



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 289, DE 2007

Acrescenta § 2º ao art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para proibir a cobrança anual de mais que doze prestações de aluguel, nos contratos de locação de imóveis urbanos.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17.

§ 1º Nas locações residenciais, serão observados os critérios de reajuste previstos na legislação específica.

§ 2º Nas locações de qualquer natureza, é proibida a cobrança anual de mais que doze prestações de aluguel. (NR)”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Devido à sua insatisfação com muitas das cláusulas contratuais que lhes têm sido impostas pelos administradores de *shopping centers*, lojistas de todo o País têm obtido sucesso ao recorrer à Justiça, argüindo a natureza leonina dos respectivos contratos de locação, além de seu caráter adesivo, já que seus termos raramente podem ser negociados.

Entre as tantas alegações, uma das mais freqüentes é a que contesta a cobrança, pelos administradores, de prestações esdrúxulas, como o 13º aluguel (que consiste no pagamento em dobro, no mês de dezembro, da prestação de aluguel), o 14º aluguel (pagamento em dobro no mês de maio, como decorrência do Dia das Mães) e o 15º aluguel (pagamento em dobro em junho, como consequência do Dia dos Namorados).

O evidente fundamento dessa cobrança é a presunção de que, nesses meses, os lojistas/locatários alcançariam pelo menos o dobro de suas vendas regulares. O pequeno empresário, notadamente, enfrenta uma realidade bastante diversa, dificilmente logrando obter o pretenso incremento de cem por cento em suas vendas. Não obstante, acaba tendo de arcar com esse custo excepcional, que não corresponde, em absoluto, ao desempenho de seu negócio.


Ademais, cumpre ressaltar que, se não se cobrassem essas parcelas extravagantes do aluguel, haveria, de todo modo, na hipótese de incremento de vendas, uma repercussão positiva no valor a ser pago ao administrador/empreendedor, pois esses contratos já costumam estabelecer o pagamento de percentual sobre o faturamento bruto.

Quanto às locações residenciais, salta aos olhos que o despautério será ainda maior, caso o contrato estabeleça o pagamento de mais que doze parcelas anuais. Embora isso não seja comum, compete perceber que a atual legislação não veda tal possibilidade.

Afigura-se, assim, necessária a apresentação de projeto de lei que promova, no caso, a mitigação do princípio da liberdade contratual, vedando a cobrança anual de mais que doze prestações de aluguel, nas relações locatícias urbanas residenciais e comerciais.

Pelas razões expendidas, cremos poder contar com amplo apoio dos ilustres Pares para a aprovação deste projeto de lei, com o que estaremos balizando, no País, de modo mais equânime, as relações jurídicas entre locadores e locatários de imóveis urbanos.

Sala das Sessões, 29 de maio de 2007.



Senador VALDIR RAUPP

LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

SEÇÃO III

Do aluguel

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa)

Publicado no **Diário do Senado Federal**, de 30/5/2007.