

PARECER N° , DE 2011

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 63, de 2007, do Deputado Lobbe Neto, que *altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes*; o Projeto de Lei do Senado nº 199, de 2007, do Senador Paulo Duque que *altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com a finalidade de extinguir a fiança como modalidade de garantia locatícia*; o Projeto de Lei do Senado nº 284, de 2007, do Senador Valdir Raupp, que *altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para obrigar o locador a comunicar, aos fiadores do inquilino, a inadimplência deste, bem como limitar, nos contratos de locação, o prazo da fiança, quando este não tenha sido expressamente ajustado*; o Projeto de Lei do Senado nº 289, de 2007, do Senador Valdir Raupp, que *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*; e o Projeto de Lei do Senado nº 225, de 2008, do Senador Romeu Tuma, que *altera a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes, para explicitar o exercício pelo locatário do seu direito à devolução antecipada do imóvel*.

RELATOR: Senador **BENEDITO DE LIRA**

I – RELATÓRIO

Tramitam em conjunto nesta Comissão, de acordo com o Requerimento nº 345, de 2010, de autoria do Senador João Ribeiro, o Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 63, de 2007, do Deputado Lobbe Neto, e mais quatro Projetos de Lei do Senado (PLS) sob os nºs 199, de 2007, do Senador Paulo Duque; 284 e 289, de 2007, ambos do Senador Valdir Raupp; e 225, de 2008, do Senador Romeu Tuma. Passaremos a tratar de cada um deles, individualmente.

a) PLC nº 63, de 2007

O PLC nº 63, de 2007, tem por objetivo alterar os incisos I e VI do § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, para permitir a concessão de medida liminar para desocupação em quinze dias do imóvel locado, independentemente de audiência da parte contrária e desde que prestada caução no valor equivalente a três meses de aluguel, se a ação de despejo tiver como fundamento exclusivo o descumprimento do mútuo acordo, celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de três meses – e não mais de seis meses, consoante prevê a redação vigente – para desocupação voluntária do imóvel locado, contado da assinatura do instrumento.

Além disso, o projeto também propõe o acréscimo de inciso VI ao art. § 1º do art. 59 da Lei do Inquilinato, a fim de estabelecer nova hipótese para a concessão de liminar para desocupação de imóvel, se a ação tiver por fundamento exclusivo o término do prazo para desocupação voluntária de 30 (trinta) dias. Nesse caso, a denúncia do contrato de locação ajustado por escrito e por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses será objeto de prorrogação por prazo indeterminado em razão de o locatário permanecer na posse do imóvel locado por mais de 30 (trinta) dias, se decorrido o prazo de vigência contratual sem oposição do locador.

Não foram apresentadas emendas ao projeto.

b) PLS nº 199, de 2007

O PLS nº 199, de 2007, pretende alterar os arts. 12, 22, 37, 40 e 71 da Lei do Inquilinato, para suprimir do texto normativo qualquer menção à fiança, como modalidade de garantia locatícia dos imóveis urbanos

residenciais. Alega o ilustre proponente que é comum que o locatário se veja na penosa e constrangedora situação de não ter com quem contar para obter a exigida fiança, criando-se, assim, incontáveis embaraços para quem, não podendo adquirir um imóvel próprio, se utiliza da locação residencial para realizar o direito de moradia.

Não foram apresentadas emendas a esse projeto.

c) PLS nº 284, de 2007

O PLS nº 284, de 2007, pretende acrescentar inciso XI ao art. 22 da Lei do Inquilinato, para atribuir ao locador o dever de levar ao conhecimento dos fiadores qualquer violação dos encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o décimo dia útil do mês seguinte, por meio de carta registrada; além disso, pretende alterar o art. 39 da Lei do Inquilinato para estipular que, exceto no caso da fiança, qualquer das garantias da locação se estenda até a efetiva devolução do imóvel, salvo disposição contratual em contrário.

