



Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - COGEAE

Marcela Corrêa de Souza

**CONTRATO DE LOCAÇÃO: SHOPPING CENTER E SUAS
PECULIARIDADES**

**São Paulo
2015**

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - COGEAE

Marcela Corrêa de Souza

**CONTRATO DE LOCAÇÃO: SHOPPING CENTER E SUAS
PECULIARIDADES**

Monografia exigida pela PUC/SP - COGEAE,
como exigência para obtenção do título de
especialização em Direito Imobiliário, sob a
orientação do Professor William Santos Ferreira.

**São Paulo
2015**

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - COGEAE

Marcela Corrêa de Souza

**CONTRATO DE LOCAÇÃO: SHOPPING CENTER E SUAS
PECULIARIDADES**

Monografia apresentada como pré-requisito para a obtenção do Certificado de Especialização em Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Professor Orientador: William Santos Ferreira.

Nota: _____ (_____)

**São Paulo
2015**

AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente a **Deus**, por tudo o que tem me concedido, e a oportunidade de concluir este trabalho.

A **Marcos e Denise**, meus pais, por todo apoio e força para chegar ao final desta etapa.

A minha irmã **Paula** pelos momentos alegres me proporcionado.

Ao meu orientador **Professor William Santos Ferreira**, pelo incentivo, colaboração e orientação.

RESUMO

O presente trabalho visa abordar o contrato de locação em shopping center. Será abordado desde os princípios gerais do contrato, passando para os princípios específicos do contrato de locação. Após será desenvolvido todos os aspectos peculiares de uma locação em shopping center, para que haja a percepção do que diferencia da locação normal. Ainda será abordado sobre os aluguéis em shopping center, tema este bem diferente do que uma locação não residencial comum e ainda ações que envolvem as locações.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
CAPÍTULO 1 - ASPECTOS GERAIS DO CONTRATO	8
1.1 Conceito	8
1.2 Natureza Jurídica	10
1.3 Princípios Contratuais	12
1.4 Previsão legal dos contratos de locação: Código Civil e lei nº 8.245/91	17
CAPÍTULO 2 - LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER	19
2.1 Conceito de Shopping Center	19
2.2 Natureza jurídica do contrato de shopping center	20
2.3 Shopping Center e a lei nº 8.245/91	23
2.4 Contrato de Locação em Shopping Center e suas Peculiaridades	25
CAPÍTULO 3 - CARACTERÍSTICAS PECULIARES DO SHOPPING CENTER.....	29
3.1 Características Gerais.....	29
3.2 Cláusula de Raio.....	30
3.3 Contrato de Reserva de Localização.....	31
3.4 Despesas Comuns	32
3.5 Regimento Interno.....	33
3.6 Associação de Lojista e Fundo de Publicidade	34
3.7 <i>Res Sperata</i>	35
CAPÍTULO 4 - RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER	37
4.1 A Resolução do Contrato por Inadimplemento do Lojista	37
4.2 A Resolução do Contrato por Descumprimento de Obrigação por Parte do Empreendedor	38
CAPÍTULO 5 - DO ALUGUEL E DAS AÇÕES.....	39
5.1 Aluguel.....	39

5.1.1 Aluguel Percentual e Aluguel Mínimo	39
5.1.2 Aluguel Mínimo Dobrado	40
5.1.3 Cláusula Degrau	41
5.1.4 Aluguel de Desempenho.....	42
5.2 Ações Renovatórias nos Contratos de Locação em Shopping Center.....	42
5.2.1 Cláusula de Vigência	42
5.2.2 Denúncia Vazia.....	43
5.2.3 Ação Renovatória	44
5.3 Ação Revisional de Aluguel.....	52
5.3.1 Aspectos Gerais	52
5.3.2 Aluguel Mínimo e Aluguel Percentual	53
5.3.3 Aluguel Provisório	54
CONCLUSÃO	57
BIBLIOGRAFIA.....	59

INTRODUÇÃO

A presente monografia tem como escopo analisar de forma simplificada e didática o contrato de locação em shopping center, bem como explorar como a doutrina e a jurisprudência estão tratando o tema.

A lei 8245/91 dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Sobre locações em shopping center, pouco trata, apenas em dois dispositivos, artigo 52§2º e artigo 54, traz algumas regras, mas não há aprofundamento no tema.

A doutrina trata do assunto tanto no ramo do direito empresarial, quanto no direito imobiliário, mas para que haja um estudo mais detalhado do tema é preciso analisar as duas conjuntamente, pois uma complementa a outra.

O trabalho também trará posicionamentos da jurisprudência quanto ao tema e daí concluir qual a linha predominante no País quando o assunto é locação em shopping center.

O objetivo específico deste trabalho é construir um conhecimento aprofundado sobre o tema, tentando explorar de forma dinâmica todos os pontos sobre o assunto.

O tema será exposto definindo alguns conceitos essenciais para a devida compreensão do proposto, e narrando, em uma primeira fase, a base para que haja uma compreensão sobre contratos no geral.

Num segundo e terceiro momento serão analisados os pontos específicos sobre shopping center e a influência que a lei 8245/91 pode causar no tema e se de fato há alguma relação entre a lei e o shopping center.

Em um quarto e último momento será abordada a ação renovatória e se tal ação é aplicável aos contratos de locação em shopping center.

O contexto acima é a síntese desta monografia, cuja intenção consiste em trazer uma visão crítica e uma reflexão jurídica sobre o tema, haja vista sua aplicabilidade em áreas abrangidas pelo Direito, como o direito imobiliário e empresarial.

CAPÍTULO 01 - ASPECTOS GERAIS DO CONTRATO

1.1 Conceito de Contrato

Na atual sociedade ato de contratar está constantemente presente em nossas vidas. Muitos indivíduos não se dão conta que a todo momento estão contratando. Em atos simples, como compra de um simples objeto, lanche, firma-se um contrato de compra e venda, mesmo que seja o um contrato oral, informal, não deixa de ser um contrato.

Engana-se quem acredita que só exista relação em contratos que envolvam grandes negócios ou objetos de grande valor.

Contrato, em uma linguagem mais simples, é um acordo de vontade firmado entre as partes.

O professor e magistrado Vitor Frederico Kumpel, em seu livro, *Direito Civil 3 - Direito dos Contratos*, destaca a origem etimológica da palavra contrato:

A origem etimológica da palavra *contrato* conduz ao vínculo jurídico das vontades com vistas a um objeto específico. O verbo *contrahere* conduz a *contractus*, que traz o sentido de ajuste, convenção ou pacto, sendo um acordo de vontade criador de direitos e obrigações, de forma a envolver três ideias:

1ª) a ideia de um superconceito aplicável em todos os campos jurídicos, isto é, em todos os ramos do direito, como, por exemplo, a licitação;

2ª) a ideia mais limitada de contrato, adstrita ao ramo do direito privado, traduzindo todos os negócios jurídicos bilaterais do direito privado, desde uma doação civil até uma alienação fiduciária em garantia de natureza mercantil;

3ª) a ideia ainda mais restrita de contrato, abrangendo apenas os fenômenos submetidos a um regime jurídico de caráter unitário.¹

Baseando-se nesta divisão explicitada pelo autor, conclui-se que o contrato de locação se encaixa na segunda ideia mais limitada de contrato, ou seja, o contrato de locação trata-se contrato bilateral que tem como objeto negócios jurídicos bilaterais do direito privado.

Além disso, como muito bem observado pelo autor, vale destacar que o contrato é fonte de obrigação, assim como o contrato de locação é um contrato bilateral, é possível afirmar que nasce obrigações para ambos os polos do contrato.

Fabio Ulhoa Coelho em seu livro *Curso de Direito Civil 3 – Contratos*, também separa o conceito de contratos em três:

¹ KÜMPEL, Vitor Frederico. *Direito Civil 3 – Direito dos Contratos*. São Paulo: Editora Saraiva, 2007, pág. 05

Contrato define-se, assim, como um negócio jurídico bilateral ou plurilateral gerador de obrigações para uma ou todas as partes, às quais correspondem direitos titulados por elas ou por terceiros. Esmiuçando:

a) Negócio jurídico. Entre os inúmeros fatos jurídicos descritos nas normas jurídicas como antecedentes (das sanções ou outras consequências imputadas), os que correspondem à conduta humana são os atos jurídicos. Entre estes, destacam-se as ações intencionais, quer dizer, as que homem e mulher praticam visando produzir determinado efeito, previsto na norma jurídica. São denominados negócios jurídicos. O contrato é uma ação humana nitidamente intencional.

b) Bilateral ou plurilateral. De acordo com o número de partes, o negócio jurídico pode ser unilateral (uma parte), bilateral (duas partes) ou plurilateral (três ou mais partes). O contrato nunca é negócio jurídico unilateral, porque pressupõe pelo menos duas partes manifestando vontades que convergem para o interesse comum.

c) Gerador de obrigações para uma ou todas as partes. As obrigações, lembro, podem ser negociais ou não negociais, segundo a origem imediata. Os contratos, claro, por serem negócios jurídicos, geram obrigações negociais (assim também as declarações unilaterais de vontade).²

Sendo assim, é possível observar que o autor Fabio Ulhoa Coelho também preferiu por segregar o conceito de contrato em três partes para que haja maior facilidade no entendimento.

Primeiramente, dispôs o contrato como um negócio jurídico, pois de acordo com seu entender negócio jurídico envolver ações intencionais da conduta humana, e para ele, um bom exemplo disso é o contrato.

Refere-se também, ao contrato como sendo bilateral ou plurilateral no que tange ao número de partes, uma vez que seria impossível um contrato unilateral. Vale lembrar que o contrato pode ser unilateral no que tange as obrigações a serem cumpridas, pois quando implicar em obrigação apenas para uma das partes o contrato será unilateral.

Com relação a terceira parte do conceito, o autor ressaltou justamente o fato de que o contrato pode gerar obrigações para apenas uma das partes, o que não é o caso do contrato de locação, pois nele tanto o locador, quanto o locatário tem obrigações a serem cumpridas.

Em consonância com os outros conceitos apresentados o respeitável professor e magistrado Pablo Stolze em seu livro *Novo Curso de Direito Civil 4*, acrescenta:

Sem pretender incorrer nesses erros, entendemos que o contrato é um negócio jurídico por meio do qual as partes declarantes, limitadas pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, autodisciplinam os efeitos patrimoniais que pretendem atingir, segundo a autonomia das suas próprias

² COELHO, Fabio Uhoa. *Curso de Direito Civil 3 – Contratos*. São Paulo: Editora Saraiva, 2012, pag. 56.

vontades.

Não se poderá falar em contrato, de fato, sem que se tenha por sua pedra de toque a manifestação de vontade.

Sem “querer humano”, pois, não há negócio jurídico³

Como é possível notar, todos os conceitos trazem como base para a existência de um contrato a vontade das partes de celebrar um negócio jurídico, livre de qualquer vício.

Portanto é possível concluir que conceitualmente contrato é um negócio jurídico, decorrente de um livre acordo de vontades, que pode gerar ou não obrigações para ambas as partes, além disso é composta no mínimo entre duas pessoas.

Importante frisar, em uma definição bem singela, que o contrato de locação, é contrato o contrato firmado entre locador e locatário e que geram obrigações para ambas as partes.

1.2 Natureza jurídica

A natureza jurídica do contrato é de negócio jurídico.

O negócio jurídico é gênero, do qual o contrato é espécie.

Como afirma o professor e magistrado Pablo Stolze em seu livro *Novo Curso de Direito Civil: O contrato é espécie do gênero “negócio”, é forçoso convir que algum aspecto o particulariza dos outros negócios jurídicos⁴.*

Contudo, nesta mesma obra, o autor ressalta a importância do consentimento dentro da formação do negócio jurídico, uma vez que o consenso seria o núcleo do negócio jurídico, e em caso que não há consenso entre as partes, o negócio jurídico se torna inexistente.

É importante destacar que os requisitos do negócio jurídico estão intimamente ligados com os requisitos do contrato, tanto no plano de existência, validade e eficácia.

Fazendo uma respeitosa alusão a escada Pontiana, os planos devem ser imaginados como uma escada, no primeiro degrau está a existência, subindo um degrau está a validade e em um degrau acima está a eficácia e só é possível subir o

³ STOLZE, Pablo Gagliano. *Novo Curso de Direito Civil 4 – Teoria Geral do Contratos*. São Paulo: Editora Saraiva, 2012, pag. 25.

⁴ STOLZE, Pablo Gagliano. *Novo Curso de Direito Civil 4 – Teoria Geral do Contratos*. São Paulo: Editora Saraiva, 2012, pag. 26.

degrau da existência para análise do degrau da validade, se estiverem preenchidos todos os requisitos do degrau existência e assim sucessivamente.

Caso falte algum requisito já no primeiro degrau da existência, o negócio jurídico ou contrato não existirá.

Caso falte algum requisito no segundo degrau que é a validade, o negócio jurídico será existente, mas não será válido.

Ainda, caso falte algum requisito no terceiro degrau que é a eficácia, o negócio jurídico será existente, válido, mas não será eficaz.

Ainda de acordo, Pablo Stolze, traz uma objetiva definição de cada plano:

Existência - um negócio jurídico não surge do nada, exigindo-se, para que seja considerado como tal, o atendimento a certos requisitos mínimos.

Validade - o fato de um negócio jurídico ser considerado existente não quer dizer que ele seja considerado perfeito, ou seja, com aptidão legal para produzir efeitos, o que exige o atendimento de determinados pressupostos legais.

Eficácia - ainda que um negócio jurídico existente seja considerado válido, ou seja, perfeito para o sistema que o concebeu, isto não importa em produção imediata de efeitos, pois estes podem estar limitados por elementos acidentais da declaração.⁵

Em uma breve, análise destes três planos e ainda com base no que foi exposto pelo professor Pablo Stolze, será exposto o núcleo de cada plano.

Para o Pablo Stolze, o plano de existência é composto de quatro elementos, sendo eles: a manifestação de vontade, agente, objeto e forma.

A manifestação de vontade é o elemento volitivo do negócio jurídico, é a manifestação humana de querer constituir um negócio com outrem.

Contudo, para que essa vontade ocorra, é preciso que existe um agente para manifestar essa vontade.

Além disso, precisa existir um objeto que será sobre o qual recairá o negócio jurídico.

