

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002

(Apensos os PL nºs 453, de 2003; 7.323, de 2006; 2.324, de 2007; e 2.253, de 2007)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

Autora: Deputada Zulaiê Cobra

Relator: Deputado José Carlos Araújo

I- RELATÓRIO

1) ANTECEDENTES

Este projeto já está com parecer desde 26 de dezembro de 2008.

O parecer conclui pela aprovação do projeto principal e rejeição dos apensados, nos termos do Substitutivo que apresentei. O Substitutivo mantém o mesmo teor do texto aprovado por unanimidade, na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, na forma do Substitutivo apresentado pelo deputado Fernando de Fabinho.

Ao projeto original e ao Substitutivo não foram apresentadas emendas nesta Comissão de Defesa do Consumidor.

Após a apresentação do meu parecer, o projeto foi retirado de pauta por inúmeras vezes, atendendo a pedido formulado por diversos parlamentares, com o objetivo de se tentar buscar um consenso entre as partes diretamente interessadas, considerando as divergências surgidas entre representantes dos lojistas e da indústria de shopping centers.

Em conseqüência, realizamos mais uma reunião de audiência pública e dois encontros com as partes interessadas, buscando-se encontrar uma convergência de posições. A primeira reunião ocorreu no dia 10 de novembro de 2009, sob a presidência da Deputada Ana Arraes. Este encontro serviu para abrir um dialogo mais objetivo entre os representantes dos lojistas e dos shoppings centers, os quais externaram seus posicionamentos. Em síntese, os lojistas se posicionaram contra o substitutivo e a favor do projeto original. Os representantes dos shoppings centers defenderam a aprovação do Substitutivo e discordaram do conteúdo do projeto original e dos apensados.

Naquele primeiro encontro, foi iniciada a discussão sobre pontos específicos do substitutivo, porém, pouco se avançou dado o início da ordem do dia do plenário. Foi, então, estabelecido que seria mais proveitoso que as partes realizassem um entendimento direto, tendo sido agendado o dia 26 de novembro de 2009, para um novo encontro. Como objetivo, deveria ser tentada a busca de uma posição consensual, a fim de se oferecer ao relator e aos membros da Comissão um texto alternativo. Entretanto, a reunião marcada para aquela data não se efetivou, por motivos que desconheço.

Em razão disto, não nos foram oferecidas novas contribuições visando a modificar o teor do Substitutivo.

2) FATOS NOVOS SUPERVENIENTES

Cabe ressaltar que , após a reunião de 10 de novembro de 2009, ocorreram fatos novos que vieram a trazer importantes elementos para reforçar o exame da presente matéria.

O primeiro ponto importante a observar é o de que esta Comissão de Defesa do Consumidor aprovou, em 9 de dezembro de 2009, o PL nº 6625, de 2006, de autoria do deputado Osório Adriano (apensados os Projetos nºs 1.489, de 2007 e 5.302, de 2009) , dispondo sobre o “condomínio em shopping centers, relatado pelo ilustre deputado Vital do Rego. Este projeto, que encontra-se atualmente submetido ao exame da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, trata de tema similar e contempla pontos de interesse dos lojistas, conforme sintetizo a seguir:

- *as administradoras de shopping centers são obrigadas a, mensalmente, prestar contas das receitas e despesas do condomínio (art 2º);*

- *é vedado às administradoras de shopping centers que recebem remuneração por serviços de administração repassarem ao condomínio despesas relativas ao exercício de suas atividades (art 3º);*

- *é vedada a cobrança de encargos condominiais juntamente com a prestação do aluguel (art. 4º);*

- *o número de alugueis não poderá exceder a 12 (doze) por ano (art. 5º);*

- *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(art. 6º);*

- *qualquer lojista, ou entidade que os represente, pode exigir da administradora a justificação ou comprovação de qualquer despesa efetuada pelo condomínio (art. 7º);*