Não foram apresentadas emendas ao projeto.

d) PLS nº 289, de 2007

O PLS nº 289, de 2007, tem por objetivo acrescentar § 2º ao art. 17 da Lei do Inquilinato, vedando a cobrança anual de mais que doze prestações de aluguel.

Argumenta o autor da matéria, em sua justificação, que está havendo abusividade contratual, sobretudo nas locações comerciais de imóveis localizados em *shopping center*, em que os locadores, mediante contratos 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)”.

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 justifica, tendo em vista que esses contratos já costumam estabelecer o pagamento, ao condomínio, de percentual sobre o faturamento bruto.

Em acréscimo, o autor do projeto de lei em exame alerta que, embora não seja comum, será um despautério ainda maior se essa prática for estendida às locações residenciais, levando-se em conta que a atual legislação não veda tal possibilidade.

A este projeto foi apresentada a **Emenda nº 1 do Senador Pedro Simon**, dirigida ao § 2º do art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que propugna, nas locações de qualquer natureza, além da vedação da cobrança anual de mais de doze prestações de aluguel, o 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 de locação de imóveis urbanos, inclusive em relação ao contrato de locação previsto no art. 54 da Lei nº 8.245, de 1991. O autor da emenda fundamenta a matéria em face do abuso contratual existente nas locações comerciais de imóveis e lojas localizadas em *shopping center*, nas quais os lojistas são obrigados, em muitos casos, a pagar mais de doze prestações anuais de aluguel, em face do incremento das vendas no Natal, no Dia das Mães e no Dia dos Namorados, além de outras despesas injustificáveis.

e) PLS nº 225, de 2008

O PLS nº 225, de 2008, se empenha em alterar o art. 4º da Lei do Inquilinato.

Trata-se, como esclarece o contido na justificação da matéria, de explicitar que a devolução antecipada do imóvel pelo locatário está condicionada ao pagamento proporcional da multa pactuada ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, àquela que for judicialmente estipulada.

Além disso, o proponente entende que deve ser afastada a proporcionalidade presente no *caput* do art. 4º da Lei do Inquilinato, com pagamento integral da multa compensatória que houver sido pactuada, quando: a) se tratar de locação de imóvel não residencial com área igual ou superior a quinhentos metros quadrados, por prazo igual ou superior a dez anos; b) o locador, em decorrência de obrigação contratual, realizar

construção ou adaptação do imóvel, objeto da locação, nos moldes das especificações exigidas pelo locatário.

Não foram apresentadas emendas ao projeto.

Os projetos acima mencionados foram distribuídos a esta Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), em caráter não terminativo.

II – ANÁLISE

Nos termos do art. 101, incisos I e II, alínea *n*, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), cabe a esta Comissão opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos por despacho da Presidência ou consulta de qualquer comissão, bem como, no mérito, emitir parecer sobre matéria afeita a inquilinato. De resto, os projetos em análise não apresentam vício de regimentalidade.

Os requisitos formais e materiais de constitucionalidade, por sua vez, são atendidos pelos projetos, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal (CF), bem como por não ter sido violada cláusula pétrea alguma. Ademais, a matéria se insere no âmbito das atribuições do Congresso Nacional, de conformidade com o *caput* do art. 48 da Carta Magna, não havendo reserva temática a respeito (art. 61, § 1º, da CF). Assim, não se vislumbra óbice algum quanto à constitucionalidade das medidas propostas.

Conquanto superados os questionamentos a respeito da regimentalidade e constitucionalidade, alguns projetos se revelam, em vários dispositivos, carentes da melhor técnica legislativa, havendo necessidade, portanto, de adequá-los ao conteúdo normativo da Lei Complementar (LC) nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, por meio da apresentação de Substitutivo.

Passaremos a analisar o mérito de cada um das proposições ora submetidas à apreciação desta Comissão.

a) PLC nº 63, de 2007

Com a apresentação do projeto de lei em tela, busca-se diminuir um pouco o desequilíbrio existente no âmbito da relação jurídica baseada em contrato de locação de imóvel, já que a Lei do Inquilinato outorga sensivelmente maior proteção e mais garantias em favor dos interesses do locatário, que de fato geralmente constitui a parte contratante mais fraca na negociação.

