

PROJETO DE LEI Nº , DE 2003-03-13

(Do Sr. Deputado Alberto Fraga)

Altera a Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

TÍTULO I

Da Locação em Shopping centers

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

SEÇÃO I

Da locação

Art. 1º - As locações de espaços comerciais em shopping centers serão reguladas pelo disposto nesta lei:

Art. 2º - O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, desde que sempre superior ao período de 12 (doze) meses;

Parágrafo único: Não poderá haver locação por prazo indeterminado. Vencendo o contrato primitivo e não havendo sido firmado novo contrato de locação, será a locação renovada pelo mesmo prazo do contrato primitivo, mantendo-se as demais cláusulas e condições daquele contrato;

Art. 3º - Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada;

Parágrafo único. A multa pela resolução do contrato não poderá ser superior à 03 (três) meses do valor do aluguel.

Art. 4º - Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

SEÇÃO II

Do aluguel

Art. 5º - É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira, a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

§ 1º Fica vedado a fixação de Aluguel mínimo, bem como sua fixação em percentuais sobre o faturamento, bruto ou líquido;

§ 2º Fica vedado a fixação de mais de 1 (um) aluguel por mês, bem como sua dobra em qualquer mês, limitando-se, assim, a cobrança anual de 12 (doze) alugueres;

§ 3º É vedado ao locador a cobrança de aluguéis 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;

§ 4º Para os critérios de reajustes serão observadas os previstos na legislação específica

§ 5º Fica vedado a cobrança de luvas ou outros valores para que o locatário possa ingressar no empreendimento;

Art. 6º Findo o prazo contratual, é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste, ressalvado às partes o previsto no art. 478 a 480 do Código Civil;

Art. 7º Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, afim de ajustá-lo ao preço de mercado.

SEÇÃO III

Do condomínio; Fundo de Promoção e demais Taxas

Art. 8º - Os Shopping centers deverão instituir o competente Condomínio, sendo que destes participarão todos os lojistas, com direito a voto, deste votando também, um representante do empreendimento;

§1º O Condomínio será sempre Administrado pelo Shopping, cujo valor da Taxa de Administração não poderá ser superior à 5% (cinco por cento) do valor da taxa mensal de Aluguel;

§ 2º O direito a voto será igual a todos os locatários, independentemente o tamanho de sua loja, sendo que o Administrador terá direito a 1 (um) voto;

Art. 9º - O valor do condomínio deverá ser fixado, observando o disposto no parágrafo único do art. 13.

Art. 10º - Não poderão ser incluídos como parcela do condomínio, despesas com pessoal, seja a que título for, que tenham como atividade, direta ou indireta, a Administração do empreendimento;

Art. 11 - Na utilização do espaço em comum, que venham ser instalados “quiosques” ou congêneres, 50% (cinquenta por cento) o valor do aluguel do espaço será destinado ao abatimento das despesas do Condomínio;

§ 1º Para a aprovação dos “quiosques” ou congêneres, os locatários deverão aprovar sua instalação, o valor do aluguel a ser fixado, bem como o tipo do comércio a ser explorado nestes, não podendo o mesmo coincidir com o mesmo ramo de atividade das lojas já instaladas a pelo menos 100 metros do local;

§ 2º Sua aprovação deverá se dar em Assembléia convocada para tal fim, devendo a mesma constar com no mínimo da metade mais um, sendo que sua aprovação se dará por maioria simples.

Art. 12 - O Fundo de promoção será aprovado pela Assembléia, sendo que o seu valor e sua utilização deverão ser comprovados pela Administração;

Art. 13º - Toda e qualquer taxa que venha a ser criada deverá ser aprovada em assembléia, por maioria simples

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum,
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, desde que aprovadas pela Assembléia;
- f) manutenção e conservação de elevadores e porteiro eletrônico;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação. O Fundo de reserva não poderá ser superior à 5% (cinco por cento) do valor do Aluguel

§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

§ 3º Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- b) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;

§ 4º Toda e qualquer eventual despesa cobrada do locatário deve ser prevista em orçamento devidamente aprovado pela Assembléia convocada para tanto, salvo nos casos de urgência ou de força maior, devidamente comprovadas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe ou Associação de Lojistas, exigir a comprovação das mesmas.

SEÇÃO IV

Dos deveres do locador e do locatário

Art. 14- O locador é obrigado a:

- I entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII exhibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil;
- VIII pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

Art. 15 - O locatário é obrigado a:

- I pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o décimo dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II servir –se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

IV levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII pagar as despesas de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem com admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros;

X cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, observando o disposto no art. 31;

XI pagar as despesas ordinárias de condomínio.

Art. 16 Caso o imóvel tenha sido entregue ao Locatário, sem qualquer benfeitorias, quando da rescisão do contrato, seja a que título for, essas deverão ser indenizadas, sendo que para tanto, as mesmas deverão ser avaliadas por perito indicado pelas partes;

Parágrafo primeiro: Não serão indenizadas:

a) aquelas benfeitorias voluptuárias ou que seja de simples embelezamento ou de cunho arquitetônico que não possam ser aproveitadas;

Parágrafo Segundo: Serão necessariamente indenizadas:

a) Sistemas de ar condicionados, desde que exigidos pelo Shopping e não possam ser retirados pelo locatário;

b) Sistema hidráulico e elétrico executados pelo locatário, se não preexistentes quando da locação;

c) Pisos e contrapisos executados pelo locatário;

d) Sistemas de sprinter e/ou outros contra incêndio, desde que exigidos pelo Shopping ou pelos Órgãos competentes;

Art. 17 Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.

Parágrafo único. Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

Art. 18 Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

Parágrafo único. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato, ou ser indenizado em perdas e danos pelo período em que a loja estiver fechada, tomando-se como por base de cálculo, a média das vendas dos últimos 12 (doze) meses, ou proporcional ao período, se esse for inferior;

SEÇÃO V

Das garantias locatícias

Art. 19 No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

- I caução;
- II fiança;
- III seguro de fiança locatícia.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 20 A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Art. 21. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Art. 22. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

- I morte do fiador;
- II ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;
- III alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;
- IV exoneração do fiador;
- V prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;
- VI desaparecimento dos bens móveis;
- VII desapropriação ou alienação do imóvel.

Art. 23. O seguro de fiança locatícia abrangerá a totalidade das obrigações do locatário.

Art. 24. Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o décimo dia útil do mês vincendo.

SEÇÃO VI

Das penalidades criminais e civis

Art. 25 Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

- I exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;
- II exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;
- III cobrar antecipadamente o aluguel

Art. 26. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

- I recusar –se o locador a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último

aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

SEÇÃO VII

Das nulidades

Art. 27. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação do contrato de locação ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 28, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

SEÇÃO VIII

Da renovação

Art. 28. O locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

II o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de três anos;

III o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

§ 1º Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.

§ 2º Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub – rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.

§ 3º O direito a renovação do contrato estende-se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

§ 4º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 29. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

Parágrafo único: O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo do 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 der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

TÍTULO II

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 29. Aplicam-se nos contratos de locação, aquilo que lhe for compatível, O disposto no título II da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, em especial quanto as Ações de Despejo; Ação de Consignação de Aluguel e Acessórios da Locação; Ação Revisional de Aluguel e Ação Renovatória, bem como as disposições contidas no Código Civil, em especial seus artigos 472 a 480.

Art. 30 Fica expressamente proibido ao Shopping, designar pessoas estranhas ao quadro de funcionários da locatária, objetivando verificar o faturamento;

Art. 31 Serão nulas de pleno direito, toda e qualquer eventual Norma Interna, regulamento ou qualquer outra que venha a diminuir ou impedir a aplicação ou cumprimento, ainda que parcial, do disposto nesta Lei.

Art. 32 Todas as locações que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei serão automaticamente adequadas a presente Lei.

Art. 33 No que for omissa esta lei aplicam-se as normas do Código Civil, o Código de Processo Civil, do Código de Defesa do Consumidor e da Lei dos Juizados Especiais.

Art. 34 Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade.

Art. 35 Esta lei entrará em vigor sessenta dias após a sua publicação.

Art. 36 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o Art. 54 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991

JUSTIFICATIVA

É de conhecimento público o fato de que hoje grande parte do comércio exercido nas principais capitais e cidades do País concentram-se nos Shopping Centers.

A título de exemplificação, segundo a Associação Brasileira de Empresas de Shopping Centers, já haviam sido instalados no País mais de 720 Shopping Centers, números esses vêm tendo substancial crescimento, com a proliferação de novos Shopping Centers em cidades menores.

Com o atual crescimento do setor, urge a necessidade de serem melhor regulamentados as relações entre Empreendedores e lojistas, já que é igualmente de conhecimento comum os reclamos dos lojistas contra os Administradores/Empreendedores dos Shopping Centers já que estes, ante a ausência de uma norma legal específica para o setor, tem praticado verdadeiro achaque contra lojistas, quando da realização dos contratos de locação.

A título de exemplificação basta verificar que os Contratos de Locação praticados pelos Shopping Centers em todo o País seguem o mesmo padrão, levando a verdadeira aparência de *Cartel*.

Ante ainda a ausência de norma legal e específica, objetivando a fugir das normas legais, são os lojistas compelidos a firmarem, junto com os Contratos de Locação, documento normalmente denominado de “Normas Gerais complementares de Locação e outras avenças dos Salões Comerciais”, cujos termos em muito se assemelham uns aos outros, independentemente do Empreendedor.

Através de mencionadas Normas Gerais, é exigido do lojista o cumprimento de normas esdrúxulas, como a fixação do Aluguel no percentual de suas vendas, sendo os mesmos compelidos a admitirem o ingresso em suas lojas de funcionários dos Shopping Centers, a fim de verificar se o faturamento da loja é aquele apresentado pelos lojistas, além de praticarem a cobrança do 13º Aluguel, fato este não previsto e/ou contemplado com qualquer norma legal.

Não bastassem tais abusos, são os lojistas obrigados a contribuir com um denominado “*fundo de promoção*”, além de Taxas de Administração, sem que possam os lojistas terem efetivo conhecimento e/ou gestão de como tais despesas são efetuadas.

É de se observar, ainda, que tais taxas servem para o pagamento dos funcionários e demais despesas da Administração do Shopping

Centers, existindo, assim, verdadeira caixa preta quanto a utilização deste farto numerário apurado pelos Shopping Centers.

De outro lado, somente têm os lojistas o amparo da Lei do Inquilinato, a qual, em parques antigos, faz a remissão da relação que deve haver entre partes.

Não pairam dúvidas, assim, de que urge a necessidade de uma regulamentação melhor e a edição de uma Lei específica trará um equilíbrio nas relações jurídicas entre lojistas e seus respectivos locadores, visto que, a permanecer a atual situação, somente uma das partes está sendo prejudicada, enchendo ainda mais o já fartos cofres dos Empreendedores em detrimento dos lojistas.

De igual maneira, a permanecer esse verdadeiro hiato nesta relação comercial, os prejudicados não serão somente os lojistas, mas toda a sociedade, já que, por consequência natural, estes repassarão os autos custos de manterem suas lojas para as suas mercadorias, fator que crescentemente vem agravando a inflação.

Em havendo uma condição melhor e mais clara, de certo haverá um número menor de empresas fechadas, fator maléfico à Economia de uma forma em geral, atingindo não somente os consumidores, mas igualmente o grande número de empregados capazes de serem agregados pelo Comércio.

Assim é que o presente Projeto tem um cunho forte no campo social, já que trará uma maior tranquilidade aos lojistas, bem como aos comerciários e, ao final, à população em geral, já que não verá mais agravados os preços dos produtos com insumos que muitas vezes não tem conhecimento de sua existência, quando da fixação dos preços.

Brasília, em 19 de março de 2003.

DEPUTADO ALBERTO FRAGA
PMDB-DF