

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO**

### **PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002**

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

**Autora:** Deputada ZULAIÊ COBRA

**Relator:** Deputado FERNANDO DE FABINHO

### **VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO REGINALDO LOPES**

O Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, de autoria da ilustre Deputada Zulaiê Cobra, apresenta uma meta inequívoca e, no meu entender, mais do que meritória: equilibrar as relações comerciais entre locadores e lojistas nos shopping-centers do País.

Não há dúvida de que a atual lei de locações de imóveis urbanos, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, apresenta um viés favorável ao locador. São inúmeras as histórias de lojistas que são recorrentemente constrangidos em sua capacidade de auferir os frutos de seu negócio em função de posturas excessivamente gananciosas dos locadores, as quais, lamentavelmente, encontram guarida no nosso próprio arcabouço legal.

Este tipo de arranjo prejudica o espírito empresarial do lojista e compromete o seu esforço na busca de uma maior recompensa pelo árduo trabalho que é a atividade comercial no dia a dia. Bem sabem todos aqueles que já labutaram no comércio das dificuldades por que passam os profissionais daquele setor.

Tendo em vista a vertiginosa migração da atividade comercial, pelo menos aquela voltada às classes média e alta, das ruas para os *shopping centers*, as condições de trabalho nesse segmento cada vez mais passam a ser definidas pelas relações jurídicas existentes nesses verdadeiros “templos do consumo”. Daí ser mais importante do que nunca prestar-se atenção específica ao regime de locação em *shopping centers*, sendo a proposta da Deputada Zulaiê Cobra revestida de grande oportunidade.

O voto do ilustre Deputado Fernando de Fabinho realiza análise meticulosa da proposta, mas acaba tomando direção equivocada, ao manter o indesejável viés pró-locador da legislação atual. Senão, revisemos os principais dispositivos alterados.

A alteração proposta no artigo 13 veda a cobrança de encargos relativos à cessão ou sublocação pelo locador ao locatário. Ora, quando o lojista investe em uma loja de shopping, usualmente realiza desembolso substancial de recursos. Nem sempre, todavia, tal investimento apresenta retorno adequado, pois as expectativas das potencialidades do local podem naturalmente estar superestimadas. Nesse contexto, a cessão ou sublocação pode ser uma forma de recuperar parte do investimento inicial. Ao cobrar encargos relativos a tal cessão ou sublocação, o locador compromete a recuperação do prejuízo por parte do locatário. O dispositivo do projeto de lei original, contrariamente ao Substitutivo, elimina tal fonte de insegurança para o locatário, o que estimula sua atividade. Sendo assim, a redação do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002 é claramente preferível à do Substitutivo.

No que tange à alteração do artigo 17, o fato, assinalado no relatório do Deputado Fernando de Fabinho, de que a fórmula de incidência do pagamento de aluguel também ocorre como percentual do faturamento não inviabiliza a prática de cobrança de 13º, 14º ou mesmo 15º aluguéis. Nossa leitura é de que tais desembolsos caracterizam verdadeira extorsão ao lojista e cabe ao legislador oferecer uma mínima proteção para ao menos atenuar esta distorção, o que é efetuado na proposição original.

A mudança proposta na redação do art. 27 do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, tem como objetivo evitar comportamentos oportunistas por parte do locador. Afinal, o locatário que já investiu no local e cujo público possui conhecimento de sua presença naquele ponto específico naturalmente tenderá a atribuir maior valor de uso àquela locação, relativamente a qualquer

outra. Sendo o locador convededor deste maior valor de uso, poderá utilizar a venda como uma boa oportunidade para expropriar parte do investimento feito na “marca” da loja pelo locatário, ameaçando não respeitar o direito de preferência. Se o locatário não tiver o direito de preferência assegurado, o locador muito provavelmente fará uso dessa dependência *a posteriori* para tirar vantagens indevidas na negociação. Vale ainda dizer que essa norma encontra respaldo nas melhores práticas comerciais em todo o lugar do mundo, sendo um mecanismo natural de redução dos custos de transação entre locadores e locatários.

Na proposta de alteração do art. 51, por seu turno, o Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, estendeu ao locatário a possibilidade de requerer a fixação de aluguel provisório, igual ao que já é previsto para o locador no § 4º do art. 72. O substitutivo do Deputado Fernando de Fabinho, embora também permita tal extensão, estabelece para o aluguel um piso de 120% do valor pretendido pelo locatário. Ora, o próprio percentual acima de 100% já denota um desequilíbrio altista do aluguel em favor do locador. Sendo assim, preferimos a redação original da proposição da Deputada Zulaiê Cobra.

O projeto de lei em tela vedou a recusa da negociação com fundamento na proposta de terceiro em melhores condições. O substitutivo do relator, em nome da necessidade de constantes alterações do *tenant mix* do shopping, com vistas ao permanente processo de atualização, elimina esta vedação. Mais uma vez, tendo em vista os investimentos afundados do lojista no ponto, é fundamental lhe conferir preferência na renovação, mesmo que havendo proposta de terceiro em melhores condições.

A alteração do artigo 54 é tida pela autora do projeto como a mais importante. Visa a coibir a expropriação dos lojistas através do estabelecimento de multas contratuais exorbitantes e da cobrança de várias despesas, como obras ou substituição de equipamentos, aos locatários. O substitutivo, infelizmente, considerou tais cláusulas como reflexo da saudável liberdade de contratar. Ora, o Código Civil já prevê que os contratos em geral devem cumprir a sua função social. Desta forma, não aceitamos que seja razoável permitir a adoção de tais cláusulas, as quais claramente engendram lucros excessivos aos locadores e desequilibram a relação contratual.

Em síntese, acreditamos ser fundamental que o País continue caminhando na direção do desenvolvimento com justiça social, o que

implica um equilíbrio mínimo nas relações contratuais. O projeto de lei de autoria da ilustre Deputada Zulaiê Cobra constitui um avanço inegável em uma das relações comerciais que mais vai ganhando importância no país e no mundo, que é a que se dá entre locadores e locatários em *shopping centers*. Confere maior poder de fogo aos lojistas no sentido de capacitarem-nos a fazer frente ao sistemático abuso de poder econômico por parte dos locadores. Sendo assim, cremos ser necessário apoiar a sustentação do espírito desse projeto de lei, viabilizando os seus avanços.

Tendo em vista o exposto, **somos pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002 e pela REJEIÇÃO dos Projetos de Lei nº 453/2003, 7.323/2006, 2.253/2007 e 2.324/2007, bem como do Substitutivo apresentado pelo ilustre Relator.**

Sala da Comissão, em de de 2008.

Deputado REGINALDO LOPES