

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Projeto de Lei nº 6.625, de 2006 (Apenso: PL 1.489/07)

Dispõe sobre o condomínio em “shopping-centers”.

Autor: Deputado Osório Adriano
Relator: Deputado Carlos Brandão

I - Relatório

Chega-nos para relatar o projeto de lei em epígrafe, que intenta estabelecer regras de convivência para o condomínio em *shopping centers*. O texto prevê, de pronto, que as administradoras dos referidos centros comerciais sejam obrigadas a fornecer, mensalmente a todos os lojistas, proprietários ou locatários, prestação de contas mensal das receitas e despesas do condomínio (art. 2º), bem como que as administradoras remuneradas pelos seus serviços sejam proibidas de repassar ao condomínio despesas inerentes ao exercício dessa atividade (art. 3º).

A cobrança dos encargos condominais ou de quaisquer outros devidos pelo lojista deve ser efetuada de forma autônoma, vedada a vinculação com o pagamento do aluguel (art 4º) e somente poderão ser cobrados do lojista um limite de doze aluguéis por ano (art. 5º). A proposta ainda determina que as despesas condominais são obrigatórias para todas as unidades integrantes do *shopping center*, devendo o seu rateio ser efetuado na proporção da área ocupada por cada uma delas, inclusive no que tange aos quiosques (art. 6º).

Fica estabelecido que os lojistas ou suas entidades representativas podem exigir da administradora comprovação de qualquer despesa efetuada pelo condomínio, bem como a justificação dos gastos

efetuados (art. 7º). Quando solicitado pela maioria dos lojistas ou pela respectiva entidade representativa, devem ser nomeados auditores, indicados pelos solicitantes e pagos pelo condomínio, para examinar as contas apresentadas pela administradora (art. 7º, parágrafo único).

Quanto à administração dos *shopping centers*, fica definido que as assembléias poderão ser convocadas pelo empreendedor ou por condôminos que representem, no mínimo, um terço do condomínio (art. 8º), cabendo ao condômino o direito de um voto para cada 50 metros quadrados de área locada. Todos aqueles que possuírem espaço único locado inferior a 50 metros quadrados também farão jus a um voto nas referidas assembléias (art. 8º, parágrafo único).

Finalmente, a proposta prevê a aplicação suplementar da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias, bem como, no que competir, 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 (art. 9º).

Segundo o autor, a iniciativa pode ser justificada pela verificação de que nossa legislação não disciplina com eficácia as relações jurídicas entre proprietários do empreendimento e lojistas. Por causa dessa lacuna, ainda segundo o autor, os empreendedores muitas vezes assumem a administração do condomínio, restando aos lojistas, apenas, cumprir o que lhes é determinado, não podendo fiscalizar as contas que são obrigados a pagar nem discutir ou deliberar sobre os problemas que lhes são afetos.

Em apenso, o Projeto de Lei nº 1.489, de 2007, do mesmo autor, que modifica a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, que trata das locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, dispondo as relações entre empreendedores e lojistas de *shopping centers*. De modo geral, a proposta procura alcançar objetivos idênticos aos do projeto principal.

Nesta Comissão, durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o nosso relatório.

II – Voto do Relator

Como bem apontaram o autor das proposições sob comento e o relator que nos antecedeu na análise, os *shopping centers* têm-se tornado muito comuns atualmente, mesmo em cidades de porte médio. Isso acontece por várias razões, entre as quais podemos apontar um desejo de maior segurança por parte dos consumidores, o conforto oferecido pelos ambientes climatizados e a facilidade para o estacionamento de veículos.

A despeito dessa expansão, o autor alega que a legislação brasileira apresenta lacunas no que se refere à regulação da identidade jurídica do *shopping center* e das relações entre lojistas e empreendedores. Essa seria a motivação da iniciativa que ora examinamos, por intermédio da qual se pretende disciplinar as relações entre empreendedores e lojistas de *shopping center*, nos moldes de um condomínio, ora em termos de locação.

Segundo a ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Centers*), o *shopping center* seria um centro comercial planejado sob uma administração única, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços, sujeitas a normas contratuais padronizadas, para manter o equilíbrio da oferta e da funcionalidade, que assegurem a convivência integrada e com a previsão de pagamento de valores proporcionais ao faturamento. O formato jurídico sob o qual o empreendimento é constituído pode variar.

Existem, é claro, centros comerciais constituídos sob a forma de condomínio, em que a incorporação e a posterior administração dá-se nos termos da Lei nº 4.591, de 1964, mas eles são uma minoria. Quando essa situação ocorre, o lojista adquire a propriedade de uma unidade autônoma, devidamente individualizada e escriturada, e a administração é centralizada nas mãos de um síndico, eleito pelos proprietários, que deve submeter as principais decisões à deliberação de uma assembleia. Cada proprietário responde pelas despesas comuns de maneira diretamente proporcional à sua cota (ou seja, quanto maior o imóvel adquirido, maior o percentual de participação).