Neste sentido, modifica-se a hipótese de deferimento liminar sem oitiva da parte contrária no que tange ao pedido para desocupação de imóvel previsto no inciso I do § 1º do art. 59 da Lei do Inquilinato, a fim de que seja diminuído pela metade o prazo mínimo ajustado em acordo mútuo para desocupação voluntária imposto como requisito para o seu acolhimento na forma liminar. De fato, a redução do prazo para a desocupação do imóvel locado de seis meses para noventa dias se mostraria bastante razoável, conciliando com justiça e equidade interesses de locador e locatário.

Além disso, acrescenta-se o inciso X ao § 1º do art. 59 da Lei do Inquilinato com vistas a instituir nova hipótese de deferimento liminar, sem oitiva da parte contrária, de pedido para desocupação de imóvel, autorizando-se a sua adoção se a ação tiver como fundamento exclusivo o término do prazo de trinta dias para desocupação voluntária estabelecido para o caso de denúncia de contrato de locação ajustado por escrito e por prazo igual ou superior a 30 (trinta) meses e que seja objeto de prorrogação por prazo indeterminado, em razão de o locatário permanecer na posse do imóvel locado por mais de 30 (trinta) dias após decorrido o prazo de vigência contratual sem oposição do locador.

Sabe-se ainda que a proposição em exame poderá contribuir para dar maior agilidade à obtenção da prestação jurisdicional concernente à desocupação do imóvel locado, já que possibilitaria a sua concessão liminarmente nas hipóteses já referidas, sem grande prejuízo ao sistema de proteção e garantias que a Lei do Inquilinato assegura ao locatário.

Diante de todo o exposto, votamos pela aprovação do PLC nº 63, de 2007.

b) PLS nº 199, de 2007

O propósito da Lei nº 8.009, de 1990, é proteger o imóvel que serve de residência à família. Assim é que declara, nos termos do art. 1º, que o

imóvel residencial próprio do casal, ou entidade familiar, não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, com exceção das hipóteses previstas em lei.

O art. 3º dessa Lei exceta da impenhorabilidade os processos de execução movidos: em razão dos créditos de trabalhadores domésticos da própria residência; pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel; pelo credor de pensão alimentícia; para cobrança de impostos, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; para a execução de hipoteca que recaia sobre o imóvel oferecido como garantia real. Também fica de fora da proteção legal o imóvel adquirido com produto de crime ou que deva ser submetido a execução de sentença penal condenatória, e, ao lado de tais hipóteses, foi acrescentada pela Lei do Inquilinato a possibilidade de o bem de família do fiador ser penhorado, em processo de execução, para efeitos de garantia em contratos de locação.

As exceções previstas no referido art. 3º visam a proteger créditos preferenciais, não guardando correlação alguma com os créditos do locador.

É inaceitável, portanto, que o locatário, o verdadeiro devedor, que não honre os seus compromissos, encontre proteção na lei, enquanto a família dos seus fiadores passe a arcar com dívida que não contraiu, em situação em que não auferiu qualquer bônus, sujeitando-se a perder a sua moradia.

O instituto da fiança é, aliás, importantíssimo nas relações comerciais e cíveis, sendo bastante expressivo o seu uso nos contratos de locação. É, sem dúvida, a garantia mais exigida no mercado imobiliário cotidiano. A fiança possui caráter gratuito, geralmente outorgada por pessoas em virtude de relações familiares ou de amizade.

A norma em exame, ao invés de facilitar a vida do locador e do locatário, veio impor-se como um ônus a mais a todos, transformando a fiança em medida temerária, ao lhe atribuir risco maior do que aquele que lhe é inherente.

A revogação de inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, corrigirá a injustiça de proteger-se o locatário que assumiu o encargo para punir a família do fiador, a quem tal bônus não aproveita.

