

**UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE – UNESC  
CURSO DE DIREITO**

**CAROLINI VITALI PREIS**

**AS CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING*  
*CENTERS* CONFORME PROJETO DE LEI Nº 7.137/02**

**CRICIÚMA  
2014**

**CAROLINI VITALI PREIS**

**AS CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING*  
*CENTERS* CONFORME PROJETO DE LEI Nº 7.137/02**

Trabalho de Conclusão do Curso, apresentado para obtenção do grau de bacharel no Curso de Direito da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Sheila Martignago Saleh

**CRICIÚMA**

**2014**

**CAROLINI VITALI PREIS**

**AS CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING*  
*CENTERS* CONFORME PROJETO DE LEI Nº 7.137/02**

Trabalho de Conclusão de Curso, aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de bacharel, no Curso de Direito da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC, com Linha de Pesquisa em Direito Civil.

Criciúma, 03 de dezembro de 2014.

**BANCA EXAMINADORA**

Prof.<sup>a</sup> Sheila Martignago Saleh - Mestre - (UNESC) - Orientadora

Prof. Carlos Werner Salvalaggio - Especialista - (UNESC)

Prof.<sup>a</sup> Marja Mariane Feuser - Especialista - (UNESC)

Dedico este trabalho a minha mãe, Melânia,  
por todo o seu amor e dedicação.

## **AGRADECIMENTOS**

A Prof.<sup>a</sup> Sheila, por todo suporte necessário para a elaboração deste trabalho.

Aos meus colegas de faculdade, em especial Bruna e Ariane, que estiveram presente em todos os momentos da minha vida acadêmica, onde juntas construímos uma bela amizade, que perdurará após o término do curso.

Ao meu namorado Julio César, por todo o seu companheirismo e paciência durante esta etapa de minha vida.

A toda a minha família, pelo incentivo e por sempre estar ao meu lado.

“Os *shopping centers*, atualmente, atraem o grande público pelas oportunidades, pelo conforto e pela segurança que oferecem; porém, quando vistos por outra ótica ou por ângulo mais crítico, apresentam realidade diversa”.

Mario Cerveira Filho

## RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso tem como foco principal o estudo do contrato de locação em *Shopping Center*, a fim de verificar quais são as cláusulas abusivas existentes nesse modelo de contrato, tendo como base o estudo doutrinário e jurisprudencial pela utilização do método hipotético-dedutivo. Para tratar do assunto, o trabalho de conclusão de curso está dividido em três capítulos. Primeiramente, são apresentadas as noções gerais sobre os contratos de locação em *shopping center*, verificando seu conceito, natureza jurídica, legislação aplicável e suas características. O segundo capítulo é dedicado ao estudo conceitual das cláusulas abusivas, com a apresentação dos fatores determinantes para seu surgimento, com a evolução da teoria geral dos contratos e também os princípios que norteiam os contratos de locação, quais sejam: os princípios contratuais do Estado Liberal e os princípios contratuais do Estado Social, que têm como função determinante, minimizar os abusos existentes e o tratamento igualitário das partes contratantes. Por fim, no terceiro capítulo, tem-se a análise das cláusulas abusivas nos contratos de locação em *shopping center*, com base no Projeto de Lei n. 7.137/02, verificando que estas cláusulas realmente existem e prejudicam profundamente os lojistas. A principal importância do presente trabalho é demonstrar que a falta de legislação a respeito da matéria, causa enormes discussões e desequilíbrios entre as partes, motivo para que ocorra as cláusulas abusivas. Ao fim do estudo, verificou-se que para acabar com as abusividades existentes nos contratos de locação em *shopping center*, se faz necessária a aprovação do Projeto de Lei n. 7.137/02, ou subsidiariamente, a criação de legislação específica que verse sobre a matéria.