Na maior parte dos casos, contudo, a base jurídica das relações em um *shopping center* é o contrato específico firmado pelos lojistas. Esses, interessados em se instalarem no local, pagam pelo direito de uso de um espaço, não para adquirirem a propriedade de um imóvel, que continua

pertencendo ao empreendedor. As lojas, nesse caso, não configuram unidades autônomas e não são escrituradas individualmente, como num condomínio. Ora, como bem ensinou o relator que nos antecedeu, Deputado Wellington Roberto, “se os lojistas não são proprietários, não há como haver condomínio, palavra que significa ‘co-propriedade’ ou ‘propriedade exercida juntamente com outrem’”.

O motivo para isso reside na complexidade que caracteriza a implantação de um *shopping center*, que não se limita à definição arquitetônica da edificação, com a demarcação das áreas onde se estabelecerão os comerciantes, da largura dos corredores ou da funcionalidade da circulação. Além disso, deve haver uma distribuição racional das lojas, com a organização dos gêneros de atividade econômica que nele se instalarão, de forma a colocar à disposição dos consumidores, em um local único, de cômodo acesso e seguro, a mais variada sorte de produtos e serviços.

Assim, as locações devem ser planejadas, atendendo às múltiplas necessidades do consumidor, o esmero na decoração e no estilo e, ao mesmo tempo, observando aspectos como o equilíbrio da concorrência. Finalmente, o empreendedor responsabiliza-se por contratar funcionários, manter a ordem, o asseio e a segurança dentro e fora do edifício, de acordo com o nível da clientela que é esperada no empreendimento. Note-se que é esse conjunto de cuidados que acaba por atrair maiores contingentes de consumidores, redundando em benefício para todos os negociantes.

Diante desses fatos, parece razoável que o contrato de utilização do espaço firmado pelos lojistas estabeleça seus direitos e obrigações, impondo, por exemplo, sérias restrições quanto ao uso imóvel, no que se refere a fachadas, letreiros, vitrines. Ademais, os contratos prevêem, via de regra, o pagamento de uma quantia mensal mínima, que poderá variar em função do lucro do comerciante. Deve-se registrar que essa quantia mensal, embora chamada de valor de locação, não se confunde com um aluguel na sua forma clássica, visto que, conforme mencionamos acima, o valor devido é, em regra, variável e o lojista de *shopping center* não pode dispor do imóvel com a mesma liberdade que teria um locatário.

A própria Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 1991), em seu art. 54, determina que “nas relações entre lojistas e empreendedores de “*shopping center*” prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos”, acrescentando algumas ressalvas quanto a valores que não podem ser imputados ao lojista. O mesmo dispositivo determina que as despesas cobradas devem estar previstas em orçamento,

salvo em casos de urgência e de força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, por si mesmo ou por sua entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas. Esse dispositivo, a nosso ver, derruba o argumento do autor das proposições em exame, segundo o qual aos lojista de *shopping center* “não é dado o poder de fiscalizar as contas que são obrigados a pagar”.

Assim, concordamos inteiramente com o relator que nos antecedeu, para quem a “proposta sob exame revela-se inadequada, visto que, em primeiro lugar, procura tratar como condomínio algo que não guarda semelhança com essa figura jurídica”. Continua o ex-relator, de forma bastante didática, questionando: “se o centro comercial é um condomínio, por que seriam necessárias regras obrigando a administradora a prestar contas aos lojistas?” Todos sabemos que, num condomínio, a administração não é autônoma, mas se faz por meio da assembléia de proprietários, que delibera sobre os vários temas relativos ao imóvel, com o apoio gerencial de um síndico. A legislação que rege as relações condominiais prevê, também, a existência de um conselho fiscal composto de condôminos, com a missão de examinar as contas do condomínio, antes de submetê-las à assembléia.

Assim, se o *shoppping center* é um condomínio, as proposições sob análise são desnecessárias, visto que a legislação em vigor já contém as regras requeridas para a administração do condomínio e as boas relações entre os condôminos. E se o *shopping center* não está constituído sob a forma de condomínio, então hão seria possível aplicar a ele as regras referentes a essa figura jurídica. Mesmo no projeto apenso, que introduz alterações no art. 54 da Lei do Inquilinato, estão presentes contradições e equívocos, pois o conteúdo dos dispositivos incluídos diz respeito a aspectos relacionados à administração de condomínios, como o rateio das cotas condominiais, a forma de prestação de contas e a realização de assembléias deliberativas.

Diante do exposto, votamos pela **rejeição quanto ao mérito** do Projeto de Lei nº 6.625, de 2006, e do Projeto de Lei nº 1.489, de 2007, apenso.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2008.

Deputado **CARLOS BRANDÃO**
Relator