

PROJETO DE LEI N° , DE 2015
(Do Sr. Reginaldo Lopes)

Acrescenta os incisos §3, §4 e 5§ ao 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.

Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O Art.54 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, ficam acrescidos os seguintes incisos.

Art.54

§ 3º. 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, pela associação de lojistas do shopping center, ou pela entidade sindical que o representa, exigir a comprovação das mesmas.(NR)

§ 4º. Qualquer despesa custeada com base nos encargos locatícios, desde que superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), deverá ser precedida de pesquisa de preços e concorrência, obedecida a praxe de mercado.(NR)

§ 5º. O valor estabelecido no parágrafo anterior será corrigido anualmente com base no índice IPC ou outro que venha a substituí-lo.(NR)

Art.2º esta lei entra em vigor na data da sua publicação

JUSTIFICATIVA

A Lei do Inquilinato foi promulgada em 18 de outubro de 1991, há mais de vinte anos, e não há dúvidas que esta lei deve ser revista, em especial o artigo 54, estabelecendo normas específicas que delimitem a liberdade de contratar em uma locação comercial atípica, respeitando o rateio das despesas comuns do empreendimento.

A doutrina nacional reconhece que os contratos de locação de espaço comercial em shopping centers são de natureza atípica, ao entenderem que algumas garantias contratuais específicas são necessárias para garantirem ao empreendedor o sucesso do empreendimento.

Porém, não é justo, nem justificável, tais normas atípicas beneficiem apenas o empreendedor, devendo estas serem atreladas, apenas ao período maturação do empreendimento.

A atual redação do artigo 54 da Lei do Inquilinato permite abusos, sem, entretanto, especificar os limites da liberdade contratual na situação que tem por objetivo regulamentar, ao estabelecer que *“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”.

O acordo de cessão de uso de espaço comercial em *shopping center* é, sem dúvida, um contrato de locação, e deve ser regulamentado pela Lei 8.245/91. Por outro lado, é igualmente claro que as normas estipuladas nos respectivos instrumentos devem ser obedecidas pelos contratantes, seguindo o princípio geral da obrigatoriedade dos contratos estabelecido no artigo 421 do Código Civil, que reconhece a liberdade de contratar

O mesmo dispositivo legal, reconhece, em estrita sintonia com a Constituição Federal, que a liberdade de contratar “*será exercida em razão e nos limites da função social do contrato*”.

Observa-se, que o contrato de locação em *shopping center* é atípico, na medida em que ao empreendedor devem ser garantidas certas prerrogativas que visem assegurar o sucesso do empreendimento. São estes, portanto, os limites a serem respeitados nos acordos locatícios em discussão, sendo necessário concluir que a função social desta espécie de contrato é gerar renda ao proprietário do imóvel e aos lojistas, de maneira a, indiretamente gerar riquezas à sociedade como um todo.

Por outro lado, uma interpretação sistemática do texto – que é adequada – permite concluir que aplicam-se a estes acordos todas as normas contratuais estabelecidas no Código Civil brasileiro, conforme o disposto no artigo 79 da própria Lei do Inquilinato.

O “caput” do artigo 54 da Lei 8.245/91, portanto, deve ser alterado de modo a estabelecer normas específicas que delimitem a liberdade de contratar em uma locação comercial atípica, na qual empreendedores e lojistas de *shopping centers* devem colaborar para o sucesso do centro comercial.

Neste sentido, vale afirmar que um dos principais pontos que tornam atípica a relação contratual entre empreendedor e lojistas é a possibilidade de manipulação do rateio dos encargos locatícios (despesas de manutenção do empreendimento e fundo de promoção, entre outras) por parte do primeiro, na medida em que o proprietário do imóvel frequentemente deve oferecer condições diferenciadas a lojas e operações comerciais específicas que venham a integrar o *mix* do *shopping center*, com o objetivo de permitir o crescimento do centro comercial como um todo. É possível ao empreendedor, assim, e por exemplo, oferecer valores comparativamente baixos a título de condomínio e encargos locatícios aos operadores de lojas-âncora e cinemas (em relação a outras operações comerciais), tendo em vista o interesse em alavancar o centro comercial como um todo.

Esta possibilidade é aceita pela jurisprudência brasileira, e merece ser alçada à condição de norma positivada.

É conveniente estabelecer que a liberdade de contratar, no que diz respeito a acordos de locação de espaços comerciais em *shopping centers*, é exercida no interesse do centro comercial como um todo, não constituindo autorização para abusos contratuais de qualquer natureza. Trata-se de um norte interpretativo relevante, a ser utilizado pelo Poder Judiciário para resolver conflitos entre empreendedores e lojistas.

Já no que diz respeito às despesas de manutenção do centro comercial, é relevante introduzir regras que aumentem a transparência na utilização daquelas verbas.

De fato, as despesas referentes à manutenção do *shopping center* e ao seu fundo de promoção consistem em um dos pontos mais delicados na relação entre lojistas e empreendedores. Tal fenômeno resulta de dois fatores, ambos relevantes à compreensão do funcionamento desta espécie de empreendimento.

Em primeiro lugar, os valores recebidos pelo empreendedor 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. Estes montantes são apenas administrados pelo proprietário do centro comercial, e deste fato resulta, necessariamente, o dever de prestar contas, que incide sobre qualquer pessoa que administre

valores de terceiro.

Estas contas devem ser prestadas na forma 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 empresa idônea, e os custos serão rateados igualmente entre inquilinos e empreendedor.

Outro fator relevante no Projeto em discussão é a necessidade de apresentação dos comprovantes de despesas e receitas, assim como o dever de apresentar o estudo resultante aos lojistas. Todos estes fatores são relevantes ao melhor equilíbrio do relacionamento entre empreendedor e inquilinos, sendo necessários à consecução da função social da propriedade.

Sala das sessões em de outubro de 2015

Dep. Reginaldo Lopes
PT-MG