**Palavras-chave:** Contrato de locação; *shopping center*; cláusulas abusivas.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>2 SHOPPING CENTER – NOÇÕES GERAIS.....</b>	<b>10</b>
2.1 CONCEITO E HISTÓRICO DO <i>SHOPPING CENTER</i> .....	10
2.2 NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO EM <i>SHOPPING CENTER</i> .....	11
2.3 O CONTRATO DE LOCAÇÃO .....	16
2.4 LEGISLAÇÃO PERTINENTE AO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM <i>SHOPPING CENTER</i> .....	18
2.5 CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS EM <i>SHOPPING CENTER</i> .....	20
<b>3 A EVOLUÇÃO DA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS .....</b>	<b>23</b>
3.1 A MASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS NO SÉCULO XX .....	23
3.2 CLÁUSULAS ABUSIVAS .....	24
3.3 PRINCÍPIOS CONTRATUAIS DO ESTADO LIBERAL .....	25
3.4 PRINCÍPIOS CONTRATUAIS DO ESTADO SOCIAL.....	27
<b>3.4.1 Princípio da função social .....</b>	<b>29</b>
<b>3.4.2 Princípio da boa-fé objetiva.....</b>	<b>30</b>
<b>3.4.3 Princípio da equivalência material.....</b>	<b>32</b>
<b>4 AS CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM <i>SHOPPING CENTER</i>.....</b>	<b>34</b>
4.1 PROJETO DE LEI N. 7.137/02.....	34
4.2 TAXA DE TRANSFERÊNCIA.....	36
4.3 DÉCIMO TERCEIRO ALUGUEL.....	38
4.4 COBRANÇAS DE ACRÉCIMOS PERCENTUAIS PROGRESSIVOS SOBRE O ALUGUEL MÍNIMO MENSAL.....	40
4.5 RENÚNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	41
4.6 ARTIGO 54 DA LEI 8.245/91 .....	42
<b>5 CONCLUSÃO .....</b>	<b>48</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>50</b>



## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho possui como objeto o estudo das cláusulas abusivas nos contratos de locação em *shopping center*.

Salienta-se que atualmente os empreendimentos denominados *shopping centers*, vêm crescendo constantemente no Brasil que se depara com uma legislação defasada quanto ao tema, ocasionando um completo abuso nos contratos. Assim, importante se faz o estudo de forma pormenorizada do tema ora proposto.

Sendo assim, a presente pesquisa tem como objetivo geral: Estudar os contratos de locação em *shopping center*, celebrado entre empreendedor e lojista, verificando quais as abusividades existentes neste ramo de negócio; e como objetivos específicos: Apresentar as cláusulas abusivas existente nos contratos de locação em *shopping center*, e seus princípios contratuais norteadores.

Para realização do presente trabalho, com o intuito de atingir os objetivos propostos, será utilizada a pesquisa bibliográfica, buscando doutrinas e revistas jurídicas, bem como a pesquisa em algumas jurisprudências a respeito do tema. Ou seja, o método a ser utilizado é hipotético-dedutivo. Para tanto, será dividida a pesquisa em três capítulos.

Inicia-se o primeiro capítulo com as noções gerais a respeito do *shopping center*, explanando sobre seu conceito, o histórico, sua natureza jurídica, a legislação acerca do tema e suas características.

No segundo capítulo, far-se-á uma abordagem sobre o surgimento das cláusulas abusivas e seu conceito. Em seguida, será feita uma explanação referente aos princípios contratuais, que buscam a igualdade de direito e deveres entre contratantes.

O terceiro e último capítulo buscará demonstrar as cláusulas abusivas existentes nos contratos de locação em *shopping center*, tendo como base, o Projeto de Lei n. 7.137/02, que visa alterar a atual Lei das Locações (Lei n. 8.245/91).

## 2 SHOPPING CENTER – NOÇÕES GERAIS

### 2.1 CONCEITO E HISTÓRICO DO *SHOPPING CENTER*

O empreendimento denominado *shopping center*, é considerado um centro comercial destinado a compras, serviços e lazer, que proporciona a seus clientes maior comodidade por encontrar tudo em um mesmo local.

Esses centros comerciais são compostos por salas, divididas por metragem quadrada, onde marcas montam suas lojas para expor seus produtos e serviços para a população.

Cada empresa que, através de sua marca, se insere no *shopping center*, é denominada de lojista, ficando esta, submetida às regras e normas contratuais impostas pelo empreendedor, proprietário do local.

Diniz (2003, p. 39), explora o conceito desse empreendimento:

O *shopping center* envolve um complexo organizacional relativo a sua localização, a sua viabilidade econômica, à captação de recursos, à adesão ao *tenant mix* por parte dos lojistas, que se subordinarão a um contrato normativo, que traça normas para seu bom funcionamento e sucesso comercial.

A ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers) considera *shopping center*:

Os empreendimentos com Área Bruta Locável (ABL), normalmente, superior a 5 mil m<sup>2</sup>, formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual. Na maioria das vezes, dispõe de lojas âncoras e vagas de estacionamento compatível com a legislação da região onde está instalado. (2014).

Dentre todas as vantagens existentes em *shopping center*, podem ser citadas a segurança do local, amplo estacionamento, horário diferenciado, facilidade de acesso e diversidade de produtos, etc., tendo em vista o conforto e a comodidade da população, pois é através dela, que o empreendimento alcança o sucesso.

Afirma-se que esse ramo de negócio surgiu nos Estados Unidos da América, por volta de 1950, depois da Segunda Guerra Mundial, tendo como fatores principais, o aumento do poder aquisitivo da população, o desenvolvimento da

indústria automobilística e a migração da população para as zonas periféricas. (CERVEIRA e SOUZA, 2011, p. 82).