Ainda, essa manifestação de vontade que será feita através de um agente, sobre um objeto, tem que ser emitida de alguma forma, ou seja, pode ser verbalmente, escrita, isso irá variar de acordo com o negócio.

Na falta de um desses elementos o negócio será inexistente.

De acordo, com Pablo Stolze, o plano da validade seria o plano da existência com elementos adjetivados.

⁵ STOLZE, Pablo Gagliano. *Novo Curso de Direito Civil 4 – Teoria Geral do Contratos*. São Paulo: Editora Saraiva, 2012, pag. 27.

Sendo assim a manifestação de vontade receberia os adjetivos de boa-fé e livre manifestação, ou seja, para que a manifestação de vontade do agente seja validade tem que ser livre e de boa-fé.

Com relação ao agente para que sua manifestação seja validade, também, é preciso verificar se o agente tem capacidade.

Além disso, para ser objeto de um negócio jurídico válido, tal objeto precisa ser lícito, possível, determinado ou determinável.

Ainda, a forma que será manifestada essa vontade, tem de ser prescrita ou não defesa em lei.

Caso falte algum elemento de validade, o negócio será nulo ou anulável.

Por fim, quanto os elementos de eficácia, de acordo com Pablo Stolze, uma vez preenchidos os requisitos de existência e validade, o negócio passa a produzir efeitos imediatamente, contudo é possível acrescentar elementos que modificam essa eficácia imediata do contrato.

Esses elementos são conhecidos como elementos acidentais, são eles: o termo (evento futuro e certo), a condição que pode ser suspensiva ou resolutiva (evento futuro e incerto) e o modo ou encargo (impõe um ônus).

Sendo assim, caso exista algum elemento acidental que não seja observado o negócio não será eficaz.

Portanto, após a análise da natureza jurídica do contrato e seus requisitos/planos é de plena notoriedade que contrato e negócio jurídico estão intimamente ligados, não tem como analisar um e não analisar o outro.

Sendo assim, em um contrato de locação para ele preencher os três planos, precisa haver manifestação de vontade livre e de boa-fé tanto do locatário, quanto do locador (os agentes), o imóvel que é o objeto tem que ser um imóvel possível de ser locado, de origem lícita e tem que ser determinado ou determinável.

Ainda se houver elementos acidentais, tais elementos precisam ser cumpridos para que haja eficácia do contrato.

1.3 Princípios Contratuais

Alguns dos princípios basilares que norteiam os contratos

a) Princípio da Autonomia da Vontade: a autonomia da vontade está relacionada a livre vontade de contratar. Livre quanto as partes, conteúdo, como o

contrato será adimplido, quais serão as obrigações das partes, enfim tudo que diz respeito ao contrato pode ser pactuado de forma livre.

O professor Vitor Frederico Kumpel, em sua obra *Direito Civil 3 – Direito dos Contratos*, para melhor visualização do princípio em 4 partes: liberdade de contratar, liberdade de escolher o outro contratante, liberdade de fixar o conteúdo do contrato e liberdade de executar o conteúdo do contrato.

Esta foi uma forma que o autor encontrou para melhor dimensionar a liberdade contratual

Todavia, vale lembrar que nenhum princípio pode ser considerado isoladamente, todos os princípios e normas devem ser interpretados harmonicamente. Além disso, a lei também impõe limites a essa autonomia da vontade, por exemplo ao conteúdo, um dos requisitos de validade é o objeto ser lícito.

Sendo assim, a autonomia da vontade sofre mitigações, pois nenhum princípio ou regra é absoluto.

b) Princípio da Função Social do Contrato: o artigo 421 do Código Civil Brasileiro de 2002, que está localizado no título V - Dos Contratos em Geral, Capítulo I - Disposições Gerais e Seção I - Preliminares, prevê que: *Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.*

Como já menciona acima, não somente os princípios, mas como também as regras não podem ser interpretadas de forma absoluta, é preciso que haja uma harmonização entre elas.

Este artigo indica exatamente os limites da liberdade de contratar.

Existe sim, a liberdade de contratação, porém para isso, deve-se observar a função social que este contrato vai exercer.

Não é possível negociar em um contrato direitos sobre a vida, morte, ou até mesmo um contrato repleto de cláusulas abusivas. Este limite da liberdade de contratar precisa ser respeitado.

Tanto é assim que a função social do contrato é uma cláusula geral, ou seja, ela mais ampla que um princípio.

A cláusula geral, em tese, é mais ampla em sua interpretação, podendo o julgador adequá-la ao caso concreto.

Assim sendo, a função social do contrato tem presença obrigatória em qualquer pacto e em todo momento, isto é, na formação, durante a vigência e no momento do cumprimento.

c) Princípio da Boa-fé: o artigo 421 do Código Civil Brasileiro de 2002, que está localizado no título V - Dos Contratos em Geral, Capítulo I - Disposições Gerais e Seção I - Preliminares, prevê que: *Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.*

Assim, como o princípio da função social do contrato, o princípio da boa-fé também está previsto expressamente no Código Civil Brasileiro de 2002, além disso também é considerado uma cláusula geral que regem os contratos.

A boa-fé contratual é conferida de boa-fé relativa, enquanto a má-fé quando alegada deve ser provada.

Ademias, a boa-fé pode ser dividida em boa-fé objetiva e boa-fé subjetiva.

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves em sua obra *Direito Civil Brasileiro*, volume 03, *Contratos e Atos Unilaterais* relata que:

A boa-fé subjetiva esteve presente no Código de 1916, com a natureza de regra de interpretação do negócio jurídico. Diz respeito ao conhecimento ou à ignorância da pessoa relativamente a certos fatos, sendo levada em consideração pelo direito, para os fins específicos da situação regulada. Serve à proteção daquele que tem a consciência de estar agindo conforme o direito, apesar de ser outra a realidade⁶.

Por outro lado, explica que o atual Código Civil de 2002, modificou o entendimento e passou a adotar a boa-subjetiva que segundo o mesmo autor consiste em:

Uma norma jurídica fundada em um princípio geral do direito, segundo o qual todos devem comportar-se de boa-fé nas suas relações recíprocas. Classifica-se, assim, como regra de conduta. Incluída no direito positivo de grande parte dos países ocidentais, deixa de ser princípio geral de direito para transformar-se em cláusula geral de boa-fé objetiva. É, portanto, fonte de direito e de obrigações⁷

Ainda explica em seu livro que a boa-fé objetiva exige um comportamento e

⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 03, Contratos e Atos Unilateral*. São Paulo: Editora Saraiva, pág. 43.

⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 03, Contratos e Atos Unilateral*. São Paulo: Editora Saraiva, pág. 44.

que tal comportamento consiste em agir com lealdade, honestidade, ética, agir conforme as regras morais de boa conduta.

Vale dizer ainda que a boa-fé também é limitadora a liberdade de contratar, pois além de exigir um comportamento ético dos contratantes, é possível ainda extrair mais quatro desdobramentos deste princípio que impõe tais limites:

- i) *Venire contra factum proprium*: não é admitido que o contratado mantenha comportamentos contraditórios, se isso acontecer estará agindo sem boa-fé.
- ii) *Suppressio*: segundo, Carlos Roberto Gonçalves, em sua mesma obra, define *suppressio* como sendo: um direito não exercido durante determinado lapso de tempo não poderá mais sê-lo, por contrariar a boa-fé.⁸
- iii) *Surrectio*: ainda definido por Carlos Roberto Gonçalves: é a outra face da *suppressio*. Acarreta o nascimento de um direito em razão da continuada prática de certos atos.⁹
- iv) Tanto na ocorrência da *suppressio*, quanto na ocorrência da *surrectio* haverá quebra da boa-fé.
- v) *Tu quoque*: refere-se ao princípio da exceção do contrato não cumprido. Tal princípio também decorrer da boa-fé, e garante aos contratantes que caso uma das partes não cumpra o acordo, a outra parte também não estará obrigada a cumprir com a sua.

Posto isso, diversos autores como Carlos Roberto Gonçalves, Pablo Stolze mencionam esses desdobramentos da boa-fé que também não podem deixar de serem observados pelos contratantes, sob pena de quebra do princípio.

a) Princípio do Consensualismo: consiste em que para o contrato se aperfeiçoa basta a manifestação de vontade, não exige que o objeto acordado seja entregue. Em contrapartida, existem os contratos classificados como reais que só se aperfeiçoam com a entrega da coisa, mas são tidos como exceção.

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves em sua obra sobre contratos no direito civil, explana que:

De acordo com o princípio do consensualismo, basta, para o aperfeiçoamento do contrato, o acordo de vontades, contrapondo-se ao

⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 03, Contratos e Atos Unilateral*. São Paulo: Editora Saraiva, pág. 47.

⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 03, Contratos e Atos Unilateral*. São Paulo: Editora Saraiva, pág. 47.

formalismo e ao simbolismo que vigoravam em tempos primitivos. Decorre ele da moderna concepção de que o contrato resulta do consenso, do acordo de vontades, independentemente da entrega da coisa¹⁰

Esta explicação apenas corrobora para e confirma que vigora como regra contratual o princípio do consensualismo, ou seja, o requisito para que o contrato se aperfeiçoe é a manifestação das partes em firmar um acordo e não a entrega do objeto.

b) Princípio da Força Obrigatória dos Contratos: este princípio tem como base a máxima do *pacta sunt servanda*, isto é, o contrato é lei entre as partes.

Esta regra visa garantir que haja segurança nos negócios firmados, uma vez que ninguém é obrigado a contratar, porém a partir do momento em que se escolheu fazer um pacto, este deve ser cumprido.

Todavia, o princípio da força obrigatória dos contratos com fundamento no pacto sunt servanda, foi idealizada no século XIX e perdurou até o começo do século XX, momento em que passou a sofrer mitigações.

Isso ocorreu pois, no século XX, o mundo sofreu uma enorme evolução, principalmente do âmbito econômico e com tais modificações notou-se que tal regra não poderia ser absoluta.

Isso porque, com a evolução começaram a notar que haviam certos contratos que uma das partes era mais forte do que a outra, causando um desequilíbrio contratual. Para solucionar tal situação foram desenvolvidas teorias, como a teoria da imprevisão.

A teoria da imprevisão, de acordo com Pablo Stolze, consiste em:

A teoria da imprevisão, construída a partir da revivescência da vetusta cláusula *rebus sic stantibus* do direito canônico, é invocada quando um acontecimento superveniente e imprevisível torna excessivamente onerosa a prestação imposta a uma das partes, em face da outra que, em geral, se enriquece à sua custa ilicitamente.¹¹

Vale lembrar que atualmente mesmo diante da teoria da imprevisão, e com destaque a cláusula *rebus sic stantibus*, não quer dizer que este princípio não seja mais válido, apenas sofreu mitigações, em razão da evolução da sociedade.

¹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 03, Contratos e Atos Unilateral*. São Paulo: Editora Saraiva, pág. 36

¹¹ STOLZE, Pablo Gagliano. *Novo Curso de Direito Civil 4 – Teoria Geral do Contratos*. São Paulo: Editora Saraiva, 2012, pag. 34.

Sendo assim, o contrato tem força obrigatória para os contraentes, desde que eles estejam em situação equivalência.

c) Princípio relatividade dos efeitos do contrato: este princípio consiste em dizer que os efeitos do contrato vinculam apenas os contratantes, e que, em tese, não pode atingir quem não faz parte de tal acordo.

Contudo, em razão do reconhecimento das cláusulas gerais da boa-fé e da função social do contrato, tal princípio também foi mitigado, sendo possível que a formação de contrato afete direta ou indiretamente algum outro indivíduo que não seja contratante.

1.4 Previsão legal dos contratos de locação: Código Civil e lei 8245/91

Na legislação atual brasileira, tanto a lei nº 10.406 de 2002 entre seus artigos 565 ao 578, quanto a lei nº 8.245 de 1991 dispõe sobre locação.

Entretanto, se faz necessário esclarecer que embora locação seja o tema geral nas duas leis, cada uma aborda um aspecto.

O Código Civil Brasileiro em seus artigos 565 ao 578 disciplinam sobre locação de coisas, já a lei nº 8.245 disciplina sobre locação de imóveis urbanos, com base no artigo 1º desta lei.

Além disso, o próprio Código Civil em seu artigo 2.036 corrobora com esse entendimento, pois prevê que “a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida”.

Ademais, o artigo 1º da lei 8.245 também especifica o que será objeto da lei:

*Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:
Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:*

a) as locações:

- 1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;*
 - 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;*
 - 3. de espaços destinados à publicidade;*
 - 4. em apart- hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;*
- b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.*

Contudo, é importante lembrar que o Código Civil não deve ser afastado

totalmente no que tange a locação de imóvel urbano, pois como observado pelo doutrinador Sílvio de Salvo Venosa, em sua obra *Lei do Inquilinato Comentada*, destaca que:

Só não se aplicam as disposições do Código Civil se a matéria for diferentemente tratada por esta lei, como expressamente estatui seu art. 79. Desse modo, não há que se ter como automaticamente afastado esse capítulo do Código Civil.¹²

O que o autor quis advertir foi que essa mesma lei nº 8.245 em seu art. 79 prevê que caso haja omissão em alguma matéria abordada na lei, essa omissão deverá ser suprida com base no Código Civil.

Venosa, ainda destaca em seu livro, o critério utilizado para saber se se trata de locação de prédio urbano. Segundo ele:

A tendência é de ser considerado urbano o imóvel de acordo com sua destinação e não conforme sua localização. O critério vazado em fixação de zona urbana e rural em cada município pode dar margem a desajustes. A legislação protetiva é sem dúvida algum teleológica e fundamentalmente procura proteger a moradia aqui na mesma lei o imóvel com finalidade não residencial. Assim, deve ser considerado como prédio urbano aquele que embora situado em zona rural destina-se à habitação ou ao comércio. Locação de estabelecimento industrial, ainda que localizado na área rural, não se submete à legislação agrária, mas sim à comum, ou ainda, servindo o imóvel rural como moradia, é imperativa a aplicação da lei nº 8245/91.¹³

Portanto, a lei nº 8.245 de 1991 trata de locação de bens imóveis, ressalvada as hipóteses previstas em seu artigo 1º, além disso é importante frisar que esses bens imóveis podem ser residenciais ou não (caso do contrato de locação em shopping) e ainda, para definir se imóvel é urbano ou rural, deve-se utilizar o critério da sua destinação e não de sua localização.

