



# Audiência Pública

*PL 4.447/2012*



## **RESUMO PL 4.447/2012**

### ***Ementa***

Acrescenta novo § 2º ao art. 17 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes, para disciplinar a cobrança de aluguel em centros comerciais ("Shopping centers").

### ***Explicação da Ementa***

Proíbe qualquer modalidade de cobrança progressiva (degrau) e veda a cobrança de aluguel em dobro no mesmo mês nos centros comerciais (shopping center).

## ***PONTOS DO PL QUE DEVEM SER DESTACADOS VISANDO SUA APROVAÇÃO***

- O PL 4.447/12, coloca a relação entre lojistas e shopping centers dentro dos padrões em lei exigidos.
- Limita a cobrança do aluguel em 12 parcelas anuais, vedando a prática absurda da cobrança de alugueis em **DOBRO** no mesmo mês, cláusula esta, sempre presente nos contratos de adesão entre lojistas e shoppings.
- O lojista, além do aluguel e taxa de condomínio, também é responsável pelo recolhimento do Fundo de Promoção para campanhas em datas comemorativas.
- A cobrança de aluguéis em dobro, sob alegação de que se destinam às campanhas de marketing, não procede visto que o lojista recolhe Fundo de Promoção para esta finalidade.

## **PONTOS DO PL QUE DEVEM SER DESTACADOS VISANDO SUA APROVAÇÃO**

- Proíbe a cobrança de **aluguéis progressivos e complementares** (degrau), além do ajuste inflacionário anual contratual. Reajustes inferiores a um ano.
- Reajustes fora dos índices, formas e prazos legalmente instituídos, **viola o artigo 28 e seu § 1º, da Lei 9.069/95 (Instituidora do Plano Real)**, que determinam:

*“Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em Real com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual.*”

*§ 1º É nula de pleno direito e não surtirá nenhum efeito cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano.”*

## ***PONTOS DO PL QUE DEVEM SER DESTACADOS VISANDO SUA APROVAÇÃO***

- O PL preserva os princípios da Bilateralidade e Equidade contratuais.
- Confere segurança a 95% dos estabelecimentos comerciais em Shopping centers, que são constituídas por micro e empresas de pequeno porte, conforme dados da própria Associação Brasileira de Shopping Centers – Abrasce.
- Necessidade de se regulamentar esta desequilibrada e abusiva relação, haja vista a importância dos Lojistas de Shoppings no cenário nacional que geram mais de 4,7 milhões de empregos indiretos, segundo dados da própria Abrasce.
- A aprovação do PL 4.447/12 virá em benefício da relação, beneficiando os setores envolvidos, promovendo o equilíbrio e diminuindo os riscos do desemprego.

## Exemplo de como o escalonamento (degrau) influencia e incrementa o aluguel

- **Aumento acima do Índices legais** - em média 10% a cada 24 meses, acima dos índices legais.

Exemplo: um contrato de R\$10 mil assinado em julho de 2005, com correção pelo IGPM em junho de 2015: R\$14.648,00 e com aplicação do degrau: R\$27.947,00, em junho de 2015 = 91% de aumento real.

# VOTE PELO EQUILÍBRIO



Conselho Nacional de Lojistas em Shoppings Centers e Entidades

## EMPRESÁRIO X EMPRESÁRIO

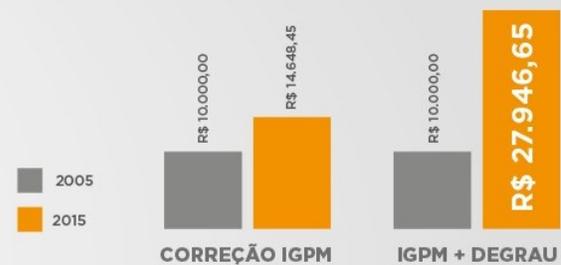
Trata-se de uma **RELAÇÃO DESIGUAL** para os micro e pequenos lojistas. As **CLÁUSULAS** são **IMPOSTAS**, e não negociadas conforme dizem os empreendedores.



CAIXA PRETA  
CONTAS  
PAGAMENTOS  
FUNÇÕES  
SALÁRIOS

## VOTE PELO EQUILÍBRIO DA RELAÇÃO CONTRATUAL E PELA MANUTENÇÃO E GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA VOTE PELA APROVAÇÃO DO PL 4447/2012

### CÁLCULO DEGRAU



## DADOS DOS LOJISTAS DE SHOPPING



Autor do Projeto  
Deputado Marcelo Matos (PHS-RJ)

Relator do projeto  
Deputado Aureo (SD- RJ)

## PERFIL DO LOJISTA DE SHOPPING

- *95% dos lojistas são pequenos e médios ;*
- *Geram mais de 950 mil empregos diretos e 4,7milhões de empregos indiretos;*
- *34,5% dos lojistas de shoppings são franqueados.*
- *65,5% são lojistas independentes, que não pertecem a nenhuma rede de franquia*

➤ *Fonte: Abrasce e ABF(nov/2014)*



[www.conecs.org.br](http://www.conecs.org.br)

Material produzido por:

Danielle Rocha  
Nilo Oliveira

