

de despesas e receitas, que serão apresentados sob a forma de escrituração mercantil, conforme previsto no Código de Processo Civil.

§ 5º O empreendedor deverá disponibilizar o parecer resultante da auditoria externa a todos os seus lojistas, na condição de locatários interessados.

§ 6º A empresa responsável pela auditoria externa, prevista no § 3º deste artigo:

I - deverá ser indicada pela associação de lojistas do *shopping center* ou, na sua falta, pela entidade sindical representativa da maioria dos locatários do *shopping center*, com base em lista tríplice de empresas idôneas, escolhidas previamente pelo empreendedor;

II - será custeada por meio de fundo de reserva específico para tal finalidade, sendo que a metade do valor será rateada entre os locatários, com base nos critérios gerais de divisão das despesas do empreendimento, e a outra metade será paga pelo empreendedor.

§ 7º O empreendedor deverá apresentar, a cada 90 (noventa) dias, sua provisão orçamentária para utilização das despesas exigidas dos lojistas, disponibilizando os números de tal provisão aos mesmos e à respectiva associação de lojistas, ou na falta desta, à entidade sindical representativa da maioria dos locatários do *shopping center*." (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor no prazo de 60 (sessenta) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei pretende disciplinar a realização de uma auditoria externa, a ser realizada pelo empreendedor de *shopping center* sobre as contas referentes às despesas cobradas de seus locatários, de modo a permitir maior transparência e controle nas relações contratuais firmadas entre os lojistas e o empreendedor de *shopping center*.

Em primeiro lugar, há que se ressaltar que os valores recebidos pelo empreendedor do *shopping center*, a título de "condomínio" ou mais precisamente a título de encargos locatícios destinados à manutenção do empreendimento assim como as quantias referentes ao fundo de promoção do *shopping center*, não lhe pertencem.

Tais montantes são apenas administrados pelo proprietário do centro comercial e deste fato resulta necessariamente o seu dever de prestar contas aos lojistas, de acordo com obrigação que incide sobre qualquer pessoa que administre valores de terceiros.

Essas contas devem ser prestadas na forma da escrituração mercantil, cabendo ao empreendedor a apresentação de comprovantes de receitas e despesas, nos termos do Código de Processo Civil.

Efetivamente e diante deste quadro é conveniente ao empreendedor e aos lojistas que haja transparência no que diz respeito às contas propriamente ditas e igualmente no que diz respeito à forma de rateio das despesas comuns do *shopping center*, de modo que a administração daqueles valores seja esclarecida a todos os que possuem interesse no sucesso do centro comercial.

A melhor forma de se alcançar este grau de transparência é estabelecer ao empreendedor o dever de prestar contas a todos os lojistas sob a forma mercantil, e de maneira periódica. Em atenção ao princípio da isonomia deverá ser realizada auditoria externa, periodicamente, por intermédio de empresa idônea, cujos custos de sua contratação serão rateados igualmente entre locatários (lojistas) e o empreendedor do centro comercial.

Outro fator relevante no projeto em tela é a necessidade de apresentação dos comprovantes de despesas e receitas, assim como o dever de apresentar o estudo resultante aos lojistas.

Consideramos que todos estes fatores são relevantes ao melhor equilíbrio do relacionamento entre empreendedor de *shopping center* e locatários (lojistas) inquilinos, sendo igualmente necessários à consecução da função social da propriedade.

Face à importância das modificações que ora propomos à Lei nº 8.245/91, especialmente por permitirem, doravante, maior transparência

na relações contratuais entre os locatários (lojistas) e os empreendedores de *shopping centers*, esperamos contar com o indispensável apoio de nossos Pares para a discussão e aprimoramento desta proposição durante sua tramitação nas Comissões temáticas desta Casa.

Sala das Sessões, em de de 2015.

Deputado AUREO