

PROJETO DE LEI Nº , DE 2009

(Do Sr. Antonio Carlos Chamariz)

Altera o art. 54, § 1º, da Lei nº 8.245, que “dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”, para vedar a cobrança de mais de doze aluguéis anuais nos contratos de locação em *shopping centers*.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 1º do art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 54.

§ 1º

.....

.....

c) mais de doze aluguéis mensais por ano de contrato.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Ao atualizar a legislação locatícia brasileira na década de 90, o Congresso Nacional absteve-se de regular as locações internas dos shopping centers. A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 – o diploma legal

que disciplina a matéria – é clara a esse respeito ao expressar, em seu art. 54, *caput*, que “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”.

Como exceção, a Lei 8.245 estabeleceu apenas que o empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center as despesas referentes a obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; a pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e, além disso, 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.

Essa regulação omissa deixou o locatário de lojas de *shopping centers* inteiramente à mercê dos interesses dos empreendedores, que estipulam o que bem entendem nos contratos de locação.

Uma das cláusulas que podemos considerar como abusiva é a que permite a cobrança de aluguéis adicionais nos meses de maior movimento. O mais comum é a imposição de um 13º aluguel no mês de dezembro, mês em que as vendas são normalmente elevadas em razão do Natal e das festas de fim de ano.

Dezembro, não resta a menor dúvida, é o mês do maior faturamento, mas é também um mês em que o lojista tem despesas excepcionais, como o décimo-terceiro salário dos empregados, as horas extras e gastos promocionais. Além do mais, é a oportunidade que o lojista tem de compensar os meses de poucas vendas e atualizar seus compromissos.

Assim, resulta abusivo que o administrador do *shopping center* estipule a cobrança de mais um aluguel somente para participar da renda adicional do lojista durante um período favorável de vendas. Essa é a razão pela qual vimos propor a vedação da cobrança de qualquer aluguel além dos doze convencionais, correspondentes a cada um dos meses do ano.

A matéria tem importância para milhares de pequenos lojistas que se submetem à prevalência negocial dos administradores de

shopping centers por não terem a capacidade de recusar a estipulação de tal cobrança e são onerados indevidamente.

Pelo exposto, solicito aos nobres Pares o necessário apoio para aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2009.

Deputado Antonio Carlos Chamariz