- as assembleias de condomínio poderão ser convocadas pelo empreendedor e por condôminos que representem, no mínimo, um terço do condomínio (art. 8º);

- 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 (art.8º, parágrafo único);

Convém esclarecer que os dois projetos apensados, o de nº 1489, de 2007, de autoria também do próprio dep. Osório Adriano, e o de nº 5.302, de 2009, do dep. Antonio Carlos Chamariz, foram rejeitados pelo autor pelo fato de conterem os mesmos propósitos do projeto principal, diferenciando-se pela técnica legislativa, uma vez que preferiram alterar a Lei nº 8. 245, de 18 de outubro de 1991, (a lei do Inquilinato), técnica essa que não foi considerada adequada pelo relator, e como tal acatada pela Comissão.

O segundo fato a destacar foi a sanção, em 20 de dezembro de 2009, pelo Presidente da República, do Projeto de Lei nº 71, de 2007, que se transformou na Lei 12. 112, de 2009, (a nova Lei do Inquilinato). Esta lei teve por base, para minha satisfação, o projeto que apresentei, com os aperfeiçoamentos realizados nas comissões competentes da Câmara e do Senado. O Presidente da República também entendeu necessário aperfeiçoar o texto aprovado pelo Congresso, sancionando-o com cinco vetos parciais.

3) NOVOS ENTENDIMENTOS

Sobrevindo o parecer sobre a matéria à apreciação da nova Composição desta Comissão, já sob a presidência do deputado Claudio Cajado, houve por bem sua excelência, acatando sugestão da deputada Ana Arraes, criar um Grupo de Trabalho para retomar a discussão da matéria. Reiniciaram-se, então, os entendimentos com os representantes das partes mais interessadas.

Assim, foi realizada, em 5 de maio de 2010, sob a Presidência do Deputado Claudio Cajado, com a participação deste Relator e de outros quatorze parlamentares, um novo encontro com representantes das áreas de shopping e lojistas (Abrasce e Conecs). Naquela ocasião foram retomadas as discussões sobre pontos específicos da aludida proposição. Daquele encontro ficou acertado que a entidade representativa dos lojistas deveria encaminhar, por escrito, à Comissão sua proposta contemplando os pontos específicos de seu interesse, para que a Presidência da Comissão a submetesse à apreciação da Abrasce e dos membros do Grupo de Trabalho.

Com efeito, esta Comissão recebeu correspondência datada de 4 de abril de 2010, subscrita pelo senhor Roque Pelizzaro Junior, Coordenador do Conselho Nacional de Entidades do Comércio de Shopping Centers- Conecs e Presidente da Confederação Nacional de Dirigentes Lojistas- Cndi, expressando as considerações de seus membros sobre a matéria. Esta correspondência foi encaminhada pelo Presidente da Comissão ao presidente da Abrasce, em 18 de maio de 2010, para manifestação sobre os aspectos defendidos pelos lojistas. Em resposta, a Abrasce, por intermédio de seu presidente, senhor Luiz Fernando Pinto Veiga, encaminhou , em 12 de julho de 2010, o posicionamento daquela entidade, sobre os pontos defendidos pelos lojistas. Estes documentos foram encaminhados a este relator em 26 de julho de 2010.

Passo, então, a analisá-los :

1- PONTOS DEFENDIDOS PELOS LOJISTAS, NO OFÍCIO DATADO DE 4 DE ABRIL DE 2010(ANEXO) :

Em síntese, o dirigente do Conecs, entendendo que “ o relator desconsiderou todo o texto original do projeto” , defendeu a manutenção de 4 (quatro) artigos constantes do projeto principal, quais sejam:

“ - Art 13.....

§ 3º. Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedada ao locador a cobrança de quaisquer encargos relativos à cessão ou sublocação, sendo obrigado a consenti-las, após ser notificado por escrito, nas mesmas condições contratuais, estipuladas com o locatário, desde que lhe seja apresentado pretendente idôneo, do mesmo ramo de atividade comercial, com fiadores comprovadamente capazes.