Vale dizer ainda, que aplicação do Código Civil não é totalmente descartada no que tange locação de prédios urbanos, pois em caso de omissão da lei nº 8.245, o Código Civil suprirá tal omissão.

¹² VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.6.

¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.7 e 8.

CAPÍTULO 02 - LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER

2.1 Conceito de Shopping Center

O shopping center teve sua origem nos Estados Unidos, em meados do século XX, após a Segunda Guerra Mundial, quando o poder de consumo aumentou. No Brasil, o primeiro shopping center, foi o Shopping Iguatemi, localizado na cidade de São Paulo, em 1966.

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Center), atualmente, somente na cidade de São Paulo, já são 53 Shopping Centers e 527 em todo o Brasil, com uma previsão que até o final do ano ainda inaugurem mais 16 shoppings.¹⁴

Ainda, segundo a ABRASCE, shopping center pode ser definido como:

É um centro comercial planejado sob uma administração única, composto de lojas destinadas exploração comercial e à prestação de serviços, sujeitas a normas contratuais padronizadas, para manter o equilíbrio da oferta e da funcionalidade, assegurando a convivência integrada e pagando um valor de conformidade com o faturamento.¹⁵

Sendo assim, Shopping Center nada mais é que um centro comercial que apresenta regras peculiares do que uma locação comercial. Sua forma de organização ou até mesmo a maneira de se pagar os aluguéis são diferenciados.

A título de curiosidade a ABRASCE ainda divide a categoria Shopping center em seis tipos, a saber:

Shopping Regional: este tipo de shopping fornece mercadorias em geral (uma boa porcentagem de vestuário) e serviços completos e variados. Suas atrações principais são âncoras tradicionais, lojas e departamento de desconto ou hipermercado. Um shopping regional típico é geralmente fechado, com as lojas voltadas para um mall interno;

Shopping Comunitário: o shopping comunitário geralmente oferece um sortimento amplo de vestuário e outras mercadorias. Entre âncoras mais comuns estão supermercados e lojas de departamento de descontos. Entre os lojistas do shopping comunitário, algumas vezes encontram-se varejistas de offprice vendendo itens como roupas, objetos e móveis para casa, brinquedos, artigos eletrônicos ou para esporte;

Shopping Vizinhança: é projetado para fornecer conveniência na compra das necessidades do dia a dia dos consumidores. Tem como âncora um supermercado. A âncora tem apoio de lojas oferecendo outros artigos de conveniência.

Shopping Especializado: voltado para um mix específico de lojas de um

¹⁴ <http://www.portaldoshopping.com.br/site/monitoramento/numeros-do-setor> - 27.07.2015.

¹⁵ <http://www.portaldoshopping.com.br/site> - 27.07.2015

determinado grupo de atividade, tais como decoração náutica, esportes e automóveis;

Outlet Center: consiste em sua maior parte de lojas fabricantes vendendo suas próprias marcas com desconto, além de varejistas de offprice.

Festival Center: está quase sempre localizado em áreas turísticas e é basicamente voltado para atividade de lazer, com restaurantes, fast food, cinemas e outras diversões.¹⁶

Importante lembrar, que esta é uma divisão proposta pela ABRASCE, sendo assim, as regras legais referentes ao shopping center, aplicam-se para qualquer tipo shopping, independentemente da classificação.

2.2 Natureza jurídica do contrato de shopping center

A natureza do contrato de shopping center não está tão pacificada na doutrina, isso porque, há quem sustente que o contrato de locação é um contrato atípico, outros que seria um contrato de locação disciplinada pela lei nº 8.245/91 e ainda que se trata de um contrato misto, regido com a lei de locação, porém cláusulas específicas.

Este debate sobre a natureza jurídica do contrato de shopping center foi vibrante na década de 80, do século passado, no qual doutrinadores importantíssimos discutiam o tema.

O doutrinador André Ramos Tavares, expõe em seu livro, *Direito Empresarial Esquematizado*, a discussão:

A doutrina diverge acerca da natureza jurídica do contrato de shopping center, dadas as suas peculiaridades. Entendemos que se trata de contrato de locação *sui generis*. Com efeito, não obstante o contrato de shopping center apresentar algumas características singulares, estas não são suficientes para retirar-lhe a natureza locatícia, tanto que a Lei de Locações (Lei 8.245/1991) disciplina o referido contrato, determinando, em seu art. 54, que "nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta Lei"¹⁷

Já de acordo com Rodrigo Barcellos, em sua obra: "O contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais", explicita que nos anos 80 a doutrina era dividida assim:

¹⁶ <http://www.portaldoshopping.com.br/site> - 27.07.2015

¹⁷ RAMOS, André Luiz Santa Cruz, *Direito Empresarial Esquematizado*: São Paulo: Editora Método, 2011, pág.87.

A maioria da doutrina pátria seguiu a trilha aberta por Rubens Requião, Washington de Barros Monteiro e Caio Mario da Silva Pereira, entendendo tratar-se de contrato de locação, enquanto a voz isolada de Orlando Gomes, que ganhou, posteriormente, a companhia de, entre outro, Darcy Bessone, Alfredo Buzaid e Álvaro de Azevedo, defendia a tese de se tratar de contrato atípico.¹⁸

Com o advento da Lei 8.245/91, essa discussão perdeu um pouco a força, uma vez que a lei passou a disciplinar em seu conteúdo sobre shopping centers:

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em shopping center:

a) as despesas referidas nas alíneas a, b e d do parágrafo único do art. 22; e
b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

Ainda, mesmo com a lei nº 8.245, os debates diminuíram, contudo ainda há quem sustente que se trata de um contrato atípico, em razão de elementos e cláusulas diferenciadas que não estão presentes nos contratos comuns de locação, como por exemplo a cláusula de raio.

Todavia, Gildo dos Santos, em sua obra *Locação e Despejo – Comentários à lei 8.245/91* explica o porquê que o contrato de locação de lojas ou espaços em shopping centers é um contrato de locação.

Explana que o art. 1º da lei 8.245/91 já excluiu as hipóteses que não seriam regidas pela lei de locação e sim pelo Código Civil. Sendo assim, se a lei 8.245 não excluiu o contrato de locação de shopping center, pelo contrário, ainda o disciplinou no Capítulo II - Das Disposições Especiais, SEÇÃO III - Da locação não residencial, artigo 54, isto quer dizer que certamente a locação de lojas ou espaços em shopping centers são contratos de locação regidas pela lei nº 8.245/91, a saber:

A lei 8.245 não excluiu da sua incidência a locação de espaços em shopping centers, tanto que nada dispôs a respeito ao estabelecer as locações que continuam regidas pelo Código Civil e por leis especiais¹⁹.

¹⁸ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.7.

¹⁹ SANTOS, Gildo dos Santos. *Locação e Despejo – Comentário à Lei 8.245/91*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, pág.380.

Ainda explica que houve uma preocupação do legislador em esclarecer que a locação de shopping center está submetida a lei nº 8.245:

A revelou a preocupação do legislador em deixar claro que a locação de espaços em shopping centers está submetida à atual lei de locação urbana, apesar de o respectivo contrato conter cláusulas atípicas para um mero ajuste locatício, mas que, nem por isso, o afastam de uma locação, em que pese a insistência dos empreendedores na tentativa de descaracterizá-lo como de locação.²⁰

Além disso, os Tribunais Superiores, como STJ tem entendido de se tratar de contrato de locação, como é possível verificar nos julgados abaixo:

AgRg no AREsp 243186 / PR. Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO. Órgão Julgador: terceira turma do STJ, julgado em 04/02/2014, publicado em 13/02/2014.

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. **NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER.** DESCARACTERIZAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 54 DA LEI N. 8.245/91. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. ENUNCIADO N. 7/STJ. OFENSA AOS ARTS. 184, 219, 425 e 476 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

AgRg no AREsp 12044 / SP. Relator: Ministro MARCO BUZZI. Órgão Julgador: quarta turma, julgado em 21/08/2012, publicado em 27/08/2012: AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO CUMULADA COM REVISÃO DE CONTRATO LOCATÍCIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR/EMBARGANTE.

1. Violação do artigo 535 do CPC não configurada. Acórdão hostilizado que enfrentou, de modo fundamentado, todos os aspectos essenciais à resolução da lide.

2. À exceção do art. 54 da Lei n.º 8.245/91, os demais dispositivos de lei tidos por violados não foram prequestionados explícita ou implicitamente, haja vista que a Corte local adotou como fundamentação, questões fáticas relacionadas ao contrato de locação firmado pelos representantes da ora agravada em shopping center, sendo tais dispositivos desinfluentes à resolução da lide. Dessa sorte, à mingua de prequestionamento, o caso atrai a aplicação da Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, da Súmula n. 282 do STF.

3. Quanto à alegada negativa de vigência do art. 54 da Lei n.º 8.245/91, verifica-se que a conclusão do acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que "A Lei do Inquilinato aplica-se aos contratos de locação de espaço em shopping center (inteligência dos arts. 1º, 52 § 2º e 54 da Lei 8245/91" (EDCI no REsp 331.365, Min. HAMILTON CARVALHIDO, Terceira Seção, DJ 6.8.08).

4. Existindo no acórdão fundamento inatacado, suficiente por si só para manutenção do decisor, é de rigor a aplicação da Súmula 283/STF.

5. No que tange à questão central do feito - redução do valor do aluguel e dos encargos condominiais, bem como do pedido de reparação de danos -

²⁰ SANTOS, Gildo dos Santos. *Locação e Despejo – Comentário à Lei 8.245/91*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, pág.381.

a Corte local firmou sua convicção a partir dos elementos fáticos probatórios. A reforma de tal entendimento demanda, necessariamente, rever o contexto fático dos autos, o que é defeso, nesta instância especial, a teor da Súmula 7/STJ.

6. Inviável a admissão do recurso especial pelo dissídio por não ter a recorrente demonstrado a divergência jurisprudencial nos moldes exigidos pelos artigos 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

7. Agravo regimental desprovido.

Posto isto, conclui-se que na doutrina ainda é possível encontrar doutrinadores defendendo que o contrato de locação em shopping center, trata-se de um contrato atípico em razão de suas peculiaridades. Todavia, o STJ, embora também tenha decisões nos dois sentidos (ser contrato de locação regido pela lei nº 8.245/91 e contrato atípico), há uma manifesta predominância pelo entendimento de ser contrato de locação pela lei nº 8.245/91.

2.3 Shopping Center e a lei nº 8.245/91

Como já foi dito algumas vezes acima, a lei nº 8.245/91, prevê em seu artigo 54 que prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação firmado entre lojistas e empreendedores de shopping center.

O ilustre doutrinador Silvio de Salvo Venosa, em sua obra *Lei do Inquilinato Comentada*, faz uma crítica a esse artigo, pois acredita que sua redação poderia ter sido feita de maneira mais clara:

Este dispositivo legal poderia vir melhor redigido. Ao estatuir que nas locações em shopping centers prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos, à primeira vista poderia parecer que tais relações não são atingidas pela presente lei. Não é evidentemente isso que ocorre²¹.

Por outro lado, Gildo dos Santos em sua obra *Locação e Despejo*, articulou a seguinte crítica:

A norma legal ressalvou, todavia, por outro lado, que as relações jurídicas entre lojistas (comerciantes) e empreendedores ou proprietários de shopping centers são aquelas livremente por eles estabelecidas nos contratos de locação, no que laborou em regra desnecessária, por isso que, pelo princípio da liberdade de contratar, as disposições ajustadas pelas partes sempre prevalecem, salvo se atentarem contra a lei, a moral, os bons costumes, a ordem pública.²²

²¹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.258 e 259.

²² SANTOS, Gildo dos Santos. *Locação e Despejo – Comentário à Lei 8.245/91*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, pág.380.

A lei nº 8.245/91 que disciplina a locação de imóveis urbanos, no capítulo referente as locações não residenciais, apenas previu um artigo, o 54, contendo regras sobre locação em shopping centers.

Como foi possível observar, tal artigo traz previsões genéricas e de acordo com o doutrinador Venosa, até mesmo mal redigidas, isso porque a liberdade de contratação já é um princípio que rege os contratos em geral, sendo assim, a norma deveria ser clara na regra que pretendia expor.

Além disso, bem observado por Gildo dos Santos, a liberdade de contratar sempre beira ao limite da moral, os bons costumes e a ordem pública, isto é a liberdade de contratar não é um princípio soberano que deve prevalecer sobre toda e qualquer norma. Quando se há harmonização dos princípios, resta claro que tal liberdade deve respeitar, a moral, a ordem pública, a boa-fé e os bons costumes.

Ainda é importante lembrar que no seu artigo 52, a lei nº 8.245 prevê algumas regras sobre renovação de contrato, e expõe em seu § 2º que o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo quando se tratar de locação em espaço em shopping center.

O inciso II do artigo 52 da lei nº 8.245 prevê que:

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

O artigo 52 da lei nº 8.245 prevê hipóteses em que o locador não estará obrigado a renovar o contrato de locação, contudo prevê algumas ressalvas em seus incisos e ainda prevê que a ressalva do inciso II, exposta acima, não pode ser aplicada quando se tratar de contrato de shopping center.

O locador não pode se recusar a renovar o contrato de shopping center com o argumento que será para uso próprio, uma vez que essa não é a finalidade de um shopping center.

O doutrinador Silvio de Salvo Venosa, em sua obra Lei do Inquilinato Comentada, alerta:

É incompatível com o empreendimento de um centro de compras que o titular dessa empresa se recuse a renovar o contrato porque se utilizará do imóvel. As unidades locacionais nesses shopping centers têm por finalidade precípua serem dadas em locação a terceiros formando um universo empresarial. O locatário não será obstado como regra geral na renovação por pretensão do próprio locador, ou seja, o empreendedor, em utilizar o

local. Uma utilização dessa forma iria contra a própria finalidade do local e se chocaria com o objetivo social do empreendimento.²³

Sendo assim, a lei nº 8.245/91 traz mais uma regra sobre shopping center, de fato, trata-se de uma regra sobre renovação de contrato, porém como contrato de shopping center tem suas peculiaridades, para a ação renovatória de shopping center, não poderia ser diferente, pois também contém suas particularidades.