Assim, conforme já assinalado nas linhas acima, a mera extinção do instituto não implica necessariamente o incremento do mercado de locações de imóveis urbanos. Realmente, se a fiança for extinta do mercado imobiliário, nos termos propostos pelo PLS nº 199, de 2007, haverá apenas a diminuição do número de imóveis destinados à locação, pois os seus proprietários irão preferir mantê-los desocupados a aventurar-se num mercado sem qualquer garantia de adimplemento.

Por tais razões, sugerimos a rejeição do PLS nº 199, de 2007.

c) PLS nº 284, de 2007

Devido aos freqüentes casos de inadimplência no pagamento de aluguéis e encargos, a exoneração de fiança, nos contratos de locação de imóveis urbanos, vem sendo objeto de preocupação cada vez maior da doutrina e da jurisprudência de nossos tribunais.

Em regra, o prazo da fiança estipulada em tais contratos decorre da norma prevista no art. 39 da Lei do Inquilinato, alterada recentemente pela Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009, *litteris*:

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.

Assim, em princípio, a fiança deveria manter o fiador atrelado ao contrato de locação, caso o inquilino, após o vencimento do ajuste, continuasse a residir no imóvel alugado, por mais de trinta dias, sem oposição do locador (neste caso, o § 1º do art. 46 da Lei do Inquilinato presume que houve a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições inicialmente fixadas).

A Lei do Inquilinato, contudo, prevê também a possibilidade de ajuste da fiança por prazo certo. Note-se que o art. 39 da Lei do Inquilinato estabelece que as garantias da locação se estendem até a devolução das

chaves, salvo disposição contratual em contrário. Dessa forma, se, no contrato de locação, for ajustada fiança por prazo certo, ficará valendo tal ajuste.

Em consonância com o art. 39, dispõe o art. 40, V, da Lei do Inquilinato, que ao locador é permitido exigir novo fiador do inquilino, caso haja prorrogação da locação por prazo indeterminado e a fiança tenha sido inicialmente ajustada por prazo certo.

Conclui-se, enfim, que a lei é clara e apresenta interpretação unívoca, no que se refere à cessação da responsabilidade do fiador: será no vencimento do prazo originalmente estipulado para o contrato de locação, caso tenha sido esse o ajuste; ou será no instante da entrega das chaves às mãos do locador, caso assim se tenha convencionado ou, simplesmente, caso o contrato seja omissivo sobre o assunto.

E, de fato, até 2 de outubro de 1998 — data de publicação da Súmula nº 214 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) —, os tribunais entendiam, de forma pacífica, por força dos arts. 39 e 40, V, da Lei do Inquilinato, que a responsabilidade dos fiadores se estendia até a efetiva devolução do imóvel locado, com a entrega das chaves às mãos do locador. O inquilino que continuasse a residir no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do locador, apesar do vencimento do contrato de locação, tinha direito, até então, à prorrogação do aluguel por tempo indeterminado, mantendo as modalidades de garantia da locação, em especial, a fiança.

A Súmula nº 214 do STJ adveio com o seguinte teor:

O fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

Por conseguinte, desde a edição dessa súmula, o STJ vinha limitando o alcance da garantia graciosa, determinando que o fiador não era mais responsável pelos aluguéis e demais encargos da locação, vencidos após a prorrogação do contrato, sem a sua anuência, até o advento da citada Lei nº 12.112, de 2009.

Com efeito, dar continuidade à fiança ou ampliar a extensão dela, sem expressa declaração de vontade do fiador, é ofender a interpretação restritiva, exigida pela lei, que as garantias graciosas devem ter (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 — Código Civil, art. 819).

Por oportuno, convém mencionar que, em 24/11/2006, o jornal *Gazeta Mercantil* advertiu a iminência do cancelamento da Súmula nº 214 do Superior Tribunal de Justiça, nos seguintes termos:

A terceira seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que o fiador continua sendo responsável legal em caso de prorrogação automática de contrato de locação de imóvel. A medida recebeu cinco votos a favor e três contra. Agora, vale a determinação que o fiador tem responsabilidade até a entrega das chaves, que consta na Súmula 214. O pedido foi feito através dos Embargos de Divergência 566.633/CE, no Ceará. (...)