- Art. 17.....

§ 2º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers só será permitida a cobrança anual de 12(doze) alugueres percentuais sobre o valor da venda da loja.

§ 3º Nas locações de espaços comerciais em shopping centers, é vedado ao locador a cobrança de alugueis pré determinados ou progressivos, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação, prevalecendo apenas o índice oficial de reajuste nele estabelecido e em seus anexos.

- Art 22.....

IX- exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;

XI- respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação, sujeitando-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor.

- Art. 54 O empreendedor ou proprietário não poderá cobrar do locatário em shopping center:

I- multa contratual superior a 3(três) alugueres vigentes à época, proporcionais ao tempo de ocupação, caso haja devolução do imóvel antes do prazo estipulado;

II- as despesas referidas nas alíneas “a”, “b” e “d” do parágrafo único do art. 22;

III- 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.

Parágrafo único. As despesas cobradas do locatário deverão ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60(sessenta) dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil.

2- SÍNTESE DA POSIÇÃO DA ABRASCE SOBRE AS PROPOSTAS DOS LOJISTAS, CONFORME OFÍCIO DE 12 DE JULHO DE 2010 (ANEXO)

- em suas considerações iniciais, a instituição manifestou estranheza e censurou a atitude do Conecs, ao enviar à Comissão uma correspondência datada de 4 de abril de 2010 , portanto em data anterior a reunião de 5 de maio de 2010, realizada nesta Comissão com o Grupo de Trabalho formado para examinar a matéria. Considerou um desrespeito para com o Congresso ter o Conecs ignorado os avanços ocorridos e tudo quanto foi discutido naquele encontro, realizado um mês após a correspondência;

- reiterou posição anteriormente expressa em várias oportunidades (audiências públicas , reuniões de trabalho, documentos fornecidos), quanto à inconveniência de aceitação do conteúdo do projeto original da deputada Zulaiê Cobra, rebatendo os pontos restritivos à autonomia da vontade, defendidos pelos lojistas;

- fundamentou seu posicionamento nos seguintes principais argumentos:

* as transformações ocorridas no setor ao longo dos anos, as quais propiciaram o florescer da indústria de shopping centers, com resultados altamente positivos para o comércio, a economia e para o campo social;

* o entendimento de que a legislação em vigor é a mais adequada para garantir a continuidade do desenvolvimento da indústria de shopping centers no Brasil, em benefício de empreendedores, lojistas e consumidores;

* a defesa da liberdade de contratar como único meio adequado para regulação da matéria, como previsto na legislação atual, prevalecendo o contratado entre empreendedores e lojistas;

* a importância de o Brasil manter o modelo de não intervencionismo estatal, com conseqüente liberdade de contrato entre as partes, como consagrado em todos os países em que menciona, nos quais não se cogitam de protecionismo estatal a comerciantes, em matéria de locação mercantil;

- em suas considerações finais, a Abrasce argumenta que a recente Lei 12.112, de 2009, que entrou em vigor em 15 de janeiro de 2010(nova lei do inquilinato) ratificou o regime jurídico da liberdade de locação em shopping centers, “nada podendo justificar o brutal retrocesso que resultaria do extermínio dessa liberdade, marco regulatório que propiciou o desenvolvimento do setor”. Conclui apontando a inconveniência do PL 7.137, de 2002.

II- VOTO DO RELATOR

1) ANÁLISE

Faz-se necessário, inicialmente, esclarecer que não procede a afirmação do dirigente do Conecs, constante do ofício endereçado ao presidente desta Comissão em 4 de abril de 2010, de que este Relator “desconsiderou todo o texto original do PL 7.137, de 2002.” Das alterações que foram propostas nos 11 artigos do projeto, este relator rejeitou, conforme citei no relatório, as alterações aos arts. 13, 17, 27 e 72. Quanto aos demais artigos, foram aceitas as propostas como constantes do projeto, em alguns casos com redação alterada. Se observado com atenção, verificar-se-á que , dos 4 (quatro)

dispositivos que o Conecs indicou como essenciais, foram acatados, no substitutivo, os seguintes:

- Art 22.....

