



Câmara Municipal de Porto Alegre

Processo nº
REQ nº

Senhor Presidente,

O Vereador Mendes Ribeiro, que esta subscreve, vem requerer a Vossa Excelência que, após a devida tramitação regimental, com fundamento no artigo 95 do Regimento deste Legislativo e no parágrafo único do artigo 55 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, seja encaminhada a seguinte

MOÇÃO DE APOIO E SOLIDARIEDADE

Aos lojistas estabelecidos em shopping centers, bem como pela aprovação dos Projetos de Lei nºs 4.447/2012 e 289/2007, que tramitam, respectivamente, na Câmara dos Deputados e no Senado Federal, que visam a alteração do artigo 17 da Lei nº 8.245/91 no sentido de proibir a cobrança superior a doze (12) aluguéis anuais, aluguéis em dobro em determinados meses ou aluguel progressivo nas locações em centros comerciais (*shoppings centers*).

JUSTIFICATIVA:

Esta moção de apoio e solidariedade tem por escopo sensibilizar os membros do Congresso Nacional para que sejam aprovadas as proposições legislativas acima referidas, a fim de diminuir, de alguma forma, o fechamento de lojas em shopping centers, especialmente como tem se verificado em Porto Alegre e no Estado do Rio Grande do Sul, já que os lojistas, em especial os de shopping centers, vêm encontrando grandes dificuldades de permanecerem com seus estabelecimentos ante a retração nas vendas, decorrentes da crise econômica, cumulados com os altos custos de aluguel e outros valores cobrados pelas administradoras de shopping centers.

Um dos custos que mais estão gerando discordâncias entre os lojistas e os gestores dos shoppings centers é a cobrança, a nosso ver abusiva, do chamado “13º aluguel”, ou aluguel em dobro, o qual é geralmente cobrado em dezembro, mês em que, historicamente, o consumo e a afluência de pessoas é maior nos shoppings em decorrência do Natal. Há notícias que algumas administradoras de shopping centers também estão cobrando dos lojistas aluguéis em dobro nos meses de maio e junho, em virtude de que, nesses meses, são comemorados o Dia das Mães (maio) e o Dia dos Namorados (junho).

O principal fundamento dessa cobrança é a presunção de que as vendas dos lojistas/locatários seriam elevadas sobremaneira pelas datas festivas mencionadas. Além disso, a administração do shopping center, responsável pela promoção e divulgação do espaço a fim de atrair consumidores, também justificaria tal cobrança, seja em decorrência do aumento das despesas com propaganda nas épocas festivas, seja pelo incremento das vendas dos lojistas. Mas isso, ao nosso ver, está implícito na atividade e nas obrigações dos gestores dos shopping centers, pois é do interesse das administradoras divulgar e promover o seu empreendimento, mas não somente às custas dos lojistas, como está acontecendo.

Contudo, se já não bastasse essa cobrança indevida, uma espécie de “participação nos lucros” criada pelos administradores de shopping centers, deve ser considerado que o país passa por um momento delicado na economia, fato que acaba refletindo diretamente nos resultados do comércio, tanto que, conforme reportagem publicada no Jornal Zero Hora de hoje, o índice de vacância de lojas em shopping centers em Porto Alegre aumentou de 9,96% em 2015 para 12,54% no ano passado.

Essas cobranças de aluguéis em dobro estão previstas em cláusulas contratuais que são impostas aos lojistas nos contratos de locação, e vêm sendo, no âmbito do Poder Judiciário, discutidas a natureza abusiva dessas cláusulas, que raramente podem ser negociadas. Por enquanto, a orientação jurisprudencial tem sido pela validade de tais cláusulas, em virtude da Lei de Locações estabelecer a livre convenção do aluguel (artigo 17), e que nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, deverão prevalecer as condições livremente pactuadas nos contratos de locação (art. 54).

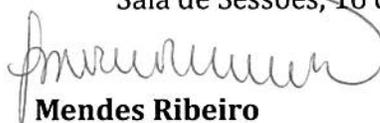
Com efeito, essa controvérsia tem sido divulgada na mídia, inclusive na reportagem de Zero Hora supracitada, e é um problema que tem que ser enfrentado e dirimido. Se a solução não está sendo possível por meio da negociação entre as partes, e tampouco através do Poder Judiciário, que entende legal a cobrança de aluguéis em dobro em determinados meses, desde que pactuados no contrato de locação, a solução pode ser legislativa, tendo em conta a realidade dos lojistas, que vêm encontrando grandes dificuldades para conseguir arcar com esse tipo de cobrança, colocando em risco a saúde financeira da empresa e ficando sujeitos, inclusive, à possibilidade de serem despejados pela administração dos shopping centers.

Por isso, é importante a aprovação dos projetos de lei em trâmite na Câmara dos Deputados (PL 4447/2012) e no Senado Federal (289/2007), um deles há quase uma década, visando à alteração da Lei de Locações no sentido de proibir a cobrança de mais do que doze prestações anuais de aluguel, de aluguel em dobro ou qualquer outro valor que majore o aluguel estipulado para os outros meses.

Diga-se, ainda, que este Parlamento não pode legislar sobre este tema, em virtude de que a competência para legislar sobre matéria civil é privativa da União, nos termos do inciso I, do artigo 22, da Constituição Federal.

Diante do acima exposto, venho à presença de meus nobres Pares, pugnando pela aprovação do presente Requerimento, com o fito de nos solidarizarmos com os lojistas dos shopping centers, cujo problema já ultrapassou os limites de nossa Capital, no justo pleito de que seja vedada a cobrança de aluguéis em dobro pelas administradoras de shopping centers nos contratos de locação, a fim de que seja retomado o equilíbrio das relações contratuais entre as partes.

Sala de Sessões, 16 de janeiro de 2017.



Mendes Ribeiro
Vereador

Solicito, ainda, que esta Moção seja encaminhada aos seguintes destinatários:

- Casa Civil da Presidência da República Federativa do Brasil
- Câmara dos Deputados
- Senado Federal
- Associação Brasileira de Lojistas Shopping, sito à Rua Samuel Morse, 120 - 15º andar, Conjunto 153 - Ed. Itajú Brooklin - São Paulo/SP | CEP: 04576-060.
- Federação do Comércio de Bens e de Serviços do Estado do Rio Grande do Sul (Fecomércio-RS), sito à Av. Alberto Bins, 665 13º Andar - Centro Histórico | Porto Alegre - RS | CEP 90030-142
- Federação das Câmaras de Dirigentes Lojistas do Rio Grande do Sul (FCDL-RS), sito à R. Doutor Flores, 240 2º Andar - Centro Histórico | Porto Alegre - RS | CEP 90020-120
- Câmara de Dirigentes Lojistas - Porto Alegre (CDL Porto Alegre), sito à Rua Senhor dos Passos, 235 - 1º andar Centro Histórico - Porto Alegre/RS CEP 90020-903.