Na verdade, essa reportagem incorreu em erro grosseiro.

Os Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 566.633/CE, julgados, em 22/11/2006, pela Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, foram realmente conhecidos e, no mérito, acolhidos, vencidos os Ministros Nilson Naves, Felix Fischer e Laurita Vaz. Entretanto, a revisão da Súmula nº 214 – também decidida naquela oportunidade, vencido o Ministro Paulo Gallotti (que considera a súmula já clara e indubitável) –, caso levada a cabo, servirá apenas para complementá-la, de modo a pormenorizar o enunciado vigente, e não para contradizê-la.

Promovida a alteração, a Súmula nº 214 deverá trazer, em seu texto, a parte da decisão do relator dos mencionados embargos de divergência, Ministro Paulo Medina, que estabelece: “continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/1916 ou 835 do CC/2002, a depender da época que firmaram o acordo”.

De todo modo, a alteração promovida pela Lei nº 12.112, de 2009, no art. 39 da Lei do Inquilinato bastou para harmonizar a legislação com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, mais uma vez consagrado — repise-se — no processo judicial comentado pela *Gazeta Mercantil*.

Outrossim, a sistemática atual da Lei do Inquilinato dispensa a comunicação da mora ao fiador. Por isso mesmo, é comum que os fiadores somente saibam da existência da dívida, decorrente do inadimplemento da obrigação, ao serem citados pela Justiça para pagar o débito, após a propositura da ação de execução pelo locador.

Independentemente da condição que o fiador ostente – idôneo ou não –, este deveria ser informado a respeito do inadimplemento contratual do inquilino afiançado, o que poderia ser feito por meio de carta registrada.

Daí a inserção de um inciso XI no art. 22 da Lei do Inquilinato: a comunicação da inadimplência ao fiador permitirá que ele pague os débitos atrasados do inquilino, antes do incremento da dívida pelos encargos decorrentes do inadimplemento (multa, juros moratórios, correção monetária, etc.), evitando a inclusão do seu nome no serviço de proteção ao crédito e a ação de execução na Justiça.

No nosso entender, o PLS nº 284, de 2007, deve ser aproveitado, com alterações somente em relação ao acréscimo do inciso XI ao art. 22 da Lei do Inquilinato, embora seja preciso rejeitá-lo por prejudicialidade.

d) PLS nº 289, de 2007

Especificamente, por ausência de originalidade, revela-se impassível de aproveitamento o § 1º do art. 17, a que se refere o art. 1º do PLS nº 289, de 2007, porquanto em nada inovará o ordenamento jurídico positivo, pois o núcleo da alteração legislativa alvitrada (nas locações residenciais, serão observados os critérios de reajuste previstos na legislação específica) limita-se a repetir, com outras palavras, a atual redação do parágrafo único do art. 17 da Lei do Inquilinato.

No que se refere a incorporação do § 2º ao art. 17 da Lei do Inquilinato (nas locações de qualquer natureza, é proibida a cobrança anual de mais que doze prestações de aluguel), é inegável que, diante das notícias dos abusos perpetrados pelos locadores, sobretudo contra os lojistas de *shopping center*, a medida proposta haverá de restabelecer o necessário equilíbrio contratual entre os empreendedores dos *shopping center* e os lojistas, pois, no Direito Civil moderno, sobretudo no que concerne às obrigações, a liberdade contratual já não se ostenta absoluta, mas relativa, afigurando-se legítima e consentânea com o Direito a intervenção do legislador para corrigir iniquidades como essa.