IX- exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil; (art. 2º do substitutivo)

XI- respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação; (art. 2º do substitutivo).

- Art. 54 O empreendedor ou proprietário não poderá cobrar do locatário em shopping Center:

Parágrafo único. As despesas cobradas do locatário deverão ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 6(sessenta) dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil.(§ 2º do art. 54, do Substitutivo)

Além disso, como anteriormente citamos, outros pontos de interesse dos lojistas foram atendidos com a aprovação do projeto de lei do deputado Osório Adriano, (PL 6.625, de 2006), onde se destaca a pretendida limitação de cobrança anual de até 12 (doze) alugueres.(art 5º do projeto).

Convém assinalar ainda que, com o advento da Lei nº 12.112, de 2009, dois aspectos merecem ser levados em consideração:

- a reafirmação da preservação do regime de liberdade de contratação nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers, ao ser mantido intacto o art. 54 da lei nº 8.245, de 1991, no tocante a disciplina jurídica do setor. As propostas que visem alterar esse ponto podem , portanto, ser consideradas prejudicadas, a luz do que prescreve o Regimento Interno desta Casa, nos seus artigos 163 e 164.

- na mesma linha de raciocínio, consideramos prejudicado, por já ter sido contemplada na lei 12.112, de 2009, a alteração proposta ao art. 68, inciso II, itens a) e b) do substitutivo que apresentei, razão pela qual proponho a supressão da referida alteração. Esta é a única alteração a ser feita ao texto que anteriormente apresentei, lembrando que trata-se tão somente de uma supressão.

Considerando, pois, a superveniência de uma nova lei dispendo sobre a matéria (Lei 12.112, de 2009), que esta Comissão aprovou o Projeto de Lei nº 6.625, de 2006, que boa parte das modificações defendidas pelos dois segmentos já foi contemplada também no Substitutivo apresentado, e considerando ainda que a matéria já está suficientemente discutida e que foi esgotada a possibilidade de convergência no seu ponto central (liberdade ou intervenção nas regras contratuais), não vislumbro a necessidade de alterar o texto do Substitutivo que apresentei em 28 de dezembro de 2008, salvo quanto a supressão das modificações pretendidas ao art. 68.

2) VOTO

Pelas razões acima expostas, mantenho o Voto exarado no Parecer apresentado em 28 de dezembro de 2008, que concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.137, de 2002, e pela rejeição dos projetos de lei nº 453, de 2003; 7.323, de 2006; 2.324, de 2007; e 2.253, de 2007, apensados, na forma do SUBSTITUTIVO apresentado, com a supressão da alteração originalmente proposta ao art. 68.

Sala da Comissão, em de de 2010.

Deputado José Carlos Araújo
Relator

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 7.137, DE 2002

Altera dispositivos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, visando aprimorar aspectos das relações contratuais locatícia pertinentes aos shopping centers.

Art. 1º Esta Lei introduz alteração na lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações urbanas e os procedimentos a elas pertinentes, visando aprimorar aspectos das relações contratuais locatícia pertinentes aos shopping centers.

Art. 2º Os artigos a seguir da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. (...)

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;

(...)

XI - respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação.

Art. 51. (...)

§ 6º Na inicial, o autor poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não inferior a cento e vinte por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição. Na apreciação do pedido de fixação de aluguel provisório, o juiz deverá levar também em conta os elementos hábeis que o réu oferecer na contestação.

Art. 52. (...)

III – fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

(...)

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento no inciso II deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público.

Art. 54. (...)

§ 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 60 (sessenta) dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2010

Deputado José Carlos Araújo

Relator