

EMENDA Nº /CCJ ao PLS nº 289, de 2007 - Modificativa
(de autoria do Senador Pedro Simon)

Dê-se ao § 2º do 17 da Lei nº 8.245, 18 de outubro de 1991 - cuja inclusão é pretendida pelo Projeto de Lei do Senado nº 289/2007 – a seguinte redação:

“Art. 17.....

.....

§ 2º Nas locações de qualquer natureza, é proibida a cobrança anual de mais que doze prestações de aluguel, aluguel em dobro ou qualquer outro valor que majore o aluguel mensal daquele estipulado contratualmente, a não ser o índice anual de reajuste estipulado no contrato locação de imóveis urbanos, inclusive ao contrato de locação referido ao artigo 54 desta Lei;” (NR)

Justificação

O PLS nº 289, de 2007, de autoria do Senador Valdir Raupp e relatado na CCJ pelo Senador Benedito de Lira, tem por objetivo acrescentar § 2º ao art. 17 da Lei do Inquilinato, que veda a cobrança anual de mais que doze prestações de aluguel,

Argumenta o autor da matéria, em sua justificação, que está havendo abuso contratual, sobretudo nas locações comerciais de imóveis localizados em “shopping centers”, em que os locadores, mediante contratos atípicos e de adesão, nos quais não se permite ao locatário discutir as cláusulas unilateralmente propostas, impõem aos lojistas o pagamento de “prestações esdrúxulas, como o 13º aluguel (que consiste no pagamento em dobro, no mês de dezembro, da prestação do 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), além da cobrança de aluguel progressivo, de desempenho e complementar”.

Descreve, ainda, que o pretexto para essa cobrança adicional de aluguéis é o incremento nas vendas nos períodos indicados. No entanto, argumenta o autor da matéria que essa medida não se justificaria, tendo em vista que esses contratos já costumam estabelecer o pagamento de percentual sobre o faturamento bruto e com garantia de um valor mínimo estipulado em contrato.

O objetivo desta emenda é, dentro do espírito de nosso Direito Positivo, enunciar com clareza que não poderá ser cobrado – **em nenhuma hipótese** – qualquer tipo de valor vinculado ao aluguel pactuado no respectivo contrato. A remissão ao Art. 54 surge da necessidade de se tornar explícita a relação contratual específica que existe entre lojistas/Locatário e empreendedor/Locador dos “shopping centers”, tendo em vista que este Art. 54 deixa o lojista em situação de desigualdade na relação comercial com os empreendedores, tornando-o hipossuficiente.

Sala das Comissões,

Senador Pedro Simon