No Brasil, o primeiro *shopping center*, surgiu em 1966, denominado Shopping Iguatemi, localizado na cidade de São Paulo. (ABRASCE, 2014).

A partir de então, este tipo de empreendimento começou a expandir, e devido ao enorme sucesso, em 1976, foi criada a ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Centers*), instituição que colabora com o desenvolvimento do ramo no País. (CERVEIRA e SOUZA, 2011, p. 83).

Atualmente, o Brasil possui 496 (quatrocentos e noventa e seis) shoppings em todo o seu território, com previsão de inaugurar mais 37 (trinta e sete) em 2014. (ABRASCE, 2014).

Os empreendimentos comerciais denominados de *shopping center*, como verifica-se, vêm crescendo gradativamente em nosso País, dando margem a grandes discussões acerca do tema e suas abrangências.

## 2.2 NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO EM *SHOPPING CENTER*

No que tange à natureza jurídica do contrato em *shopping center*, existe uma grande discussão quanto à sua classificação, havendo entendimentos que o consideram como contrato de locação, porém, dotados de certas peculiaridades. E por outro lado, existem entendimentos, que tratam de contrato atípico misto. Referidos posicionamentos e seus respectivos autores serão apresentados neste capítulo.

O contrato de locação é um acordo bilateral de prestações recíprocas, no qual uma das partes concede coisa não fungível à outra, para uso temporário, mediante remuneração. "A palavra locação é utilizada para designar exclusivamente o contrato em que alguém, mediante certo pagamento, obtém o uso e gozo temporários de uma coisa infungível". (BEGALLI, 2003, p. 356).

As partes em um contrato de locação são, de um lado, o locador, que concede o bem para uso e gozo e, de outro lado, o locatário, que usufrui do bem, mediante certa remuneração.

Por outro lado, temos os contratos atípicos, que podem ser definidos como contratos que não estão regulamentados em lei, porém, são permitidos se respeitarem os princípios existentes. Segundo o Código Civil, em seu art. 425: "É

licito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste código”. (BRASIL, 2014, A).

Morris *et alli* (2008, p. 89), nos seus dizeres sobre contratos atípicos, entendem que:

Tendo em conta que o contrato está ligado ao fenómeno económico, que é algo dinâmico, não poderíamos pensar que somente os contratos tipificados em lei é que poderiam ser tabulados entre as partes. Na verdade, no exercício da sua autonomia privada, permite-se aos interessados entabular contratos não previstos pelo legislador, que não possuem estrutura de direitos e obrigações especificadas em lei. A esses contratos se dá o nome de atípicos.

Portanto podemos perceber que os contratos atípicos surgem em nosso cotidiano, com os diversos negócios jurídicos pactuados constantemente.

Da mesma forma, temos os contratos mistos, que são contratos formados a partir de um ou mais contratos, onde são retirados elementos, total ou parcialmente regulados em lei. “Contrato misto é o que resulta da combinação de elementos de diferentes contratos, formando nova espécie contratual não esquematizada na lei”. (GOMES, 1997, p. 104).

Por fim, temos os contratos atípicos mistos, que são definidos por Gagliano e Pamplona como:

Contratos atípicos mistos são aqueles formados pela conjugação de prestações típicas de outros contratos existentes. Provêm, pois, da fusão de elementos de outros contratos positivados, resultando em uma figura nova, dotada de autonomia jurídica e unidade sistêmica. É o caso do contrato de hospedagem, que decorre da conjugação de elementos de outros contratos como a locação, o depósito, a compra e venda etc. (2014, p. 206).

A partir dessas definições, podemos verificar as discussões acerca da natureza jurídica dos contratos em *shopping center*.

A corrente que defende a natureza atípica mista é composta por diversos doutrinadores, dentre eles Diniz (2003, p. 51), que por seu posicionamento define:

O contrato de *shopping* é atípico por conter elementos de vários contratos, de sorte que não se pode dizer que pertença a qualquer dos tipos, embora apresente caracteres de muitas figuras contratuais, sendo a transação nele contida estranha aos tipos legais.