Insta destacar que a lei nº 8.245 apenas se refere ao shopping center nestes dois momentos, quais sejam no artigo 52 e no artigo 54, ambos estão localizados dentro do capítulo que trata sobre locações não residenciais.

Como já dito no item acima, sobre a natureza do contrato, tema ainda muito controverso, pois não tem como negar que o contrato de locação de shopping center tem suas especialidades (tema que ainda será abordado) e que em razão disso, talvez precisasse de uma lei própria.

Portanto, embora a lei nº 8.245/91 trate do tema, não especifica quais são seus preceitos fundamentais. Apenas é possível extrair uma base com os artigos 52 e 54, bem como aliados com as regras gerais dos contratos.

2.4 Contrato de Locação em Shopping Center e suas Peculiaridades

A título de introdução sobre o tópico, vale lembrar a exposição feita por Gladston Mamede, em seu livro *Direito Empresarial Brasileiro*:

O shopping center é um primeiro lugar, um espaço físico e, portanto, um empreendimento imobiliário. Embora seja possível que determinadas áreas, na edificação destinada ao *mall*, sejam alienadas aos lojistas, a grande maioria dos espaços destina-se à locação. A venda, comumente, concretiza-se para as chamadas lojas âncoras, isto é, estabelecimentos grandes cadeias empresariais, como supermercados, vastos magazines etc., que tem por si só, capacidade maior de atração de clientes.²⁴

A título de curiosidade o shopping Ibirapuera, localizado na cidade de São Paulo, é um estabelecimento, no qual, há venda dos espaços e não locação.

De acordo com tudo que já foi exposto, é notável que o contrato de locação em shopping center tem suas particularidades, e embora esteja disciplinado pela lei nº 8.245/91, ou seja, lei de locação de imóveis urbanos, se faz necessário apontar

²³ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.253.

²⁴ MAMEDE, Gladston. *Direito Empresarial Brasileiro*. São Paulo: Editora Atlas, 2010, pág.321.

todas suas peculiaridades.

Como relatado por Silvio Salvo Venosa em seu livro sobre locações, a locação em shopping center traz uma relação locatícia inédita, ou seja, diferente de qualquer relação que a lei 8.245 expõe, a saber:

No instituto surge uma relação locatícia inédita, que não se amolda perfeitamente às regras da locação em geral. As condições que afetam essa relação são ressalvadas como válidas pela lei. Nos shoppings centers, além de ser propiciado ao locatário seu espaço para o comércio, há uma série de benefícios que o acompanham, como a própria estrutura em si mesma do empreendimento.²⁵

Venosa, ainda esclarece que as figuras da relação de locação, quais sejam locador e locatário, também possuem outra denominação:

Deve ser identificada a pessoa do locador no empreendedor ou administrador. Por vezes essas duas figuras se confundem. Empreendedor é aquele que assume a implantação do centro de compras; a operação pode ser assumida por outra entidade, o administrador. Em cada caso concreto deve ser examinado quem tem legitimidade para dar os espaços em locação. Cada empreendimento tem estrutura própria, que deve ser observada. Como a locação se insere em uma comunidade, semelhante a uma cidade em miniatura, deve a relação comercial seguir os princípios instituidores do empreendimento, com obediência à organização interna. O comerciante, ao locar um imóvel nessas condições, adere a um regulamento, que fará parte do contrato, o qual serve para viabilizar o negócio, tal como ocorre nos condomínios. Esse aspecto nunca pode ser descurado nessas relações locatícias. O pagamento do aluguel também costuma seguir regras próprias, levando em conta o movimento comercial, o que é perfeitamente admissível, e não contraria o art. 17.²⁶

Sendo assim, analisando as palavras do Venosa, é possível extrair que a estrutura da locação em shopping center possui vários pontos que devem ser observados e examinados com precisão.

Primeiramente, esclarecer que existe a figura do empreendedor, administrador e do comerciante ou lojista.

O empreendedor é o responsável pela implementação do shopping center, além de ser responsável por estabelecer as normas gerais e o regulamento interno. Ainda, no contrato de locação figurará como locador.

De acordo com Rodrigues Barcelos, em seu livro – O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais, o empreendedor objetiva:

²⁵ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.259.

²⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.260.

Criar a estrutura de uma organização voltada para permanecer, por longo tempo, com as características específicas, que envolvem não só os espaços físicos, como, também e principalmente, as atividades comerciais que se desenvolvem em caráter interligado e, certamente incindíveis, através de todos um aparato promocional, atrativo, funcional e predominantemente, unitário²⁷.

O administrador, normalmente não integra o contrato de locação, e sua função basicamente é auxiliar na administração do empreendimento.

O lojista ou comerciante, figurará como o locatário do contrato de locação de shopping center. Ainda, deverá respeitar as cláusulas previstas, como valor do aluguel, cláusula de raio, entre outras.

Em relação ao lojista, a finalidade é outra, a saber:

A finalidade do lojista é incluir o seu estabelecimento nessa estrutura, integrando-o com os estabelecimentos dos demais lojistas, para usufruir as prestações de serviços comuns e as atribuições patrimoniais proporcionadas pela empresa de conjunto, aumentando os seus lucros.²⁸

Com relação aos documentos que integram o contrato de locação, esclarece Daniel Alcântara Nastri Cerveira e Marcelo Dornellas de Souza em seu livro – Shopping Center - Limites na liberdade de contratar:

Os seguintes documentos costumam integrar os contratos de locação em shopping center: (i) o contrato propriamente dito, com as estipulações individuais de cada lojista/locatário; (ii) as “normas gerais” ou “cláusulas comuns”, que são um conjunto de regras para todos; (iii) o regimento interno, que estipula sobre o funcionalismo do empreendimento; (iv) o estatuto da associação dos lojistas (é condição para firmar a locação que o lojista se afilie à associação dos lojistas do shopping), que, dentre outras funções, trata de arrecadação e gerência do fundo de promoção e publicidade²⁹.

É possível notar que o contrato de shopping center é bem diferente do contrato de locação, mesmo porque tal empreendimento exige regras específicas para o seu bom funcionamento e poder assim atender a clientela em geral com eficiência.

Há outros detalhes importantes, tais como pagamentos feitos pelos lojistas, além do aluguel, a saber: fundo de promoção, encargos específicos e taxa administração, taxa de transferência, entre outras.

²⁷ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.110.

²⁸ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.111.

²⁹ CERVEIRA, Daniel Alcântara Nastri e SOUZA, Marcelo Dornellas. *Shopping Center – Limites na Liberdade de Contratar*. São Paulo: Editora Saraiva, 2011, pág.33 e 34.

Ainda existem regras como do tenant mix que deve ser respeitada pelos lojistas, bem como, o lojista precisa despende a quantia a título de luvras, conhecido como res sperata (tais elementos serão explanados em item próprio).

Ainda pode ser estabelecido no contrato, horário de funcionamento, entre outras regras, como foi explicado por Marcelo Dornellas de Souza e Daniel Alcântara Natri Cerveira – Shopping Center:

No mais constam nos contratos de locação e anexos disposições que obrigam à reforma da loja quando entender conveniente o locador, que permitem o acesso aos livros dos lojistas e que estipulem sobre horários e regras de funcionamento, tais como horário para a retirada do lixo, talheres permitidos (para restaurante), entre outras³⁰.

Rodrigo Barcellos, em relação as obrigações contratuais assumidas, explica que:

Os lojistas assumem uma série de obrigações estranhas aos contratos de locação, decorrentes da necessidade de “organização do shopping center e destinadas e resguardar interesses da comunidade, isto é, do conjunto das lojas³¹”

Ademias, em relação ao objeto do contrato de locação de shopping center, Rodrigo Barcelos afirma que o escopo é promover a integração das lojas no centro comercial, e ainda diz que:

Diferentemente da locação comercial, na qual o objeto é pura e simplesmente a loja, independentemente dos demais imóveis e espaços públicos que se avizinham o contrato de shopping center tem como objetivo lojas integradas em centros comerciais. E tal diferença acentua-se ao ter-se em conta que os lojistas têm uma relação horizontal com cada um dos demais e uma relação vertical com o empreendedor.³²

Sendo assim, vislumbra-se que o contrato de locação de shopping center tem muitas particularidades e em razão disso, no próximo capítulo será explanado os elementos mais importantes e diferenciais deste contrato.

³⁰ CERVEIRA, Daniel Alcântara Natri e SOUZA, Marcelo Dornellas. *Shopping Center – Limites na Liberdade de Contratar*. São Paulo: Editora Saraiva, 2011, pág.35.

³¹ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.112.

³² BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.115

CAPÍTULO 03 - CARACTERÍSTICAS PECULIARES DO SHOPPING CENTER

A título de esclarecimento, este capítulo abrangerá as características próprias do shopping center, tanto características do empreendimento, quanto características do contrato de locação.

3.1 Características Gerais

Como já foi dito anteriormente, shopping center é um espaço físico comercial, no qual se subdivide em espaços menores, ou seja, as lojas e estas lojas que será objeto de locação.

Além disso, também já foi esclarecido que existem alguns shoppings (como o Ibirapuera, localizado na cidade de São Paulo) que não são feitas locações dos espaços e sim a compra e venda, mas não é muito usual.

Vale lembrar, que espaço maior é dividido em espaços menores, as lojas, e esse espaço menor é organizado, de modo que traga mais atratividade comercial para shopping.

Normalmente existem as lojas âncoras, que são as lojas as quais geralmente são grandes redes ou até mesmo supermercados, que trazem uma atratividade e uma lucratividade no geral para o shopping.

Por outro lado, existem as lojas satélites, que consistem em lojas que circundam as lojas âncoras.

Destaca-se que a organização entre as lojas âncoras e as lojas satélites é feita de modo que elas não se prejudiquem no que tange concorrência e que haja uma harmonização entre elas.

Diante do exposto, Gladston Mamede, em seu livro, o Direito Empresarial Brasileiro, explana a seguinte ideia, extraída do RE 764.901/RJ, ministra relatora: Nancy Andrichi:

De fato, uma das características mais importantes de shopping center é a equilibrada combinação de lojas não concorrentes, junto com as atrações e utilidades oferecidas (no que a doutrina denomina *tenant mix*). Nessa linha de entendimento, um dos fatores primordiais, decisivos, que leva um lojista a optar por instalar-se num determinado shopping center é a concorrência

não predatória que ele terá na comercialização de seus produtos.³³

Insta acrescentar que o responsável pela logística do empreendimento, geralmente é o administrador, cuja a função é organizar harmonicamente as disposições das lojas âncoras e satélites. Os administradores são tidos como prestadores de serviços altamente qualificados.

3.2 Cláusula de Raio

Ainda sobre a concorrência, há uma outra questão bem discutida que consiste na cláusula de raio.

A cláusula de raio trata-se de uma cláusula contida em muitos contratos delimitando o raio de proximidade das lojas da mesma rede na região do shopping (normalmente são lojas de grandes redes).

Usualmente, esta cláusula é inserida para se evitar que shopping próximos tenham mix parecido, evidenciando a concorrência.

De acordo com Daniel Alcântara Nastri Cerveira e Marcelo Dornellas de Souza, em seu livro *Shopping Center*, explicam que:

A lógica da cláusula de raio é garanti que não haja concorrência no local onde está situado o empreendimento sob o fundamento de que o mercado não comporta mais de um centro de comprar com um mix parecido, no sentido de que este perderia atratividade apesar ter conferido valor ao local, em vista do excesso de oferta ou migração.³⁴

Contudo, esta cláusula é questionada por muitos juristas uma vez que não se trata apenas da localização, há diversos outros fatores que devem ser analisados, antes de concluir se há uma concorrência tida como desleal.

Mais uma vez, Daniel Alcântara Nastri Cerveira e Marcelo Dornellas de Souza, explanam que:

Primeiro, só após a verificação do mercado relevante é possível analisar se a localização do empreendimento comporta economicamente outro concorrente, ou seja, basicamente, depende do quando for povoado o local. Por outro lado, se há interessados em duplicar a oferta, presume-se que é viável economicamente. Ainda mais quando os próprios lojistas pretendem

³³ MAMEDE, Gladston. *Direito Empresarial Brasileiro*. São Paulo: Editora Atlas, 2010, pág.323.

³⁴ CERVEIRA, Daniel Alcântara Nastri e SOUZA, Marcelo Dornellas. *Shopping Center – Limites na Liberdade de Contratar*. São Paulo: Editora Saraiva, 2011, pág.58.

duplicar os seus pontos de venda.³⁵

Sendo assim, a cláusula de raio não deve ser tida como absoluta e ser inserida em todos os contratos, o mais prudente é analisar o caso concreto e verificar se é viável inserir ou não a cláusula no contrato.

3.3 Contrato de Reserva de Localização

Ainda no tocante as características gerais, vale destacar sobre o contrato de reserva de localização, trata-se de um contrato prévio para garantir ao lojista seu espaço (loja) dentro do empreendimento. Insta lembrar que este contrato compõe a remuneração do empreendedor que pode variar de acordo com a fase do empreendimento. Sobre isso, Glaston Mamede, explica que:

A remuneração do empreendedor é variável, conforme a de do contrato; antes do término da construção da base física, é usual a celebração de um contrato de reserva localização, pagando o lojista determinado valor para garantir seu direito a determinada loja do mall. Nas hipóteses em que a base física já está pronta, é usual cobrar um valor inicial para a contratação do direito de ocupação de loja no empreendimento, valor esse é denominado, pelo mercado, de luvas iniciais, a justificativa mercadológica para sua cobrança é a remuneração do empreendedor pelo valor agregado de empreendimento, ou seja, pelo aviamento próprio do shopping center, do qual se beneficiará o lojista, no momento da adesão ao empreendimento.

Como se trata de um contrato, há deveres e obrigações para ambas as partes, sendo assim no tocante ao lojista, vale destacar que ao firmar um contrato de reserva de localização, o lojista se tornar titular de um direito de reserva ou de uma garantia de reserva, de acordo com Gladston Mamede, vale saber:

O contrato de localização de reserva trata-se de um contrato oneroso, sendo o empreendedor remunerado pelo lojista, num único pagamento, ou em parcelas recolhidas ao longo da construção. O lojista torna-se o titular de um direito de reserva ou de uma garantia de reserva, assumindo o empreendedor contratado a obrigação de cumprir todos os detalhes do ajuste, respondendo pelo atraso da entrega do imóvel, atraso no início das atividades, falhas na execução do projeto arquitetônico e, mesmo, do projeto mercadológico.³⁶

Merece destaque o RE 764.901/RJ, voto proferido pela Ministra Nancy Andrighi, julgado pela Terceira Turma do STJ e foi elucidado e comentado no livro

³⁵ CERVEIRA, Daniel Alcântara Nastro e SOUZA, Marcelo Dornellas. *Shopping Center – Limites na Liberdade de Contratar*. São Paulo: Editora Saraiva, 2011, pág.58.

