

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 6.625, DE 2006

(Apenas os PLs nº 1.489, de 2007, e 5.302, de 2009)

Dispõe sobre o condomínio em “shopping-centers”.

Autor: Deputado OSÓRIO ADRIANO

Relator: Deputado VITAL DO RÊGO FILHO

I - RELATÓRIO

O presente projeto de lei objetiva regular as relações entre os administradores e lojistas, proprietários ou locatários, de “shopping centers”, no que respeita à cobrança de despesas condominiais e à prestação de contas das receitas e despesas do condomínio.

As prescrições do projeto de lei são, em síntese, as seguintes:

1. as administradoras de shopping centers são obrigadas a, mensalmente, prestar contas das receitas e despesas do condomínio;
2. é vedado às administradoras de shopping centers que recebam remuneração por serviços de administração repassarem ao condomínio despesas relativas ao exercício de suas atividades;
3. é vedada a cobrança de encargos condominiais juntamente com a prestação do aluguel;

4. o número de aluguéis não poderá exceder a doze por ano;
5. o pagamento de despesas condominiais deverá ser obrigatório a todos os condôminos, inclusive os quiosques, devendo o rateio ser efetuado na proporção da área ocupada.
6. qualquer lojista, ou entidade que os represente, pode exigir da administradora a justificação ou comprovação de qualquer despesa efetuada pelo condomínio;
7. as assembleias de condomínio poderão ser convocadas pelo empreendedor e por condôminos que representem, no mínimo, um terço do condomínio;
8. nas assembleias, cada condômino terá direito a um voto por cada 50 m² de área locada, bem como aqueles que possuírem espaço locado inferior a 50m².

Na Justificação, o Autor assinala que, quando a Lei de Condomínios foi criada, ainda não existia no Brasil “shopping centers”, na forma como têm sido administrados nos últimos 30 anos. E que a nossa legislação civil não tem demonstrado eficácia em disciplinar as relações jurídicas especiais que passaram a existir com os “shopping centers”, onde os empreendedores são, via de regra, os proprietários das lojas e respondem também pela administração do condomínio, restando aos lojistas apenas cumprir o que lhes for determinado.

Defende a necessidade de uma legislação específica para este tipo de empreendimento, porque, na prática, locatários e lojistas têm se visto em situação constrangedora, pois são obrigados a pagar todas as despesas ordinárias do condomínio, que são elevadas, sem, no entanto, poderem opinar sobre a aprovação ou não das despesas ordinárias que irão assumir.

O Projeto de Lei nº 1.489/07, apenso, também de autoria do Dep. Osório Adriano, que “modifica a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, dispondo as relações entre empreendedores e lojistas de shopping-centers” (sic), contém praticamente as mesmas disposições do PL nº 6.625/06,

entretanto adota a técnica legislativa de acrescentar dispositivos à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), que “dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes”.

O Projeto de Lei nº 5.302, de 2009, de autoria do Dep. Antonio Carlos Chamariz, que “Altera o art. 54, § 1º, 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”, para vedar a cobrança de mais de doze aluguéis anuais nos contratos de locação em shopping centeres” objetiva vedar a estipulação contratual da cobrança de aluguéis anuais em número superior a doze.

Aberto o prazo regimental de cinco sessões para o recebimento de emendas, a partir de 18/07/2008, não foram apresentadas emendas nesta Comissão.

II - VOTO DO RELATOR

Trata o presente projeto de lei de estabelecer regras para o relacionamento financeiro entre a administradora de *shopping center* e os lojistas. O objetivo principal das regras estabelecidas é dar maior equilíbrio às relações entre a administradora de shopping center e os locatários e lojistas, de forma a potencializar a participação destes nas decisões de gastos do condomínio e na fiscalização da aplicação dos recursos.

O “shopping center” é espaço comercial planejado, composto de lojas diversificadas, sob administração única e centralizada, e cujas unidades de comércio são, via de regra, objeto de locação. Para o equilíbrio da oferta e da funcionalidade do conjunto de lojas e visando, também, a otimizar o faturamento, a administradora do “shopping” estabelece regras contratuais padronizadas, que definem padrões visuais, procedimentos administrativos e o rateio dos encargos condomoniais.

O contrato entre os administradores e lojistas de “shopping centers”, segundo a opinião de especialistas, é atípico, encerrando preceitos jurídicos relacionados com a locação e, simultaneamente, com o condomínio. A disciplina legal da espécie contratual é diminuta e encontra-se

principalmente no art. 52, § 2º, e art. 54 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”, conhecida também como Lei do Inquilinato.