Seguindo a mesma corrente, Peres, Viana e Gazola (2003, p. 45) apresentam os seguintes caracteres, que difere muito do contrato de locação:

- a) Forma de remuneração do uso das lojas. Há pagamento de um aluguel mínimo e de um aluguel percentual. O aluguel mínimo tem por base os metros quadrados que a loja possui. O aluguel percentual é calculado de conformidade com a percentagem na receita bruta da loja. Prevalecerá o que alcançar o maior índice;
- b) Reajustamento trimestral do aluguel mínimo;
- c) Fiscalização da contabilidade das lojas pelo empreendedor que, para averiguar a exatidão do aluguel percentual, controlará os registros de venda e os balanços;
- d) Fixação uniforme e antecipada do critério para aumentar o “aluguel” mínimo no tempo da renovação contratual;
- e) Incompatibilidade entre o critério de arbitramento do aluguel na locação para fim comercial, aplicado na renovatória, e o “aluguel” percentual;
- f) O cunho mercantil desse “aluguel” como suporte da lucratividade do empreendimento;
- g) Desvinculação entre a atividade comercial e o uso efetivo da loja para efeito de remuneração deste exigível antes de iniciada aquela;
- h) Distribuição das lojas no centro comercial, conforme o plano estabelecido por ocasião da construção do centro, que terá em vista a dimensão da loja e o tipo do negócio explorado;
- i) Existência de proibições e práticas ligadas ao uso da loja;
- j) Cessão da posição contratual é admitida no contrato com o shopping por ser imprescindível ao seu funcionamento, desde que haja permissão do empreendedor, mas também se esta em condições de manter o padrão ou estatus de qualidade no seu comércio;
- l) Ingerência de terceiros (associação dos lojistas) no exercício do direito do titular do uso da loja, pois todo o lojista será obrigado a filiar-se, sob pena de rescisão contratual;
- m) Vastos poderes da administração do shopping center. O comportamento dos lojistas é disciplinado por um regimento elaborado pelo dono do shopping center, onde são estabelecidos os usos das lojas e das áreas comuns, o aproveitamento dos serviços pelos frequentadores, a clientela, os fornecedores, os empregados das lojas etc.;
- n) Cooperação do empreendedor nas promoções para ativar as vendas, participando das campanhas publicitárias;
- o) Convergência de interesse no contrato;
- p) Imutabilidade orgânica da atividade do lojista;
- q) Pontos de atração ou de divertimento para atrair a clientela;
- r) Estacionamento de veículos sujeitos às normas da administradora;

De forma contrária, temos o posicionamento de doutrinadores que entendem que os contratos de *shopping center*, são contratos de locação, porém, dotados de certas peculiaridades.

Para Capanema (*apud* CERVEIRA e SOUZA, 2011, p. 89), a Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91), tratou de resolver as questões acerca dos contratos em *shopping center*, conforme demonstra:

[...] a nova Lei do Inquilinato sepultou, para sempre, as angustiantes e intermináveis discussões doutrinárias quanto à natureza jurídica do contrato

de autorização de uso de espaço em shopping centers. Certa ou errada, a nova lei espancou as dúvidas e pacificou o dissídio, não deixando margem a qualquer divergência quanto a natureza jurídica do contrato, que é de locação. E isto, porque, além de se referir expressamente à relação jurídica criada entre empreendedores e lojistas, como sendo “locação”, incluí-a entre aquelas que ficam abrangidas pelas suas regras que, como se sabe, disciplinam “a locação de imóvel urbano”.

A Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), em seu art. 54, regulamentou os contratos em *shopping center*, porém, deixou seu sentido muito amplo, dando margem a vários entendimentos, dispondo 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”. (BRASIL, 2014, B).

Pela amplitude que a norma foi exposta, a natureza jurídica dos contratos de locação em *shopping center* ficou consubstanciada como complexa, conforme demonstra Cerveira:

Contratos de locação de espaços em Shopping Centers têm natureza complexa, para não dizer controversa. São tidos como contratos de locação, regidos pela Lei do Inquilinato (8.245/91) ao mesmo tempo que possuem outros documentos que lhe são acessórios e indissociáveis, trazendo uma certa atipicidade a este tipo de relação. (2012, BDI nº22).

De igual forma, Miraglia, entende que:

Embora sejam contratos atípicos mistos, as locações em *shopping center* são reguladas pela lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. O art. 54 da Lei do Inquilinato dispõe que nas relações entre lojista e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivas e as disposições procedimentais prevista nessa lei. (2004, p. 474).

A locação dos espaços de *shopping center*, não possui legislação específica, tendo que se adequar às normas especiais para resolução de seus conflitos, portanto: “aplicam-se-lhes todas as ações previstas, com as regras especiais pertinentes ao regime locatício não residencial”. (RESTIFFE NETTO, 2000, p. 36).

A discussão sobre natureza jurídica desses contratos influencia, inclusive, as partes contratantes, conforme entendimento de Cerveira e Souza (2011, p. 90):

A inquietante discussão acerca da natureza jurídica dos contratos de *shopping center* não possui apenas repercussão teórica, mas tem também impacto agudo nas relações entre as partes, mormente ante a necessidade de verificação do regimento legal aplicável à matéria.

Tendo em vista as discussões que ocorrem a respeito da natureza jurídica dos contratos em *shopping center*, pela presença ou não de dispositivo que a regulamente, podemos dizer que se trata de contrato de locação, dotado, entretanto de certas peculiaridades, por serem contratos diferenciados. De forma mais acertada, os contratos de locação em *shopping center* podem ser considerados contratos de locação atípicos.

Pelo fato dos contratos em *shopping center* serem considerados contratos de locação atípicos, verifica-se que divergem dos demais, não apenas por serem impostos pelos empreendedores, mas por deixar clara a sua inalterabilidade.

O empreendedor celebrará contrato com os lojistas, por instrumento particular, com cláusulas invariáveis pela incorporação dos direitos, deveres e restrições impostas nas normas gerais complementares [...]. Como se vê, o lojista tem encargos que exorbitam a locação comercial. (DINIZ, 2009, p. 248).

Partindo dessa premissa, verifica-se que os contratos de locação em *shopping center* podem ser considerados como contratos de adesão, a julgar pela imposição das cláusulas pelos empreendedores.

Morris *et alli*, exploram o conceito de contrato de adesão, conforme veremos:

Será por adesão o contrato em que uma das partes simplesmente adere, em bloco, às condições elaboradas previamente pela outra parte. Ou seja, é o negócio cujo clausulado vem previamente estipulado por um dos contratantes e ao qual se tem a opção de aderir ou não. (2008, p. 85).

O contrato de adesão não é dirigido a pessoas determinadas, mas voltado para uma generalidade de interessados. Cada ramo de negócio tem o seu próprio contrato e as suas cláusulas são fixadas unilateralmente por uma parte, cabendo à outra apenas a aceitação ou a rejeição em bloco. (GARCIA, 2003, p. 139).

O Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2014, A) trata dos contratos de adesão nos artigos 423 e 424, conforme descreve: “Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação

mais favorável ao aderente” e “Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio”.

Com a inclusão de cláusulas de adesão no novo Código Civil de 2002, percebe-se que esses modelos de contratos não dizem respeito apenas ao Código de Defesa do Consumidor, nas relações de consumo, pois têm aplicabilidade também nas demais relações jurídicas previstas pelo Código Civil.

O Código de Defesa do Consumidor recebeu denominações diversas e difusas, voltadas ao equilíbrio e à equidade, enquanto o novo Código Civil apenas o introduziu explicitamente nos contratos de adesão. Observe-se, todavia, que o contrato de adesão disciplinado pelo Código Civil tutela qualquer aderente, seja consumidor ou não, pois não se limita a determinada relação jurídica como a de consumo. (LÔBO, 2002, p. 192).

Tendo em vista que os contratos de adesão podem ser firmados em qualquer relação jurídica, existe grande possibilidade da ocorrência em contratos de locação em *shopping center*.

### 2.3 O CONTRATO DE LOCAÇÃO

O contrato é um acordo de vontades que cria obrigações para os contratantes, contudo, deve haver a participação de pelo menos duas partes para que o pactuado seja cumprido. "Toda manifestação de vontade necessita de interpretação para que se saiba o seu significado e alcance. O contrato origina-se de ato volitivo e por isso requer sempre uma interpretação". (GONÇALVES, 2013, p. 63).

Como vimos anteriormente, o contrato de locação é um acordo bilateral de prestações recíprocas, segundo o qual uma das partes concede coisa não fungível à outra, para uso temporário, mediante remuneração.

Os contratos de locação foram disciplinados pelo Direito Romano, em três modalidades, conforme nos mostra Venosa, *in verbis*:

O Direito Romano conhecia três modalidades de locação. A *locatio conductio rerum*, locação de coisas, pela qual o locador cedia ao locatário o uso de um bem mediante soma em dinheiro; a *locatio conductio operarum*, locação de serviços, pela qual um sujeito se comprometia a prestar serviços para outro, mediante certo pagamento, e a *locatio conductio operis*, locação



de obra ou empreitada, pela qual um sujeito encomendava a outro a execução de uma obra mediante pagamento de um preço. (2013, p. 137).

Das três modalidades de locação, a que até hoje vigora como tal é a locação de coisas, tendo em vista que a locação de serviços, em grande parte, foi absorvida pelo contrato de trabalho e pelo contrato de prestação de serviços e a locação de empreitada se desvinculou, tornando-se uma nova espécie de contrato. Portanto, na atualidade, a locação é apenas de coisas, dividindo-se em bens móveis e imóveis.

Segundo o art. 565 do Código Civil: “na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”. (BRASIL, 2014, A).

Quanto à classificação dos contratos de locação, Franco nos mostra que:

Cuida-se de contrato consensual, oneroso (do contrário seria comodato), bilateral, cumulativo, em princípio não solene e de execução sucessiva, em que o locador cede à outra parte, o locatário, o uso e gozo de bem infungível (móvel ou imóvel) por certo prazo, determinado ou não, mediante o pagamento de um preço, que tem o nome de aluguel. (2009, p.96).