³⁶ MAMEDE, Gladston. *Direito Empresarial Brasileiro*. São Paulo: Editora Atlas, 2010, pág.322.

do Gladston Mamede:

Tratando-se de shopping center, o incorporador-administrador, além de ter a obrigação de entregar a loja num ambiente com características comerciais pré-determinadas no contrato assinado com o lojista (tenant mix), não pode alterar tais características depois de instalado o shopping, isto é, durante todo o período de vigência do contrato entre lojista e empreendedor, sob pena de desvirtuamento do objeto do contrato (res sperata). No corpo de seu voto, a Ministra Nancy Andrighi, relatora, completou: “o lojista compromete-se a pagar determinado preço, isto é, a participação financeira cobrada quando da construção do shopping, como garantia de reserva das res sperata (loja num empreendimento com características comerciais pré-determinadas), e a contraprestação do incorporador-administrador é a entrega do local, mesmo depois de instalado o shopping, isto é, durante todo o período de vigência do contrato entre o lojista e empreendedor, sob pena de desvirtuamento do objeto do contrato). Se a contraprestação não se dá no modo contratado, há inadimplemento, total ou parcial. Em suma: houve desvirtuamento da res sperata, isto é, entrega de loja em ambiente comercial – tenant mix – diferente daquele prometido³⁷

Sendo assim, é possível notar que o contrato de reserva de localização, segue as regras gerais de um contrato, ou seja, o empreendedor e o lojista tem deveres e obrigações, basta que uma das partes descumpra o acordado, para que haja o inadimplemento.

O empreendedor tem o dever de seguir o mix do shopping (organização e harmonização das disposições das lojas), conforme foi previamente acordado, bem como o lojista deve pagar e cumprir também suas obrigações estabelecidas no contrato.

Portanto, a locação em shopping center, possui diversos detalhes que envolvem o negócio por inteiro, não se trata de um simples contrato de locação, há inúmeros atos que o constituem.

3.4 Despesas Comuns

As despesas comuns referem-se as despesas com as áreas comuns do shopping center.

Com base no artigo 54 da lei 8.245/91, tais despesas podem ser transferidas para os lojistas, contudo deve-se observar algumas regras, destacando-se que as despesas transferidas são as despesas ordinárias, sendo possível identifica-las na própria lei 8.245.

O autor Gladston Mamede, traz alguns exemplos de despesas ordinárias, a

³⁷ MAMEDE, Gladston. *Direito Empresarial Brasileiro*. São Paulo: Editora Atlas, 2010, pág.324.

saber:

A rigor, e sob a proteção do art. 54 e §2º, da lei 8.245/91, é legítimo que o empreendedor transfira para os lojistas a totalidade das despesas ordinárias de manutenção do empreendimento; assim, tarifas de água, energia elétrica, ar condicionado, limpeza (material e pessoal), segurança e afins. Essas despesas, justamente em função da natureza comunitária dos beneficiados, deverão ser suportados por todos os lojistas de forma igualitária.³⁸

Para que se estabeleça o valor que cada lojista irá despender com as despesas da área comum, utiliza-se um coeficiente, chamado de Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD).

Este coeficiente utiliza-se de um critério de igualdade entre os lojistas, porém tal igualdade refere-se a ocupação da área que a loja possui no shopping, sendo assim, as lojas âncoras podem exercer um papel diferenciado neste rateio.

Com relação as despesas das áreas comuns e as lojas âncoras, Rodrigo Barcellos, faz a seguinte consideração:

Considerando a grande área ocupada pelas lojas âncoras, bem como importância delas para a empresa de conjunto o empreendedor pode estabelecer a desigual divisão dos encargos comuns. Os empreendedores costumam utilizar uma metodologia denominada Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD), por meio da qual as lojas âncoras, em geral, pagam um percentual menor sobre a área ocupada, se comparado ao percentual arcado pelas demais lojas. O empreendedor pode, também, estabelecer uma participação fixa das lojas âncoras nas despesas comuns, arcando as demais lojas com o saldo na proporção da área bruta ocupada.³⁹

Portanto, as lojas âncoras, não são relevantes apenas para o tenant mix do shopping center, mas também tem uma importante participação, nas distribuições das despesas, uma vez que geralmente sua receita é mais elevada que as lojas satélites, sendo assim, em um critério de igualdade, economicamente a espacialmente, nada mais igualitário do que esse tratamento diferenciado.

3.5 Regimento Interno

O regimento interno do shopping center visa organizar e estabelecer regras para os lojistas. Tais regras, não são regras para tolher direitos, mas sim regras de

³⁸ MAMEDE, Gladston. *Direito Empresarial Brasileiro*. São Paulo: Editora Atlas, 2010, pág.328.

³⁹ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.128.

convivência entre os lojistas e respeito com o ambiente.

Vale lembrar que o regimento interno, não são regras que de alguma forma possa infringir qualquer direito assegurado por lei, há um respeito as leis, mas como já foi dito a convivência precisa de uma direção e organização, para que se evite conflitos.

Sobre o tema, Gladstom Mamede esclarece:

O regimento interno do shopping regulamenta a vida coletiva no empreendimento, definindo limites do que é regular ou irregular fazer; justamente por isso, é indispensável que o regimento seja apresentado para aquele que pretende aderir ao empreendimento, permitindo-lhe conhecer as normas que, para além do contrato e da lei, deverá também respeitar.⁴⁰

Portanto, é possível verificar que o regimento interno deve observar sempre a lei, e apenas estabelecer regras de convivência para melhor organizar a relação dos lojistas, evitando-se assim possíveis e futuros conflitos.

3.6 Associação de Lojistas e o Fundo de Publicidade

Primeiramente, é importante esclarecer que a associação de lojista é uma pessoa jurídica diferente da figura dos lojistas (associados), bem como também se distingue da figura do shopping center. Ainda, trata-se de obrigação jurídica do lojista afiliar-se.

Ademias, é possível que lojistas de lojas âncoras ou lojistas satélites, ou lojistas do mesmo ramo, enfim, é possível que se reúnam em categorias e formem outras associações para defender seus interesses.

Insta destacar, que o fundo de publicidade consiste em verbas recolhidas pelos os lojistas para financiarem as publicidades do shopping em geral.

De acordo com Gladstom Mamede, o fundo trata-se:

O Fundo de Promoção e Propaganda é a fonte financiadora de todo o esforço mercadológico do shopping center, considerado em sua totalidade, beneficiando, destarte, a todos os lojistas, ainda que indiretamente: o afluxo de consumidores ao empreendimento serve a todos.⁴¹

Destaca-se que o fundo é administrado e fiscalizado pela associação de lojista, amoldando aplicação correta da verba. Sendo assim, é possível que qualquer associado solicite prestação de conta do fundo de publicidade. Este pedido por de

⁴⁰ MAMEDE, Gladston. *Direito Empresarial Brasileiro*. São Paulo: Editora Atlas, 2010, pág.339.

⁴¹ MAMEDE, Gladston. *Direito Empresarial Brasileiro*. São Paulo: Editora Atlas, 2010, pág.340.

ser judicial ou extrajudicial.

A título de esclarecimento, essa associação obrigatória não ofende o art. 5º da Constituição Federal, pois a doutrina em geral explica que a associação faz parte do negócio como um todo. Na verdade, o lojista tem a opção ou não de ter seu negócio em um shopping center, e a partir do momento que opta por possuir uma loja no shopping e assina seu contrato de locação, essa associação seria como se fosse um acessório, ou seja, não tem como desvincular do principal.

Os Associações de Lojistas seguem a mesma linha do regimento interno, ou seja, criam-se as regras, normalmente estatutos, para que haja uma organização e oriente comportamentos para que se evite conflitos.

Contudo, estes estatutos devem, também, observar a lei, não pode colocar nenhum direito previsto em lei em risco, muito menos pode cercear defesa de qualquer lojista.

Sendo assim, a associação de lojista, é mais um diferencial do empreendimento shopping center, trata-se de uma garantia do lojista ter acesso as contas e como o shopping está desempenhando seu papel no mercado.

3.7 Res Sperata

A *res sperata* também, trata-se de um valor pago pelo lojista relacionado a contratação entre o shopping e ele.

Contudo, com relação a este valor pago, há uma divisão na doutrina de qual seria a finalidade do pagamento da *res sperata*.

Esclarece-se que a **res sperata** é paga no momento inicial da contratação, isso porque **res sperata** significa coisa esperado, isto é, o lojista espera que o empreendimento seja conforme descrito no contrato, espera receber conforme acordado, e para isso, pagaria uma contraprestação que consiste na **res sperata**.

Todavia, há discussão se instala, pois há quem defenda que não se trata de apenas uma contraprestação, pois se assim fosse, no momento da entrega do espaço ao lojista, a obrigação cessaria, sendo que o empreendedor e o lojista tem que cumprir o contrato até o seu fim e não até apenas a entrega do esperado.

Sobre isso, Rodrigo Barcellos discorda de que a *res sperata* seria uma contraprestação, a saber:

Discordamos, portanto, do entendimento de que a o pagamento da *res sperata* teria como contraprestação a entrega da “coisa esperada” pelo empreendedor, ou seja, o espaço físico da loja integrada no centro comercial. DE acordo com tal visão, a contraprestação do empreendedor do contrato de *res sperata* teria sido completamente executada com a inauguração do shopping.⁴²

Ainda esclarece que para ele a *res sperata* devem ser incluídas nas múltiplas prestações adimplidas, a saber:

No plano jurídico, assim como no econômico, as quantias pagas pelo lojista a título de *res sperata* não devem ser vistas de forma autônoma: incluem-se nas múltiplas prestações adimplidas para usufruir as inúmeras vantagens proporcionadas pelo empreendedor, ao longo do prazo da duração do contrato. O lojista tem a justa expectativa de permanecer como integrante do shopping, usufruindo as vantagens inerentes, por um longo período. Por essa razão é que ele aceita em momento inicial, pagar, a título de *res sperata*, uma considerável quantia ao empreendedor.⁴³

Portanto, independente de qual seja o entendimento, a *res sperata* é mais uma despesa que o lojista possui para que se tenha um espaço físico em um shopping center.

Diante de todo exposto neste capítulo, é notável que o contrato de locação de shopping center, envolve muito mais que a simples entrega da posse do imóvel e uma contraprestação a título de aluguel, o shopping envolve muito mais que isso, mesmo porque existem diversas figuras presentes nesta relação.

⁴² BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.126.

⁴³ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.125 e 126.

CAPÍTULO 04 - RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER

4.1 A Resolução do Contrato por Inadimplemento do Lojista

Para que nasça o vínculo jurídico entre o empreendedor e o lojista, é necessário que se firme dois instrumentos, o primeiro contrato, que também é conhecido como *res sperata*, firmado na fase inicial, para garantir que o negócio saia conforme o esperado, e o segundo é a cessão de uso, que seria a locação de fato.

Quando descumprido o contrato do *res sperata*, Rodrigo Barcellos explica em seu livro:

Neste primeiro momento, portanto, a obrigação do lojista é pagar as quantias fixadas a título de *res sperata*. Inadimplida tal obrigação, pode o empreendedor requerer a resolução do contrato de shopping center por culpa do lojista, com a condenação no pagamento da cláusula penal ou indenização por perdas e danos.⁴⁴

Já em relação ao segundo contrato, cessão de uso, as obrigações do lojista são os pagamentos dos aluguéis, despesas comuns e o fundo de publicidade. Descumprida a obrigação, é possível propor ação de despejo, conforme o art. 54 da lei 8.245/91.

De acordo com Rodrigo Barcellos, em caso de descumprimento da obrigação do contrato de cessão de uso, pode ocorrer:

Descumprida a obrigação de pagar, tem o empreendedor ação de despejo por falta de pagamento, como expressamente prescrito no art. 54 da Lei de Locações, para resolver o contrato e reaver a posse direta do bem. Para receber os valores em atraso, o empreendedor proporá a ação executiva, na hipótese da presença da certeza, liquidez e exigibilidade do título, ou, caso contrário, ingressará com a ação de cobrança ou com ação monitória⁴⁵.

Ainda é possível propor ação de despejo com base em descumprimento de obrigação acessórias, como descumprimento da cláusula de raio, ou se ao final do contrato de cessão de uso, o lojista não quiser sair amigavelmente.

⁴⁴ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.130.

⁴⁵ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.131.

4.2 A Resolução do Contrato por Descumprimento de Obrigação por Parte do Empreendedor

Como dito acima, existem basicamente dois contratos firmados entre empreendedor e lojista, o *res sperata* e a cessão de uso.

Na visão do empreendedor, a obrigação em relação ao contrato do *re sperata* é entregar conforme combinado, obedecer aos prazos, a estrutura estabelecida, entre outras, sendo assim, a obrigação é resultado.

Neste caso, se houver descumprimento, é possível requerer a resolução do contrato, e a restituição dos valores já pagos, bem como indenização por perdas e danos.

Rodrigo Barcellos cita em seu livro o RESP 764.901/RJ, Ministra Relatora: Nancy Andrichi, julgado em 10/10/2006, em que foi aplicado a exceção do contrato não cumprido, nos casos em que o empreendedor descumpriu o *res sperata*, isso porque pode ser que o lojista não queira resolução do contrato, que tenha interesse em permanecer com o estabelecimento no shopping center.

Em relação ao contrato de cessão de uso, há controvérsia, pois existem várias situações que podem ocorrer e diante disso, dependerá dos argumentos e provas apresentadas tanto pelo empreendedor ou pelo lojista.

Exemplificativamente, o lojista pode alegar mal administração do shopping center ou do mix, e em decorrência disso, seu estabelecimento também está sendo prejudicado, ou em casos como um estabelecimento que ingressa já com o shopping inaugurado, talvez não seja interessante alegar um mix mal administrado, uma vez que ingressou ciente do funcionamento do mix.

Portanto, nestes casos, dependerá muito do caso concreto, não tem uma ação específica para tratar do assunto.