Vale destacar aqui o art. 54, que dispõe sobre as relações entre o empreendedor do “shopping center” e os lojistas:

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. 22¹; 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.

A redação do art. 54 ressalta a intenção do legislador, quando da discussão da Lei do Inquilinato, de deixar à livre pactuação das cláusulas do contrato de locação a regência das relações entre o empreendedor do “shopping center” e os lojistas.

O projeto de lei em exame vem inovar na regulação da matéria, ao propor diversas regras a serem observadas pelos contratos da espécie.

É proposta a obrigatoriedade da prestação mensal de contas do condomínio pelas administradoras de “shopping center” e a prerrogativa de qualquer lojista, proprietário ou locatário, exigir a comprovação e a justificação de qualquer despesa efetuada pelo condomínio. A maioria dos

¹ a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

lojistas ou a entidade que os represente poderão exigir que auditores por eles indicados, às expensas do condomínio, examinem as contas da administradora. Tais medidas darão ao lojista maior capacidade de acompanhar e controlar os gastos do “shopping center” e a efetividade da aplicação dos recursos cobrados dos lojistas em favor da coletividade condominial.

O projeto de lei veda às administradoras que recebam pelos serviços de administração repassarem ao condomínio despesas que sejam inerentes ao exercício de suas atividades. Veda igualmente a cobrança dos encargos condominiais juntamente com o aluguel, medida que se mostra adequada porquanto a cobrança conjunta representa constrangimento ao lojista, vez que não poderá postergar o encargo condominial, para discutir o valor, ou se recusar a pagá-lo, sem simultaneamente inadimplir o contrato de locação.

Ademais, o projeto veda a cobrança de mais de doze aluguéis por ano, disposição que visa a impedir a cobrança, pelas administradoras, de uma mensalidade extra no mês de dezembro ou em outros meses de maior movimento de vendas, prática comum entre os “shopping centers”. É bem verdade que dezembro é o melhor mês de vendas para os lojistas, mas é também o mês de pagamento do 13º salário dos empregados e de contratação de mão-de-obra extra para atender os clientes. Não se justifica, pois, que a administradora exija mais uma mensalidade nesse mês, subsumindo-se num direito que é exclusivo dos trabalhadores.

Estabelece também o projeto a extensão do pagamento do condomínio a todas as unidades instaladas no “shopping center”, inclusive os quiosques, na proporção da área ocupada por cada uma delas. A área ocupada é igualmente proposta como medida da representação nas assembleias de condôminos, ficando estabelecido o direito de um voto para cada 50 m² de área locada, assim como a cada um dos que possuírem área inferior a 50 m². Tais disposições impõem maior justiça na distribuição dos encargos condominiais e na representação dos condôminos nas assembleias, embora, em contrapartida, reduzam o poder de atuação da administradora em favor da funcionalidade do “shopping”, pela escolha de pequenas lojas ou quiosques de menor capacidade financeira, mas de importância para a constituição de um espaço empresarial de atendimento integral do consumidor.

A visão agregada das medidas propostas pelo projeto de lei nos permite assegurar que vêm ao encontro de uma maior participação dos lojistas na administração do “shopping center” e, por conseguinte, de uma desoneração das empresas condôminas. Esta redução de custo da localização dos empreendimentos, em ambiente econômico competitivo, repercutirá, com certeza, na redução dos preços e em benefício dos consumidores.

Quanto ao primeiro apensado, o Projeto de Lei nº 1.489/07, temos a assinalar que contém as mesmas propostas da proposição principal, diferenciando-se pela técnica legislativa, uma vez que preferiu alterar a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a Lei do Inquilinato. Como se trata de matéria específica de regulação de contratos entre administradora e lojistas de “shopping center”, acreditamos que as novas regras estarão melhor abrigadas em uma lei autônoma que inseridas na Lei do Inquilinato. Em razão disso, e pelo fato de encerrar o mesmo conteúdo da proposição principal, entendemos que este apensado poderá ser rejeitado sem qualquer prejuízo à apreciação da matéria.

No que respeita ao segundo apensado, Projeto de Lei nº 5.302/09, cumpre comentar que trata de matéria pontual, já contida no art. 5º da proposição principal, razão pela qual poderá ser rejeitado, vez que a regulação da matéria requer tratamento sistêmico e abrangente, como o faz a proposição principal.

Diante do exposto, votamos favoravelmente à aprovação do Projeto de Lei nº 6.625, de 2006, e pela rejeição do Projeto de Lei nº 1.489, de 2007, e do Projeto de Lei nº 5.302, de 2009, apensos.

Sala da Comissão, em 23 de novembro de 2009.

Deputado VITAL DO RÊGO FILHO
Relator