .*

I - nas hipóteses do art. 9º;

II - se o proprietário, promissário-comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil.

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.

.....

FIM DO DOCUMENTO