A partir deste momento será abordado um tema mais processual sobre os contratos de locação em shopping center, e demonstrar as peculiaridades no que tange a este assunto também.

CAPÍTULO 05 - DO ALUGUEL E DAS AÇÕES

5.1 Aluguel

No contrato de locação em shopping center há diversas cobranças a título de contraprestação.

5.1.1 Aluguel Percentual e do Aluguel Mínimo

Para abordar o tema ação revisional e ação renovatória em shopping center, é preciso explicar como funciona os aluguéis nos contratos de locação de shopping center.

Existem dois aluguéis que são cobrados nos contratos de locação de shopping center, quais sejam, o aluguel mínimo e o aluguel percentual.

Para todos os lojistas são fixados um aluguel mínimo mensal, semelhante ao cobrado em uma locação normal que deve ser pago mensalmente.

Contudo existe um outro aluguel chamado aluguel percentual que consiste em uma remuneração mensal variável correspondente a um percentual incidente sobre o faturamento bruto mensal da loja, respeitado um valor mínimo prefixado.

O percentual, normalmente varia de 5% e 10% e muitas das vezes, o shopping contrata um fiscal para se dirigir em cada loja e verificar qual a situação do negócio e verificar os lucros.

Para fixação do aluguel percentual deve-se levar em conta o porte e a atividade praticada pelo lojista, uma vez que a intenção é buscar um ponto de equilíbrio entre os lojistas, a fim de que não prejudique o mix do empreendimento.

A questão que gravita em torno da cobrança do aluguel percentual é se ela seria abusiva, sobre isso, Rodrigo Barcellos esclarece em seu livro:

Se o objetivo do lojista é praticar sua atividade empresarial de maneira integrada no shopping, nada mais razoável do que pagar uma porcentagem fixa do seu faturamento ao empreendedor, que criou, executou e administra a empresa de conjunto que deverá proporcionar o aumento nos seus ganhos. E não poderia existir previsão contratual mais adequada ao princípio do equilíbrio econômico do contrato do que o pagamento de um valor mensal variável de acordo com o faturamento. O valor varia, mas a porcentagem, comparada ao faturamento do lojista não. E se a função econômica do contrato, para o lojista, é justamente faturar, o contrato será

para ele, em geral equilibrado.⁴⁶

Importante esclarecer, que o valor do aluguel poderá ser revisto mediante a propositura de ação revisional.

Ainda sobre o possível desequilíbrio o autor deixou claro que tal fato não é verdade, pelo contrário, a cobrança do aluguel percentual traz o equilíbrio econômico das relações.

Vale dizer que quando dos lojistas não conseguem nem pagar o valor do aluguel mínimo, tal comerciante deve solicitar o distrato, pois se seu comércio não está economicamente bem, presume-se que ele não está atraindo público para shopping.

Sendo assim, conclui-se que o aluguel não tem somente função remuneratória, mas também ajuda no equilíbrio econômico ente os lojistas e do shopping em geral.

5.1.2 Aluguel Mínimo Dobrado

O aluguel mínimo dobrado, também conhecido como 13º e 14º aluguel pago pelo lojista ao shopping center.

Sobre o assunto, Rodrigo Barcellos esclarece que:

Comumente é estipulada nos contratos de shopping center é a que estabelece, como remuneração mínima a ser paga pelo lojista, no mais das vezes no mês de dezembro, o correspondente a duas vezes o valor do aluguel mínimo vigente, que somente incidirá na hipótese de o valor do aluguel percentual apurado em tal mês ser inferior às somas de dois alugueis mínimos.⁴⁷

A razão da cobrança deste é aluguel baseia-se na ideia de que em dezembro as vendas aumentem em razão do Natal, conseqüentemente aumenta o faturamento dos lojistas.

Leva-se em conta aqui também, o equilíbrio econômico entre os lojistas e desempenho em geral do empreendimento.

Rodrigo Barcellos, explana que:

Nada de ilícito há na previsão de tal majoração, que também está em

⁴⁶ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.121.

⁴⁷ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág. 123.

consonância com o princípio do equilíbrio econômico do contrato. A lógica econômica continua a mesma: as partes, ao contratar, legitimamente esperam determinado volume de vendas do lojista, volume esse que aumentará em determinados meses. A remuneração mínima fixada reflete a justa expectativa. Faturando o lojista o que se esperava no momento da contratação, ele sempre pagará o aluguel percentual, não incidindo o piso mínimo, nem mesmo o dobrado. Somente se o resultado da atividade do lojista estiver além do esperado no momento em que foi firmado o contato é que o mínimo passará a incidir⁴⁸.

Em casos em que o lojista não conseguir lucrar o esperado e pagar o aluguel, neste caso, também será possível solicitar o distrato em razão da ausência de retorno financeiro.

5.1.3 Cláusula Degrau

Esta cláusula pode estar prevista no contrato de locação de shopping center, também. Tais cláusulas consistem em estabelecer que de tempos em tempos, o valor do aluguel mínimo será aumentado.

Vala esclarecer que a cláusula degrau não é correção monetária, a cláusula degrau tem como fundamento o artigo 316 do Código Civil Brasileiro, que prevê que é possível convencionar o aumento progressivo de prestações sucessivas.

Contudo, mesmo diante desta cláusula, a correção monetária, incide, pois como explicado, são institutos diferentes.

Normalmente, a cláusula degrau convencionada um aumento aproximado de 10% a cada dois anos.

A intenção da cobrança desta cláusula, tem como base a expectativa de evolução do faturamento do lojista, pois com o tempo ele adquire a clientela, o conhecimento dos frequentadores do shopping e em razão disso, aumenta-se o valor do aluguel mínimo.

Ainda, Rodrigo Barcelos esclarece que:

Na hipótese de a justa expectativa da evolução no faturamento do lojista se frustrar, em razão do insucesso do shopping e de o novo aluguel, decorrente da aplicação da cláusula degrau e da correção monetária anual pelo índice previsto no contrato, não estar de acordo com o valor e mercado; poderá o aluguel mínimo ser revisto pelo Poder Judiciário, com base nos princípios gerais do Direito Civil, ou por meio dos procedimentos

⁴⁸ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.124.

previstos na lei de locações.⁴⁹

Sendo assim, caso o lojista não consiga arcar com as despesas, é possível solicitar o distrato com a justificativa de não conseguir honrar com os compromissos financeiros.

5.1.4 Aluguel de Desempenho

Além do aluguel mínimo e percentual, alguns contratos de locação de shopping center, também, podem prever o aluguel de desempenho.

Este aluguel consiste em estabelecer que o lojista deverá pagar, na soma de um período, um total fixo que supere a soma dos valores mensais mínimos do mesmo período, na porcentagem previamente determinada.

O autor Rodrigo Barcellos explica em seu livro que:

O aluguel de desempenho beneficia o lojista eficiente, ajudando-o suportar os meses de baixo movimento, por possibilitar ao empreendedor fixar um valor mensal mínimo menor. Por outro lado, o lojista que não conseguir pagar o aluguel percentual em nenhum dos seis meses do semestre, será ainda mais onerado com a previsão de acréscimo semestral, hipóteses em que se sentirá economicamente pressionado a deixar o shopping, requerendo o distrato.⁵⁰

Isto posto, é possível notar, que existem diversas cobranças que diferem de um contrato de locação comum, contudo isso ocorre porque se trata de ideal diferente de mercado e para sustentar toda esta estrutura é necessário tantos elementos e cobranças diferentes.

5.2 Ação Renovatória nos contratos de locação em shopping center

5.2.1 Cláusula de Vigência

O art. 8º da lei da nº8.245/91 trata da alienação do imóvel, durante o contrato de locação, pois caso isso ocorra, o adquirente pode denunciar o contrato, com o prazo de 90 dias para desocupação.

⁴⁹ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág.123.

⁵⁰ BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009, pág 125.

Contudo, prevê uma ressalva, casos em que o contrato tenha cláusula de vigência e esteja averbado junto a matrícula do imóvel, tal denúncia não poderá ocorrer, e o adquirente deverá observar o término do contrato para denunciá-lo.

De acordo com Gildo dos Santos, em seu livro sobre locação e despejo, explica que:

A venda, por si só, não rompe a locação. Para tanto, é mister que o novo adquirente manifeste formalmente que não tem interesse em manter o liame locatício, avisando o locatário. Essa providência deve ser tomada no prazo que, agora, é de 90 dias a contar do registro imobiliário da venda e compra ou da promessa (compromisso) de venda e compra ou, ainda, de cessão. Para que isso se dê validamente, porém, é necessário que o contrato de locação não contenha cláusula de vigência contra o adquirente, e se, contiver tal condição é preciso também que esteja a averbada na respectiva matrícula do imóvel.⁵¹

Diante disso, é notável a importância de ao se realizar um contrato, atentar-se a três detalhes, se o tempo do contrato é por tempo determinado, se existe a cláusula de vigência e se tal contrato foi averbado junto a matrícula do imóvel, pois com esses três atos é possível garantir a locação em casos de alienação.

Um ponto destacado por Mario Cerveira Filho, em seu livro *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*, diz respeito ao termo alienação:

O termo “alienação”, de acordo com o meu entendimento e segundo outras doutrinas a respeito do tem, não deve ser considerado apenas como venda, mas há que compreender a cessão, a doação, a permuta, a execução forçada, a arrematação, em hasta pública, a instituição de usufruto etc. Logo, a referência feita pela lei à alienação de imóvel deve-se entender como qualquer espécie de transferência do imóvel.⁵²

Sendo assim, tal observação somente reforça a ideia de que estes três elementos são importantes para assegurar a locação do lojista.

5.2.2 Denúncia Vazia

Como assevera Mario Cerveira Filho, sobre a denúncia vazia e a ação renovatória:

A manutenção do contrato por prazo determinado, em todos os seus termos, poderá outorgar o direito do locatário de ajuizar ação renovatória

⁵¹ SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo – Comentário à Lei 8.245/91*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, pág.105.

⁵² FILHO, Mario Cerveira. *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*. São Paulo: Editora Saraiva, 2013, pág.23.

em face do adquirente, caso estejam preenchidos todos os requisitos previstos no art. 51 da lei 8.245/91. O lojista não terá direito à renovação compulsória do contrato de locação quando não propuser a ação renovatória no prazo legal, ficando, assim, à mercê do empreendedor a continuidade de seus negócios, pois este poderá promover ação ordinária de despejo.⁵³

Ainda, continua:

A retomada imotivada ou denúncia vazia é regulada pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e possibilidade ao locador (empreendedor), independentemente de justificação, a faculdade de rescindir a locação, por já não lhe convir continuidade da relação locatícia.⁵⁴

Vale destacar que importância de esclarecer sobre a denúncia vazia, baseia-se no fato de que, ao final do contrato de locação se o lojista não desocupar o estabelecimento, pode sofrer ação de despejo por parte do empreendedor.

Todavia, se ao final do contrato de locação o lojista não desocupar o estabelecimento e o empreendedor não propuser ação de despejo, o contrato de locação passará a vigor com prazo indeterminado e sobre isso, Mario Cerveira, explica:

Quando o contrato de locação estiver vigente por prazo indeterminado, o empreendedor deverá notificar o lojista, informando que tem a intenção de retomar o espaço alugado e dando-lhe o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária. Não sucedendo a desocupação do imóvel no prazo estabelecido, o empreendedor poderá ingressar com ação de despejo por denúncia vazia⁵⁵.

Sendo assim, o esclarecimento sobre a denúncia vazia servirá de ajuda para a compreensão dos próximos assuntos, uma vez que o lojista deve evitar que seu contrato passe a vigor por tempo indeterminado, pois em caso de interesse em permanecer no estabelecimento, o melhor caminho é ação renovatória.

5.2.3 Ação Renovatória

A ação renovatória está prevista na lei 8.245/91, em seu capítulo V - Da Ação Renovatória, que compreende do artigo 71 ao artigo 75.

⁵³ FILHO, Mario Cerveira. *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*. São Paulo: Editora Saraiva, 2013, pág.27.

⁵⁴ FILHO, Mario Cerveira. *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*. São Paulo: Editora Saraiva, 2013, pág.27 E 28.

⁵⁵ FILHO, Mario Cerveira. *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*. São Paulo: Editora Saraiva, 2013, pág.28.

Estes artigos, tratam da ação renovatória para locação de imóveis comerciais em geral, não apenas de locação em shopping center.

Gildo dos Santos, faz uma observação e distinção interessante, a saber:

O direito à renovação é atuado pelo exercício desse direito, por meio da ação renovatória, de mesmo modo que o direito à revisão é atingido pelo exercício desse direito, que se dá por meio da ação revisional, e o direito à rescisão do contrato se dá com o exercício desse direito, para que o autor se vale da ação de despejo.⁵⁶

Gildo dos Santos, ainda esclarece que o autor desta ação pode ser, o locatário, o cessionário ou o sucessor da locação, e o sublocatário. Já o réu da ação, pode ser: locador ou sublocador.

Contudo, Silvio Venosa, sustenta em seu livro sobre a lei de locação, que a ação renovatória também poderia ser proposta pelo locador.

A presente lei não repete a disposição do art. 26 da lei de luvas. Por essa disposição o locador poderia também promover ação renovatória, para regular seu dever de prorrogar ou não a locação. Pelo princípio de que a todo direito corresponde uma ação que o assegura, não resta dúvida de que essa pretensão do locador continua passível de ajuizamento.⁵⁷

Venosa, afirma ainda que esta pretensão tem caráter dúplice, o que permite a proposição da ação por parte do locatário.

Outro ponto que já foi tratado no início da dissertação, mas merece destaque novamente, é o disposto no artigo 52§2º da lei 8.245 que nos casos de renovatória em shopping center, é vedada a recusa da renovação do contrato com base no inciso II.

Por sua vez, o inciso II prevê que é vedada a recusa da renovação quando baseada no fundamento para retomar para uso próprio, de seu cônjuge, ascendente ou descendente.

Com relação ao prazo de proposição da ação, Mario Cerveira Filho, faz um apontamento:

{...} devendo ser proposta no prazo de 1 (um) ano, no máximo, e, até 6 (seis) meses, no mínimo, anteriores à data do término do contrato em vigor, que deverá ter sido celebrado por escrito, e por prazo determinado de cinco anos ou mais. Caso o contrato tenha sido celebrado por prazo inferior a cinco anos, é possível somar os sucessivos contratos escritos, sem

⁵⁶ SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo – Comentário à Lei 8.245/91*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, pág.565.