Com a definição acima demonstrada, podemos verificar os elementos necessários em um contrato de locação. Segundo Gonçalves, os três elementos fundamentais do contrato de locação são “o objeto, o preço e o consentimento”. (2013, p. 310).

O objeto é a coisa dada em locação, podendo ser bens móveis e imóveis. O preço é a remuneração acordada pelas partes, em troca da coisa dada em locação, denominada de aluguel e o consentimento, que pode ser entendido como a aprovação do proprietário, ou proprietários, caso seja mais de um, na locação do bem. E somente pode ser pago em dinheiro.

Alem dos três elementos supracitados, temos as partes do contrato de locação, denominados de locador e locatário, e no caso do *shopping center*, também podem as partes ser denominadas de empreendedor e lojista.

As obrigações do locador estão especificadas no art. 566 do Código Civil:

Art. 566. O locador é obrigado:

I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa. (BRASIL, 2014, A).

As obrigações do locatário estão especificadas no art. 569 do Código Civil:

Art. 569. O locatário é obrigado:

I - a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse;

II - a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados, e, em falta de ajuste, segundo o costume do lugar;

III - a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito;

IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular. (BRASIL, 2014, A).

Conforme exposto, em um contrato de locação existem diversas disposições a serem seguidas pelas partes interessadas, devendo cada qual cumpri-las até seu término de forma igualitária e justa, para que fique configurado uma locação saudável e lucrativa para as partes contratantes.

## 2.4 LEGISLAÇÃO PERTINENTE AO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTER*

Atualmente, a locação de bens imóveis urbanos é regida pela Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que sofreu alteração em dezembro de 2009, com a Lei 12.112/09, aplicando-se ao contrato de locação em *shopping center*, basicamente os artigos 52 §2 e 54 da referida lei. (BRASIL, 2014, B).

O art. 52 § 2 se refere à figura do locador, verificando que o mesmo não pode recusar à renovação do contrato, alegando a retomada do imóvel para uso próprio, ou de cônjuge, ascendente ou descendente, conforme transcreve:

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

[...]

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.

[...]

§ 2º Nas locações de espaço em *shopping centers*, o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo. (BRASIL, 2014, B).

No art. 54 da Lei do Inquilinato, verificamos que nos contratos de locação em *shopping center* as condições são livremente pactuadas pelas partes contratantes, dando margem a diversas discussões acerca da matéria, conforme dispositivo legal abaixo:

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. (BRASIL, 2014, B).

O caput do art. 54, trata de forma abrangente sobre a matéria, vedando apenas, que, o empreendedor cobre do locatário em *shopping center*, as despesas citadas no §1 do referido artigo, referentes a obras ou substituições de equipamentos relativos aos espaços de uso comum, bem como, as despesas elencadas abaixo no art. 22, nas alíneas “a”, “b” e “d”, em seu parágrafo único:

Art. 22. O locador é obrigado a:

[...]

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

[...]

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (BRASIL, 2014, B).

Embora a Lei 8245/91, nos art. 52 e 54, aborde o tema, este é tratado de maneira muito superficial, motivo pelo qual salta aos olhos o fato da legislação ainda não cuidar de maneira específica do tema, dadas suas características. (MARTINS, 2012, BDI nº 16).

Verifica-se que as obrigações dos locatários, em sua grande maioria, são impostas pelas cláusulas contratuais, e não pela lei propriamente dita, tendo em

vista que na legislação, não há estipulações específicas sobre o contrato de locação em *shopping center*.

Conforme o exposto fica demonstrada a amplitude com que a legislação versa sobre a matéria, dando margem a diversos entendimentos.

## 2.5 CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS EM *SHOPPING CENTER*

Os contratos de locação em *shopping center* apresentam características próprias, que divergem dos demais contratos.

Usualmente, os documentos que integram os contratos de locação em *shopping center* são: (i) o contrato propriamente dito, com estipulações individuais de cada lojista/locatário; (ii) as “normas gerais” ou “cláusulas comuns”, que são um conjunto de regras para todos que estão inseridos no empreendimento; (iii) o regimento interno, que estipula sobre o funcionamento do empreendimento; e (iv) o estatuto da associação de lojistas (é condição para firmar a locação que o lojista se afilie à associação dos lojistas do *shopping*), que dentre outras funções, trata da arrecadação e gerencia do fundo de promoção e publicidade. (CERVEIRA e SOUZA, 2011, p. 33 e 34).

Na totalidade de documentos que englobam um contrato de locação em *shopping center*, estão inclusas as cláusulas específicas, que os locatários devem cumprir. Ou seja, são diversas estipulações que se encontram presentes neste ramo de negócio.