A propósito, autores como Carlos Alberto Alvaro de Oliveira salientam que a afirmação da vontade individual como força única de toda obrigação jurídica deve ser mitigada com a incorporação de valores ético-sociais às relações negociais entre particulares, de maneira que,

com a superação do princípio da igualdade puramente formal – uma das idéias-força da Revolução Francesa –, a inferioridade

econômica de qualquer dos contratantes passa a ser entendida como fator de total comprometimento da autonomia privada. Decorre daí a interferência cada vez maior do legislador atual – em época de plena massificação das relações privadas –, com vistas a impor de modo compulsório a contratação por parte das empresas monopolistas dedicadas ao comércio de bens e serviços de primeira necessidade, a fiscalização de determinadas cláusulas, ou ainda a exigência de declarações unívocas e não ambíguas. (*A evolução do Direito Privado e os Princípios Contratuais*. Disponível na Internet: <http://www.mundojuridico.adv.br>)

Desse modo, é fundamental que o Direito das Obrigações, particularmente, possa ser permeado por princípios tais como o da comutatividade do contrato, ao tempo em que se verifica o declínio do princípio da intangibilidade do contrato, para evitar indesejáveis influências de ordem econômica que resultem em disparidades evidentes de conteúdo – como no caso em apreço –, de maneira que a troca de bens ou serviços possa fundar-se sobre o postulado da comutatividade ou da equivalência das prestações. Com efeito, nos dias atuais, afirma o autor na obra antes transcrita, “o traço mais marcante da evolução procurada esboçar encontra-se na forte compressão da autonomia individual”, razão pela qual “daí decorre a relativização dos princípios informadores do contrato, tal como se configuravam no século XIX, quando imperava de forma quase absoluta o individualismo”.

Essa relativização é que, no nosso modo de ver, está sendo proporcionada pelo teor da proposta de que trata o PLS nº 289, de 2007, mitigando-se o princípio da autonomia da vontade, na medida em que passará a haver uma ingerência estatal coibindo determinadas disposições contratuais, em favor do princípio da comutatividade, que tem em vista um maior equilíbrio nas obrigações recíprocas entre as partes.

No que se refere à **Emenda nº 1**, a sugestão do Senador Pedro Simon merece acolhimento, pois reequilibra a relação entre lojistas e empreendedores de *shopping center*. Estima-se que existam cerca de 640 *shopping center* em funcionamento no País e a maioria dos lojistas é formada por micro e pequenas empresas que geram 720 mil empregos diretos e mais de 3,6 milhões de empregos indiretos, apesar da falta de regulamentação do contrato de locação entre lojistas e empreendedores de *shopping center*. Realmente, nada justifica a cobrança de mais de doze prestações anuais de aluguel nos contratos de locação de imóveis comerciais e lojas situadas em *shopping center*. Nessa esteira, sugerimos, inclusive, outras medidas, de modo a reequilibrar, em outros aspectos, as relações entre lojistas e empreendedores

de *shopping Center*: i) impedir a cobrança de aluguel em dobro; ii) limitar a multa rescisória contratual a três aluguéis no caso de entrega das chaves do imóvel locado antes do término do prazo contratual; iii) proibir a cobrança de taxas pela cessão do ponto comercial; iv) vedar a cobrança dos aluguéis complementares e de desempenhos pré-determinados ou progressivos; v) impor o dever de indenizar o lojista no caso de não renovação da locação, ainda que o empreendedor necessite realizar obras no imóvel e mesmo que elas se iniciem no prazo de três meses após a entrega das chaves; e vi) possibilitar ao lojista suscitar a revisão judicial do indexador de reajuste do aluguel nas ações revisionais, faculdade garantida pela Lei de Locações apenas ao locador. Por fim, sugerimos que tais medidas devam compor, por ordem lógica, o art. 54 da Lei de Locações, que trata das locações de imóveis situados em *shopping center*, e não o § 2º do art. 17, como sugerido pelo Senador Pedro Simon.

Diante de todo o exposto, somos da opinião de que o PLS nº 289, de 2007, deve ser aproveitado em relação à inovação trazida pela alteração do § 2º do art. 17 à Lei do Inquilinato, e com as sugestões trazidas pela Emenda nº 1, do Senador Pedro Simon.

e) PLS nº 225, de 2008

Este projeto não pode ser aproveitado porque em nada inovará o ordenamento jurídico, tendo em vista que a alteração pretendida apenas repete, com as mesmas palavras, a atual redação do *caput* do art. 4º da Lei do Inquilinato. Vale recordar que o texto do projeto estipula que, ao longo da duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Quanto ao mérito, não vemos como possa ser aplicado o disposto no art. 2º do projeto, porque impõe ao locador amplo conhecimento da atividade econômica do locatário, inclusive, da sua receita bruta anual, no caso de pessoa jurídica, além de romper injustificadamente com a proporcionalidade da multa pactuada ao prazo de cumprimento do contrato.