⁵⁷ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.367.

qualquer interrupção, cuja a soma seja 5 (cinco) anos ou mais. Além disso, o lojista deve comprovar que exerceu atividade comercial no mesmo ramo, naquele imóvel, por um período mínimo de 3 (três) anos⁵⁸.

Sobre essa citação acima, estão presentes alguns dos requisitos básicos que são necessários para a proposição da ação renovatória, porém o mesmo autor, elenca de forma mais detalhada todos os requisitos e que também estão presentes no artigo 71 da Lei 8.245/91.

- a) Prova de ter celebrado contrato por escrito, com prazo determinado; o prazo mínimo (ou soma de prazos de contratos ininterruptos, por escrito) deverá ser de 5 (cinco) anos ou mais, com a indicação clara e precisa do período a ser renovado;
- b) Exploração do comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos;
- c) Prova de exato cumprimento de suas obrigações do contrato em curso, como aluguéis, condomínios, fundos de promoção, seguros, impostos, taxas etc.;
- d) Declaração dos fiadores, aceitando a renovação do contrato e os encargos da fiança. Sendo os fiadores os mesmo da locação anterior, ou novos fiadores, é preciso comprovar sua atual idoneidade financeira, por meio de certidões forenses e, eventualmente, se necessário, de certidões imobiliárias junto ao Registro de Imóveis competente, atestando sua qualidade de proprietários;
- e) A forma de reajuste e o índice de proprietários;
- f) Indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação, no que diz respeito ao valor do aluguel, tanto no concernente ao valor mínimo como ao percentual.⁵⁹

Na verdade, o artigo 71 da lei nº 8.245 descreve como deve ser apresentada a petição inicial da ação renovatória, bem como o artigo 72 descreve quais são as matérias podem ser alegadas na contestação da ação renovatória.

Primeiramente, é interessante fazer apontamento no que tange as exigências do artigo 71 para a proposição da ação renovatória.

Ao falar em prova do exato cumprimento do contrato, obviamente, refere-se em obrigações, tais como pagamento de aluguéis e as demais despesas decorrentes do contrato de locação em shopping center.

A prova do cumprimento é feita mediante a juntada do contrato de locação, o que já prova também que existe um contrato escrito, com prazo determinado, firmado no mínimo há 5 anos e que o locatário atua naquele ramo de comércio no mínimo há três.

⁵⁸ FILHO, Mario Cerveira. *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*. São Paulo: Editora Saraiva, 2013, pág.32.

⁵⁹ FILHO, Mario Cerveira. *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*. São Paulo: Editora Saraiva, 2013, pág.33.

Para comprovar o pagamento dos aluguéis, junta-se os recibos dos aluguéis pagos. Vale uma observação de que a doutrina fala que também deve-se comprovar o pagamento do seguro. Este seguro, normalmente, refere-se a incêndios.

Além das obrigações pecuniárias, se possível também, deve-se comprovar que o locatário cumpriu com as obrigações de preservação do prédio e respeitou as demais regras previstas no contrato.

Outro ponto que merece ser ressaltado, refere-se à possibilidade de o locatário purgar a mora contratual, durante a ação renovatória.

Há discussão na doutrina e na jurisprudência, porém atualmente entende-se, por exemplo, que na ação de despejo é possível purgar a mora durante a tramitação da ação.

Já na ação renovatória, normalmente, analisa-se a frequência em que o locatário esteve em mora, se tal aconteceu durante um período muito longo, poderá caracterizar descumprimento do contrato, o que levará a impossibilidade de propor ação renovatória.

Ainda sobre os requisitos, Gildo dos Santos, adverte:

A petição inicial da renovação, além dos requisitos da lei processual civil (artigo 282), deve também indicar, da maneira mais objetiva possível, as condições para a renovação do contrato, precisando dia, mês, ano de começo e término do novo prazo locativo, aluguel para o início da renovação, forma e índice de reajuste da renda, fiador coma de vida e integral qualificação, além da sua atual idoneidade financeira, seja ele pessoa natural ou jurídica, mesmo que não haja alteração desse garante.⁶⁰

Diante do exposto, exalta-se uma discussão, de qual seria o prazo do contrato em caso de renovação, ou seja, caso o contrato fosse renovado, seria por quanto tempo mais.

A discussão atualmente é pacífica, entende-se que caso haja renovação o contrato deverá ser renovado por, no mínimo, mais cinco anos, isso porque permitiria que o locatário ingressasse com nova ação renovatória ao final deste novo contrato.

Nota-se que é possível renovar por prazo diverso, pois se trata de um contrato, no qual deve prevalecer o melhor para ambas as partes.

Em relação à indicação do aluguel e os reajustes, vale frisar deve ser indicado

⁶⁰ SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo - Comentário à Lei 8.245/91*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, pág.568.

na moeda atual vigente, não podendo se utilizar de moeda estrangeira ou ter como base a indicação do salário mínimo

Gildo dos Santos, destaca que quando se tratar de shopping center, é imperioso lembrar que ocorre um aluguel mínimo mensal que também deverá ser indicado em moeda corrente, bem como é possível que haja outra parte variável dependendo do movimento bruto ou líquido da empresa locatária.

Ainda, fala-se em fazer prova que o autor é o cessionário ou sucessor no negócio e na locação. Este assunto, também já bastante discutido doutrinariamente, porém, de acordo com Gildo dos Santos, hoje há um consenso, a saber:

Em que pese o seu artigo 13 dispor que a cessão da locação depende do consentimento prévio e escrito do locador, a verdade é que, tratando-se de locação não residencial com direito à renovatória, os cessionários e sucessores do negócio e da locação têm inegável direito à renovação do contrato, desde que preenchidos os demais requisitos legais, até porque isso corresponde, de um lado, a uma lenta, progressiva e firme evolução do direito brasileiro.⁶¹

Diante do exposto, como já dito, esta questão já foi alvo de discussão, mas aparentemente, resta passível de que o cessionário ou sucessor no negócio tem direito a ação renovatória desde que comprovados os requisitos.

Outro aspecto fundamental é no que tange ao fiador, uma vez que é preciso indicar, na petição inicial, quem é o fiador e sua aceitação em prestar a garantia.

Sobre assunto, Silvio Venosa expõe:

A indicação do fiador, se for substituído, deve ser detalhada, em exigência que já consta da lei de Luvas. Deve vir com a inicial documento idôneo do fiador, responsabilizando-se pelo contrato, com autorização do cônjuge se for o caso, para não tornar a garantia nula. Coma devida justificação, admite-se que, posteriormente ao ingresso da inicial, se indique fiador. Ainda que persista o mesmo fiador já presente no contrato a renovar, deve o locatário apresentar documento, nos termos do inciso VI (do artigo 71 da lei 8.245/91), comprovando que tal fiança, no novo contrato é aceita e formalizada. Admite-se, também, que a prova de aceitação da fiança seja feita no curso da ação, assim como a prova de sua idoneidade. Essa fiança deve ser irrestrita, sobre todos os encargos do contrato, sendo inidônea aquela restritiva da responsabilidade do garante.⁶²

Vale lembrar que existe outros tipos de garantia além da fiança, como a caução, porém sempre será necessário atender os requisitos exigidos.

Gildo dos Santos, faz um apontamento, sobre a sentença da ação renovatória

⁶¹ SANTOS, Gildo dos. *Locação e Despejo – Comentário à Lei 8.245/91*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, pág.572.

⁶² VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.372.

de ser desnecessário o registro da sentença de renovação judicial anterior, pois já com o trânsito em julgado o contrato se faz lei entre as partes.

É preciso apenas atenção com a existência de cláusula de vigência, casos em que se recomenda se averba, para que em caso de alienação, o locatário não precise desocupar o imóvel.

Modificando totalmente o enfoque, para tratar do artigo 72 da lei nº 8.245/91, a qual aborda quais são as possíveis matérias de defesa que poderão ser alegadas pelo locador.

Insta lembrar, que a ação renovatória é procedimento ordinário, sendo assim, o locador tem prazo de 15 para contestar. Destaca-se que se o locador aceitar as condições proposta na inicial, o juiz deve homologar a sentença para renovação do contrato.

Contudo, se não concordar, são quatro incisos que preveem as matérias que poderão ser alegadas em defesa: o autor não preencher os requisitos estabelecidos na lei nº 8.245/91; não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar; ter proposta de terceiro para, em condições melhores; não estar obrigado a revoa locação, hipóteses previstas no artigo 52, incisos I e II.

Vale dizer que se o réu for revel, não necessariamente o locatário terá seu contrato renovado, pois ainda sim os requisitos exigidos para renovação serão analisados e se não estiverem de acordo a lei, pode ser que a ação renovatória seja improcedente.

Contudo, nos casos em que há apresentação da defesa, cabe ao réu analisar a existência desses requisitos, e se não estiverem presentes, cabe a ela alegar com base no artigo 72, inciso I.

Sobre, o artigo 72, II, Silvio Venosa explica que:

Pode também impugnar a oferta, dizendo-a fora do valor real da locação. Não pode ser computada na majoração do aluguel a valorização trazida ao local pelo próprio fundo de comércio do autor. Caso não exclua esse tópico do valor, o locatário estaria pagando pelo seu próprio esforço. Não basta simplesmente impugnar a proposta, deve apresentar a contraproposta, de acordo com o parágrafo primeiro, porque isto pode viabilizar o acordo. A ação é dúplice. A contraproposta vem na contestação, independentemente de reconvenção. Cingindo-se a discussão ao valor do aluguel, renovação é certa, restando apenas o seu arbitramento. Se o autor desiste da ação, havendo pedido de desocupação, será decretado o despejo, nos termos do artigo 74 da lei nº 8.245. Caso contrário, a locação, findo o prazo contratual,

reger-se-á pelas regras comuns das locações não residenciais.⁶³

O réu ainda pode alegar que recebeu proposta melhor de terceiro, porém terá que provar juntando o documento firmado pelo terceiro e duas testemunhas e o ramo de atuação do terceiro não pode ser o mesmo do locatário, conforme artigo 72, parágrafo 2º.

Sobre assunto, Silvio Venosa diz:

O terceiro que será afetado pela sentença, deve necessariamente participar do processo como litisconsorte. Como se viu no parágrafo terceiro do artigo 52, o locatário terá direito a uma indenização no caso de ser acolhida proposta de terceiro, a fim de cobrir lucros cessantes decorrentes da mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio. Essa indenização deve ser fixada na sentença e apurada e executada nos mesmos autos. O artigo 75 diz que o terceiro proponente é solidariamente responsável com o locador pela indenização. Se não se seguir a locação com o terceiro, o locatário terá direito de pedir indenização por perdas e danos se ocorreu fraude ou simulação, indenização esta decorrente dos princípios gerais e que não se confunde coma indenização decorrente desta lei, que atende a outros pressupostos. Tem o locador três meses de prazo para dar o destino solicitado ao prédio.⁶⁴

Vale destacar mais uma vez, que no caso de locação de shopping center, o locador não poderá alegar retomada para uso próprio, do cônjuge, ascendente ou descendente, conforme artigo 52, parágrafo 2º.

Ainda, com relação a ação renovatória, frisa-se que há possibilidade de se fixar um aluguel provisório, a vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado.

Ademais, o pedido de aluguel deve ser requerido em sede de contestação e o montante deve ser de 80% do pedido.

Explica Silvio Venosa que:

Os pressupostos neste caso são um pouco diversos dos da ação revisional, embora com a mesma finalidade. Como existe contrato em curso, esse aluguel provisório somente vigorará após o decurso e seu prazo, a partir do primeiro mês seguinte. Havendo pedido de aluguel provisório, essa fixação torna incompatível a execução provisória dos aluguéis, enquanto pendente de recurso a sentença recebida somente no efeito devolutivo. Pode, no entanto, a parte abrir mão dos provisórios e pedir o aluguel fixado na sentença, em modalidade de execução provisória.⁶⁵

Vale dizer, que o aluguel provisório somente pode ser fixado até o momento

⁶³ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.376 e 377.

⁶⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.377.

⁶⁵ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.378.

em que a sentença seja proferida e de preferência que isso ocorra antes do término do contrato

Ainda é possível que a sentença da ação renovatória estabeleça nova periodicidade de reajuste do aluguel e também é possível a adoção de novo indexador.

O artigo 73, por sua vez prevê a possibilidade de renovada a locação, que as diferenças dos alugueis vencidos sejam executados nos próprios autos e deverão ser pagos de uma vez só.

O artigo 74 dispõe sobre os casos em que o contrato de locação não é renovado. Neste caso, o juiz determinará a expedição de mandando de despejo, que conterà o prazo de 30 dias para a desocupação voluntária, se houver pedido de contestação.

Contudo, para que isso ocorra, deverá ter pedido expresso na contestação, caso contrário, terá que propor uma ação autônoma de despejo

Além disso, o locador tem direito a receber um aluguel fixado até a desocupação do imóvel, porém para tanto, também deverá constar pedido expresso na contestação.

Para finalizar o assunto da ação renovatória, o artigo 75 prevê que quando o locador alegar proposta melhor de terceiro, a sentença fixará desde logo indenização devida ao locatário em consequência da não prorrogação da locação, solidariamente devida pelo locador e o proponente.

Silvio Venosa, explana que:

A indenização se destina à cobertura do fundo de comércio, comprometido pela necessidade de mudança, em virtude do despejo, mas se não há reinstalação do negócio, o máximo que a pretensão indenitória abrange são os gastos de mudança, indispensáveis à desocupação do imóvel e que não podem ser desconsiderados, como perda objetiva. O pedido de indenização deve ser formulado pelo inquilino, ao se manifestar sobre a contestação, ao tomar conhecimento da proposta de terceiro. Não podem ser o locador e o terceiro condenados a essa indenização sem pedido expresso. Para tal, o terceiro deve participar do processo.⁶⁶

Sendo assim, tentou-se abordar de maneira clara os aspectos gerais da ação renovatória, ressaltando-se o que diferencia nas locações em shopping center, tendo como base a lei nº 8.245/91 e artigos 71 e ao 75.

⁶⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.382.

5.3 Ação Revisional de Aluguel

5.3.1 Aspectos Gerais

Como já foi exposto, o shopping center possui peculiaridades em relação a cobrança de aluguel, pois não se cobra apenas um aluguel a título de contraprestação, na verdade, exige-se diversas contraprestações por se tratar de um negócio que envolve toda uma estrutura física, de mercado e que deve ser mantida e preservada.

A lei nº 8.245/91 disciplina sobre a ação revisional em seus artigos 19, 68, 69 e 70.

O artigo 19 prevê a hipótese na qual é possível propor ação revisional, isto é, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado.

Já o artigo 68 prevê como deverá ser processada a ação revisional, ou seja, terá rito sumaríssimo, bem como requisitos da petição inicial e apontamento gerais sobre a ação.

O artigo 69 trata dos efeitos da sentença, no que tange a fixação dos aluguéis e a forma que serão cobrados e aplicados.

Por fim, o artigo 70 prevê a possibilidade de juiz homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

Esses são os requisitos gerais para propositura de uma ação revisional de aluguel e no que for possível será aplicada aos contratos de locação de shopping center, sempre observando todas as suas peculiaridades.

O requisito fundamental é que não tenha havido alteração do aluguel no mínimo, nos últimos três anos.

Contudo, Mario Cereira Filho, afirma que tal dispositivo é passível de mitigação, sempre que evidente motivo, como um desequilíbrio contratual gritante:

Independente da vigência dos contratos, depende da existência de fatos que evidenciem o desequilíbrio daqueles em favor de um dos contratantes, propiciando-lhe enriquecimento sem causa, em detrimento da outra parte, ludibriada na sua boa-fé ou surpreendida por motivo de força maior ou de superveniência imprevista.⁶⁷

⁶⁷ FILHO, Mario Cereira. *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*. São Paulo: Editora Saraiva, 2013, pág.97.

Isso ocorre, porque a ação revisional tem como escopo reajustar o valor do aluguel ao valor real do mercado, para que haja o equilíbrio entre as partes, evitando prejuízo de lado e enriquecimento ilícito de outro.

5.3.2 Aluguel Mínimo e aluguel Percentual

O aluguel mínimo deve ser requerido na petição inicial e caso seja feito algum laudo para apurar o valor mais correto, este também deve instruir a exordial.

Já o aluguel percentual, em tese, não seria passível de revisional, uma vez que é calculado pelo faturamento bruto do lojista e será devido quando o valor do resultado do percentual sobre o faturamento bruto for superior ao aluguel mínimo.

Contudo, Mario Cerveira Filho, crítica essa suposta impossibilidade de revisional, argumentando que é admissível sim revisional sobre o aluguel percentual:

Em razão do princípio da isonomia, não tem cabimento um lojista que exerce a mesma atividade comercial que outro, dentro do mesmo empreendimento, vir a pagar um aluguel percentual diferente daquele não ter o direito de questioná-lo. Por essas razões é que o princípio *pacta sunt servanda* deve ser mitigado em relação ao aluguel percentual, podendo ser discutido em sede de ação revisional.⁶⁸

Além disso, os tribunais já aceitam essa ideia sempre que houver violação ao princípio da isonomia e desequilíbrio contratual entre as partes.

Ademais, vale lembrar que a petição inicial deve obedecer aos requisitos exigidos pelo artigo 282 do Código de Processo Civil, além de oferecer elementos probatórios que comprovem a lisura de sua proposta.

Sendo assim, junto com a petição inicial, deve apresentar laudos, avaliação da bolsa de imóveis, de imobiliárias, anúncios de locação de lojas semelhantes, entre outros.

Ainda, é possível que o autor, no caso se for o lojista, argumente que o valor do aluguel está muito acima de mercado e com isso está prejudicando a venda, que houve má distribuição do mix, entre outros.

⁶⁸ FILHO, Mario Cerveira. *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*. São Paulo: Editora Saraiva, 2013, pág.101.

5.3.3 Aluguel Provisório

A possibilidade de fixação de aluguel provisório foi trazida com lei 8.245/91 e sobre o tema, Silvio Venosa esclarece:

A possibilidade de fixação do aluguel provisório foi introduzida pela mais recente legislação emergencial. Procura a Lei evitar que a demora no transcurso do processo prejudique o autor e incentive medidas procrastinatórias. Será ele devido desde a citação, devendo portanto a sua exigência constar do mandado, ou da carta, fax ou telex. Ao proferir o despacho inicial do procedimento sumário, se houver requerimento, o juiz fixará um aluguel provisório, que será devido desde a citação até a sentença transitada em julgado.⁶⁹

Ademias, a fixação do aluguel provisório será baseado nas provas apresentadas tanto pelo autor, como pelo réu para seja aplicado um valor justo para ambas as partes e correspondente ao mercado atual.

Admite-se todo o tipo de prova lícita para se demonstrar a veracidade do valor apresentado. Acredita-se, atualmente que a perícia é desnecessária para a fixação do aluguel, a não ser que não haja outro meio para que se faça prova.

Ainda sobre o tema, Silvio Venosa ensina:

Conveniente será que se designe para data próxima, dentro de um mês preferivelmente, a audiência de conciliação, instrução e julgamento. Até lá poderá, é verdade, pedir o réu a revisão do aluguel provisório, trazendo contra-argumentos. Porém, nesse interregno não será exigível mais que um mês da locação e na audiência se resolverá a questão do aluguel provisório, se não for obtido almejado acordo. Tal como posta a dicção do inc. III, será a audiência o termo final para a fixação do aluguel provisório. Somente as razões relevantíssimas permitirão que no curso da ação seja revisto o seu valor.⁷⁰

Destaca-se que o valor fixado a título de aluguel provisório, pode sofrer reajustes ao longo processo para não fique defasado, além disso, em caso de inadimplemento, pode ser que a haja autorização para o despejo, após o trânsito em julgado.

Com relação a contestação, por se tratar de rito sumário, ela será apresentada no momento da audiência.

Além disso, a lei prevê que em caso de discordância com o valor do aluguel provisório apresentada pelo autor, não deve apenas impugnar o valor, mas sim

⁶⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.355 e 356.

⁷⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.357.

apresentar uma contraproposta com o valor que julga correto.

Caso não haja acordo quanto ao valor do aluguel provisório, o juiz designará perícia para que possa fixar um valor justo e correto. Além disso já deve designar nova audiência para tal valor seja fixado.

Com relação ao artigo 69, Silvio Venosa assevera:

O novo aluguel é devido desde a citação, mas somente podem ser exigidas as diferenças com a sentença transitada em julgado. Não se atende aí, portanto, à possibilidade de execução provisória, pendente recurso com efeito apenas devolutivo. Cuida-se, porém, tão somente das diferenças do alugueis, entre valores e os valores definitivos. Não tem mais o inquilino a possibilidade de pagar as diferenças em até seis parcelas, como na lei revogada. A diferença apurada será paga de uma só vez, devidamente corrigida para a época do efetivo pagamento, sendo exigível a partir do trânsito em julgado, Pode o credor adiantar-se e depositar a diferença, ainda que não requerido pelo credor. O pagamento pode ser efetuado no processo ou diretamente ao locador, pois a lei não fala aqui em execução das diferenças, mas em exigibilidade. O não pagamento espontâneo do devedor permite também que nos mesmos autos se execute o total da diferença apurado, juntamente com os consectários da sucumbência vindo a lei aqui eliminar dúvida da lei anterior.⁷¹

Vale lembrar que as diferenças de aluguel não poderão ser executadas provisoriamente, somente depois do transito em julgado que fixa o novo aluguel.

Com relação as cláusulas específicas do contrato de locação, também poderá ser objetos de ação revisional, tai como: 13º aluguel, 14º aluguel em decorrência de datas comemorativas, aluguel de desempenho, entre outras possíveis cobranças.

No que tange os reajustes e novo indexador, hoje há previsão expressa que periodicamente é possível a modificação da periodicidade de reajuste, bem como a modificação do indexador.

A modificação pode ser requerida tanto pelo locador, como pelo locatário, e o ideal que essa modificação atenda a ambas as partes.

Insta lembrar que quando o índice de reajuste for extinto e o contrato não preveja outro índice, adota-se o indexador ordinariamente usado nas locações.

Destaca-se ainda a lei 9069/95 que estabelece o período mínimo de um ano para a correção.

O artigo 70 trata dos casos em que a acordo sobre a desocupação do imóvel, normalmente ocorre quando o locatário realmente não terá condições de arcar com o valor do aluguel. No caso de desocupação, será expedido um mandado para que

⁷¹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Editora Atlas, 2013, pág.359.

isso ocorra.

Por fim, Mario Cerveira Filho elenca três hipóteses em que não poderá ser proposta ação revisional de aluguel, a saber:

Obstam a ação revisional as seguintes hipóteses:

- a) Quando já existe notificação premonitória ou demanda requerendo a retomada do imóvel;
- b) Se já houver sido estipulado, amigavelmente ou judicialmente prazo para desocupação.
- c) Sentença que tiver decretado o despejo⁷²

Sendo assim, diante de todo exposto no trabalho, conclui-se que os contratos de locação em shopping center exigem um cuidado particular, uma vez que possui diversas peculiaridades que não podem deixar de serem analisadas, tanto no fechamento do negócio, como ao longo do contrato.

⁷² FILHO, Mario Cerveira. *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*. São Paulo: Editora Saraiva, 2013, pág.109.

CONCLUSÃO

Ao longo de todo trabalho houve um esmero de passar todos as peculiaridades de um dia-a-dia dos contratos de locação em shopping center.

Sempre levando em consideração a técnica, o aspecto jurídico, na expectativa de uma harmonização entre eles e que facilitasse a compreensão do assunto abordado.

Tentou-se demonstrar a importância sobre o conhecimento do tema, uma vez em que vivemos em mundo extremamente consumista e o ramo de shopping center cresce em disparada.

Cidades como a de São Paulo, há um alto índice de shopping centers, sendo que em análise é perceptível que cada um tem a sua sistemática, o seu mix, sua clientela, porém tecnicamente, provavelmente um não difere do outro.

Obviamente, diante de conflitos, cada shopping vai resolver de acordo com o caso concreto e sempre atendendo, no que possível, o interesse de todas partes envolvidas.

Ainda, foi elucidado que o shopping center é um comércio diferenciado, pois existe toda uma estrutura própria de organização para atender o mercado alvo.

Tal fato fica perceptível, quando se trata do mix das lojas que são organizados tendo por referência lojas âncoras, isto é, lojas que pertençam a alguma grande rede de magazines, ou supermercados, entre outros. Já em relação as lojas menores, isto é, normalmente não pertencem a nenhuma grande rede, gravitam em torno da loja âncora, com a finalidade de haja harmonização no mix do shopping center.

Um equívoco na organização do mix, pode comprometer as vendas das lojas em geral, uma vez que pode gerar uma concorrência desleal, a qual não pode ocorrer no shopping. A concorrência existe sim, porém como forma inerente ao mercado e não de forma predatória.

Há diferencial nas cláusulas, também. Cláusulas de raio, por exemplo, notavelmente conhecida, implica em estabelecer um raio de distância para a existência da mesma loja ou de ramo semelhante.

No que tange os aluguéis há uma nítida diferença em relação as locações não residenciais comuns. Geralmente, nas locações não residenciais comuns paga-se

um aluguel mensal a título de contraprestação. Contudo, não é o que ocorre nas locações em shopping center.

Como exposto, existem diversas cobranças e não somente apenas um aluguel, os mais difundidos são o aluguel mínimo e o aluguel percentual. Isto ocorre, pois como já dito, o shopping não é simplesmente um comércio, existe toda uma estrutura que provavelmente com o pagamento de apenas uma contraprestação, não seria possível mantê-la.

É cobrado não apenas com base no metro quadrado ocupada, mas também há alugueis cobrados com base no faturamento e isso ocorre, para se manter o equilíbrio entre os lojistas, uma vez que se não fosse obrado, como uma loja não considerada âncora poderia permanecer no mesmo local que uma loja âncora.

Em relação as ações renovatórias e as ações revisionais, estas com fundamento na lei nº 8.245/91, seguem de maneira geral o previsto em tal lei. Contudo não pode deixar de observar no que tange as peculiaridades do shopping center e adaptá-la para utilização das ações.

Como mencionado no trabalho acima, o artigo 52, parágrafo segundo da lei nº 8.245/91 prevê que não se pode negar a renovação do contrato, a favor do locatário, com argumento que será utilizado em nome próprio, do cônjuge, ascendente ou descendente.

No que tange a revisional de aluguel, também foi abortada possibilidade de revisional do aluguel mínimo, do aluguel percentual e das demais cobranças decorrentes do contrato de locação em shopping center.

Diante do exposto, avigora-se a ideia de este trabalho quis demonstrar a importância do conhecimento sobre as peculiaridades do shopping center, uma vez que é um tema cada vez mais crescente e que não existe uma legislação sólida que trate do assunto.

BIBLIOGRAFIA

BARCELLOS, Rodrigo. *O Contrato de Shopping Center e os Contratos Atípicos Interempresariais*. São Paulo: Editora Atlas, 2009.

CERVEIRA, Daniel Alcântara Nastro; SOUZA, Marcelo Dornellas. *Shopping Center - Limites na Liberdade de Contratar*. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Civil - Contratos*. 5ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

_____. *Direito Curso de Direito Comercial - Direito de Empresa*. 16ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

FILHO, Mario Cerveira. *Ações renovatórias e revisionais em Shopping Center*. São Paulo: Editora Saraiva, 2013.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil - Contratos Teoria Geral*. 8ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro - Contrato e Atos Unilaterais*. 9ª edição. 2ª tiragem São Paulo: Saraiva, 2012.

KÜMPEL, Vitor Frederico. *Direito Civil 3 - Direito dos Contratos*. 2ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2008.

MAMEDE, Gladston. *Direito Empresarial Brasileiro - Empresa e Atuação Empresarial*. 4ª Edição São Paulo: Editora Atlas S.A., 2010.

RAMOS, André Luiz Santa Cruz. *Direito Empresarial Esquemático*. São Paulo: Editora Método, 2011.

SANTOS, Gildo. *Locação e Despejo*. 7ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil - Contratos em Espécies*. 10ª Edição. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*. 12ª Edição. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2013.

VIERA, Jair Lot. *Shopping Centers Interpretados pelos Tribunais*. 1ª Edição. São Paulo: Editora Edipro, 2009.