Além do aluguel mínimo mensal estipulado em contrato através da metragem quadrada que a loja possui, o locatário tem o dever de pagar, quando este for superior, o aluguel percentual, que é calculado sobre o valor do faturamento bruto efetuado pela loja.

Neste norte, segue o entendimento de Coelho:

O pagamento da renda como forma de remuneração da loja, pelos lojistas, é fixado em percentual sobre a renda bruta da loja comercial, onde, por precaução, se estabelece um aluguel mínimo, mensurado em valor de moeda corrente nacional, que será utilizado, na hipótese do percentual da renda não for superior ao valor determinado como mínimo. (2008, p. 212).

Também há determinações quanto ao 13º aluguel no mês de dezembro, sendo esta, uma cláusula exclusiva dos contratos em *shopping center*, pois o

empreendedor entende que nos meses de dezembro os custos são maiores e esses valores a título de aluguel, são destinados ao pagamento dessas despesas. Para Ezequiel Frandoloso (BDI nº 10, 2013): “O 13º aluguel é um valor que pode ser cobrado pelo locador todo o mês de dezembro de cada ano, por força de cláusula inserida no negócio de aluguel, principalmente nos contratos de locação comerciais”.

Corroborando sobre o assunto, destaca-se o entendimento de Coelho:

A cláusula que estipula o pagamento de mais um aluguel, geralmente em dobro no mês de dezembro, quando as vendas dobram em razão das festas natalinas, e sob os argumentos que, no final de cada ano, aumentam as despesas de publicidade, pagamento do décimo terceiro dos funcionários e outras despesas de ordem administrativa, são as justificativas que se inserem na obrigação contratada. (2008, p. 221).

O locatário também é responsável pelo pagamento de verbas condominiais, de acordo com a metragem quadrada de sua loja, pelos encargos específicos (água, energia, ar condicionado, etc.), bem como, pelo pagamento do fundo de promoção, sendo obrigatória a sua filiação na associação dos lojistas.

No que se refere à associação de lojistas, a autora Diniz, entende que:

A associação dos lojistas é pessoa jurídica de direito privado, sem intuito lucrativo, que tem por finalidade: cultivar relações entre pessoas físicas e jurídicas locatárias de lojas do *shopping*, promovendo entre elas um intercâmbio de informações e experiências, estabelecer normas disciplinadoras das atividades comerciais de seus associados; realizar estudo ou pesquisa e serviço de utilidade para os associados; praticar atos que beneficiem os interesses dos associados; amparar os interesses dos associados perante órgãos públicos ou entidades de direito privado; cooperar com órgãos de identidades afins para obtenção de maior unidade de ação no tratamento dos assuntos relativos à comercialização em *shopping center*; promover a divulgação das atividades do *shopping*, utilizando para tanto os recursos referentes ao Fundo de Promoções do *shopping center*. (2003, p. 44).

Além de existir várias despesas atinentes ao contrato de locação, os empreendedores de *shopping center* impõem diversas regras a ser seguidas pelo locatário. Como por exemplo, a vedação da alteração da atividade comercial e o nome fantasia da loja, sem a anuência do locador.

Outra estipulação contratual, diz respeito à cessão da locação do locatário a terceiros, pois mesmo que o locador dê a expressa anuência na transferência da loja locada pelo locatário, ficará este, obrigado a pagar uma taxa, conhecida como

taxa de transferência, que em muitos casos, chega até a 20 vezes o aluguel mínimo vigente.

Usualmente, é utilizada a chamada cláusula de raio, que estipula uma metragem mínima, impondo que o locatário não abra outro estabelecimento comercial dentro deste raio de distância, ficando passível de multas contratuais.

Importante mencionar, que nos contratos de locação em *shopping center*, as multas contratuais estipuladas são bastante elevadas, tendo em vista que para cada regra descumprida pelo locatário existe uma sanção específica.

Além das cláusulas contratuais elencadas acima, existem outras diversas cláusulas específicas dos contratos de locação em *shopping center*.

[...] constam nos contratos de locação e anexos disposições que obrigam à reforma da loja quando entender conveniente ao locador, que permitem o acesso aos livros dos lojistas e que estipulam sobre horários e regras de funcionamento, tais como horário para a retirada do lixo, talheres permitidos (para restaurantes), entre outros. (CERVEIRA e SOUZA, 2011, p. 35).

Convém notar, que são inúmeras as cláusulas que fazem com que o *shopping center* apresente características próprias, ou seja, distinguem esses contratos de locações dos demais contratos de locações comerciais.

No próximo capítulo será abordado o surgimento das cláusulas abusivas, sua definição e os princípios contratuais.