Diante do exposto, opinamos pela rejeição do PLS nº 225, de 2008.

À guisa de fecho, no que se refere à cláusula de vigência, a ser empregada no Substitutivo, nos termos do art. 8º da Lei Complementar nº 95,

de 1998, a entrada em vigor imediata somente deve ser adotada em se tratando de normas de pequena repercussão, o que não é, à toda vista, o caso desses projetos. Assim, de modo a garantir tempo hábil para que os destinatários da norma examinem o seu conteúdo e estudem os seus efeitos, optamos pela entrada em vigor da lei no prazo de noventa dias.

Feitas essas considerações, registramos que, conforme o disposto no art. 260, II, do Regimento Interno do Senado Federal, têm precedência: o projeto da Câmara sobre o do Senado; e os projetos mais antigos sobre os mais recentes, quando originários da mesma Casa. Portanto, tendo em vista o comando regimental, opinamos pela aprovação do Projeto de Lei da Câmara nº 63, de 2007, na forma do Substitutivo a ser apresentado, o qual incorpora as contribuições, quando cabíveis, dos Projetos de Lei do Senado nºs 199, 284 e 289, de 2007; e 225, de 2008.

III – VOTO

Pelos motivos expostos, manifestamo-nos pela regimentalidade, constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa, e, no mérito, pela aprovação do PLC nº 63, de 2007, e da emenda nº 1-CCJ, do Senador Pedro Simon, na forma do Substitutivo a seguir apresentado, com a consequente declaração de prejudicialidade dos PLS's nºs 199, 284 e 289, de 2007; e 225, de 2008, por força do art. 260, II, do RISF.

EMENDA Nº – CCJ (SUBSTITUTIVO)

PROJETO DE LEI DA CÂMARA Nº 63, DE 2007

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos referentes à locação de imóveis urbanos.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei introduz alterações na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos.

Art. 2º O art. 17 da Lei nº 8.245, 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único:

“Art. 17.....

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

Art. 3º Acrescente-se inciso XI ao art. 22 da Lei nº 8.245, 18 de outubro de 1991, com a seguinte redação:

“Art. 22.....

.....
 XI – levar ao conhecimento dos fiadores, por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, o surgimento de qualquer violação dos encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o décimo dia útil do mês seguinte;

.....” (NR)

Art. 4º O art. 37 da Lei nº 8.245, 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, renumerando-se o atual parágrafo único:

“Art. 37

.....
 § 2º Se o locatário optar pela contratação de seguro fiança locatícia, o locador não poderá recusar essa modalidade de garantia.” (NR)

Art. 5º O art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 54

§ 1º.....

.....
 c) mais de doze aluguéis no ano;

d) multa contratual superior a três aluguéis no caso de entrega das chaves antes do prazo contratual;

e) taxa pela cessão do ponto comercial;

f) aluguéis complementares.

§ 3º Caso o empreendedor do *shopping center* não renove a locação, deverá pagar ao locatário a multa pactuada ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

§ 4º Na ação de revisão de aluguel, a pedido do locatário, a sentença poderá estabelecer indexador, para reajuste do aluguel, diverso daquele previsto no contrato.” (NR)

Art. 6º O § 1º do art. 59 da Lei nº 8.245, 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 59**

.....
§ 1º

I – o descumprimento do mútuo acordo previsto no inciso I do *caput* do art. 9º desta Lei, celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado prazo mínimo para desocupação, não inferior a noventa dias, contado da assinatura do instrumento;

.....
X – o fim do prazo para desocupação voluntária de que trata o § 2º do art. 46 desta Lei;

.....” (NR)

Art. 7º Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator