

Marcio Cerveira: Cobrança de aluguel dobrado em shopping é abuso

Com a implantação do Plano Real, a nova realidade econômica veio acompanhada de medidas visando coibir o retorno da inflação, impondo o reajuste anual aos contratos de locação. Os empreendedores de shopping centers, porém, criaram outras formas de cobrança de aluguéis, com diversas denominações, tais como: 13º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro); 14º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de maio — Dia das Mães); 15º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de junho — Dia dos Namorados); garantia de desempenho; aluguel complementar; etc.

O pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro, ou 13º aluguel, é prática que vem sendo adotada pelos empreendedores de shopping centers brasileiros desde a época de sua implantação, quando ainda não havia a proliferação desses templos de consumo. Contudo, antes do Plano Real, quando as vendas eram impulsionadas pela inflação, o peso desses encargos extraordinários era em geral suportável, em virtude da venda expandida e da defasagem no pagamento, sendo que a própria inflação contribuía para a atenuação desse impacto.

Após o reajuste da economia, o consumo pressionado cedeu lugar ao consumo planejado, e as vendas nos meses de dezembro, para a grande maioria, não são mais volumosas, a ponto de os locatários de shopping centers arcarem com o pagamento do aluguel em dobro, o que pode ser aferido por quaisquer estatísticas recentes. Além do mais, é justamente no mês de dezembro que recai sobre o lojista o pagamento do 13º salário de todos os seus empregados, acrescido dos encargos sociais.

De fato, o pagamento dos aluguéis em dobro nos meses de maio e junho é um abuso cometido pelos empreendedores. Ora, quando os lojistas faturam mais o empreendedor participa dos lucros, e quando as vendas decrescem, o prejuízo é suportado somente pelos comerciantes.

Existem, entretanto, outros "aluguéis" cobrados pelos empreendedores de shopping centers, tais como:

— Aluguel desempenho: o locatário tem a obrigação contratual de pagar, a cada semestre, a contar do início da locação, um valor, em geral correspondente a 75% do aluguel mínimo reajustável, vigente à época do pagamento.

— Aluguel complementar: é cobrado toda vez que a inflação acumulada em um período de reajuste for igual ou superior a 10%, e assim sucessivamente, ou seja, a cada vez que a inflação acumulada no período de reajuste variar ou entremear a variação de dez pontos percentuais. O aluguel complementar é calculado com base na multiplicação do número de vezes em que a inflação reproduzir a variação acima especificada por um valor predeterminado pelo empreendedor, denominado aluguel complementar padrão.

Tais quantias são exigidas pelos empreendedores sem prejuízo das cobranças de aluguéis progressivos, percentuais além do índice de reajuste estipulado em contrato, e outras exigências.

O fato é que as modalidades de "aluguéis" descritas acima, impostas aos locatários de shopping centers com base nos contratos de locação ou em seus anexos, além de abusivas, contribuem para o aumento da

inflação, uma vez que os locatários de shopping centers não possuem alternativa senão repassar tais custos ao público consumidor.

Neste contexto, vemos com bons olhos o Projeto de Lei 4.447/2012, apresentado pelo deputado Federal Marcelo Matos (PDT/RJ), que altera a relação entre lojistas e empreendedores de shopping centers, modificando a Lei do Inquilinato. Segundo esta proposta, os shopping centers estariam proibidos de cobrar tanto os aluguéis extraordinários, acima descritos, quanto o aluguel percentual, que incide diretamente sobre o faturamento dos comerciantes. A cobrança estaria limitada a 12 aluguéis mensais por ano, sendo vedada qualquer mudança progressiva ou de percentual sobre o faturamento do locatário.

Entendemos que a aprovação deste Projeto é um passo importante para que se estabeleça o equilíbrio nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers, o que beneficiará aos consumidores e à economia como um todo.

Date Created

09/06/2013