



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 assembleias-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 assembleias 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 assembleias, 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 assembleia-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 assembleia os problemas que lhes são afetos.

Especialmente, cumpre mencionar as leis n.ºs. 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 n.º 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.*

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO