

PROJETO DE LEI Nº , DE 2005
(Do Sr. Osório Adriano)

Dispõe sobre o condomínio em “shopping - centers”.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - O condomínio em “shopping - centers” regula-se pelo disposto nesta lei.

Art. 2º - As administradoras de “shopping - centers” são obrigadas a fornecer, mensalmente a todos os lojistas, proprietários ou locatários, prestação de contas mensal das receitas e despesas do condomínio.

Art. 3º – É vedado às administradoras que recebam remuneração pelos serviços de administração repassar ao condomínio despesas que sejam inerentes ao exercício de suas atividades.

Art. 4º - A cobrança dos encargos condominiais, ou de quaisquer outros devidos pelo lojista, deve ser efetuada de forma autônoma, sendo vedada a vinculação com o pagamento do aluguel.

Art. 5º - O número de aluguéis cobrados do lojista não poderá exceder a 12 (doze) por ano.

Art. 6º - As despesas condominiais são obrigatórias a todas as unidades, devendo o seu rateio ser efetuado na proporção da área ocupada por cada uma delas, inclusive quiosques.

Art. 7º - Todo lojista, proprietário ou locatário, bem como entidades representativas dos lojistas, pode exigir da administradora,

justificação ou comprovação de qualquer despesa efetuada pelo condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO – Quando solicitado pela maioria dos lojistas, ou pela entidade mencionada neste artigo, serão nomeados auditores a serem indicados pelos solicitantes e as expensas do condomínio, com a finalidade de examinar as contas apresentadas pela administradora.

Art. 8º - As assembleias de condomínio em “shopping - centers” poderão ser convocadas pelo empreendedor ou por condôminos que representem, no mínimo, um terço do condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO – Nas assembleias de “shopping - centers” caberá a cada condômino o direito de um voto por cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área locada, bem como à todos aqueles que possuírem espaço único locado inferior a 50 metros quadrados.

Art. 9º - No que for omissa esta lei aplicam-se as normas da Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como, no que competir, a Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Art. 10º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11º – Revogam – se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

Nas últimas décadas, tem ocorrido em nosso País, bem como em todo o mundo, uma proliferação de centros comerciais conhecidos como “shopping - centers”. Tais empreendimentos representam um novo conceito de comércio, que vem encontrando grande aceitação por parte do público consumidor.

Quando a Lei de Condomínios foi criada, ainda não existia no Brasil “shopping - centers”, da forma como estes têm sido

administrados nos últimos 30 anos.

A nossa legislação civil, notadamente a que diz respeito a condomínios, não tem demonstrado eficácia em disciplinar as relações jurídicas “sui generis” que passaram a existir em razão da implantação e funcionamento dos “shopping - centers” onde os empreendedores são, via de regra, proprietário das lojas e respondem, também, pela administração do condomínio, restando aos lojistas, apenas, cumprir o que for por eles determinado. A estes não é dado poder de fiscalizar as contas que são obrigados a pagar e muito menos, sequer discutir em assembléia os problemas que lhes são afetos.

Sabemos no entanto, que a mencionada Lei aplica – se também de uma forma genérica a este empreendimento e não só a edifícios de apartamentos, ou salas, ou conjunto de lojas em prédios comerciais verticalizados.

No entanto e pela peculiaridade de um “shopping - centers” , se faz a necessidade da criação de uma Lei específica para este empreendimento, pois, na prática dos locatários/lojistas têm se visto em situação das mais constrangedoras, na medida em que, ficam obrigados a pagar todas as despesas ordinárias de condomínio e que são elevadas sem no entanto poderem opinar sobre a aprovação ou não, das despesas ordinárias que irão assumir. Objetivando suprir esta lacuna da Lei, é a presente proposição, e também para tornar viável o desejado bom relacionamento entre os parceiros desta moderna técnica de vendas (lojista e empreendedores).

Assim sendo, e atendendo aos reclamos dos lojistas de “shopping - centers” , apresentamos este projeto de lei, que procura dar um mínimo de equilíbrio às relações entre as empreendedoras e os lojistas. A proposição obriga o fornecimento aos lojistas de prestações de contas mensais, que podem ser contestadas, proíbe a vinculação da taxa condominal com o aluguel, para evitar a “cobrança casada” prejudicial ao condomínio, e limita o número de aluguéis a doze por ano, de modo a coibir arbitrariedade, além de outras disposições específicas da atividade.

Desta forma, contamos com o apoio de nossos ilustres Pares no Congresso Nacional para a aprovação desta proposta.

Sala das Comissões, em de de 2006.

Deputado **OSÓRIO ADRIANO**
PFL - DF