### 3 A EVOLUÇÃO DA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS

#### 3.1 A MASSIFICAÇÃO DOS CONTRATOS NO SÉCULO XX

Com o passar dos anos, em especial, a partir do século XX, houve várias mudanças no cenário socioeconômico mundial que refletiram diretamente no âmbito dos contratos e geraram consequências na vida das pessoas.

Com o advento do século XX, surgiram as primeiras críticas a tão exacerbado culto ao princípio da autonomia de vontade, e, com o surgimento do sistema capitalista e suas transformações estruturais, o contrato perde sua ligação estrita com a propriedade e passa a configurar instrumento geral das atividades econômicas organizadas e pautadas na obtenção do lucro. Desde então, verificam-se, além do aumento significativo do uso de instrumentos contratuais, mudanças na própria fisionomia dessa figura jurídica, sobretudo pela aceleração do processo produtivo e das relações comerciais, pelo acesso de setores cada vez mais alargados da população às relações de consumo, pela universalização do mercado, pela empresarialização da atividade econômica e pela concentração urbana. (BELMONTE, 2002, p. 134 e 135).

O aumento exacerbado da atividade econômica deu origem a uma sociedade consumerista, também chamada de sociedade de massas, caracterizada pela produção em série e venda massificada.

O fenômeno de massificação do contrato apresenta-se como um inegável dado de modificação das convicções da razão lógica que, em verdade, se estabeleceram em todos os cantos em que se encontra o homem deste século. (NALIN, 2008, p. 113).

Dessa forma, o cenário do período fez com que as empresas buscassem meios de resguardar as relações comerciais, e os contratos passam a assumir essa função. Contudo, o que, na prática deveria ser uma relação igualitária aos contratantes, se transformou em verdadeira fonte de dominação, com inúmeras desigualdades.

O descortinar de contínuas e profundas transformações sociais e econômicas durante o século XX dá origem a uma nova realidade contratual, dando causa aos fenômenos de massificação das relações contratuais e a conseqüente despersonalização do contrato, com a adoção de novas técnicas na formação do seu conteúdo (contratos de adesão, condições gerais dos contratos). (MIRAGEM, 2007, p. 177).

Conforme descreve Belmonte “o consumo massificado propiciou a proliferação do uso de cláusulas contratuais preestabelecidas de forma geral e abstrata”. (2002, p. 137).

A partir desse contexto, verifica-se que os contratos utilizados, em grande parte, se referem a contratos por adesão, pelo fato de que as cláusulas já se encontram estabelecidas, não cabendo ao aderente fazer qualquer alteração. O aderente deve aceitar as condições ou desistir do negócio.

Determinadas disposições contratuais são consideradas como cláusulas abusivas, segundo as quais, uma das partes sempre acaba sendo prejudicada.

### 3.2 CLÁUSULAS ABUSIVAS

Na confecção de contratos em massa é comum a incidência de cláusulas abusivas, levando em consideração que a confecção propriamente dita, fica a cargo de uma das partes, a qual inclui no contrato as cláusulas que lhe forem mais vantajosas.

Loureiro explora o conceito dessas cláusulas, entendendo que: “cláusulas abusivas são as condições gerais do contrato que atribuem vantagens excessivas ao predisponente e uma onerosidade ao aderente, causando em consequência um desequilíbrio contratual entre as partes”. (2002, p. 120).

Para Lôbo (1991, p. 159), para que uma cláusula seja considerada abusiva são necessários alguns requisitos, senão vejamos:

A cláusula é abusiva, no direito brasileiro, havendo o concurso dos seguintes requisitos:

- a) Predisposição unilateral;
- b) Inserção em condições gerais;
- c) Atribuição de vantagens excessivas ao predisponente;
- d) Atribuição de onerosidade e desvantagens excessivas ao aderente;
- e) Incompatibilidade com as hipóteses da lista legal ou com a boa-fé e a equidade.

Ainda sobre o conceito de cláusulas abusivas, temos que:

Cláusula abusiva é essencialmente aquela que vem marcada pela unilateralidade, que é resultado da posição de força, de superioridade de uma das partes contratantes, impondo um desequilíbrio contratual, de vantagens e riscos, que a ordem jurídica corrige ou, antes, impede. (GODOY, 2012, p. 63).



Verifica-se que as cláusulas abusivas se apresentam quando uma das partes contratantes é colocada em desvantagem excessiva, ocorrendo, portanto, o desequilíbrio contratual, que muitas vezes inviabiliza o negócio pactuado.

A cláusula abusiva é caracterizada por proporcionar significativo desequilíbrio nas prestações contratuais, gerando vantagem excessiva em favor do predisponente. É motivada pela circunstância desse contraente ter concentrada em si uma autoridade ou superioridade negocial perante o aderente, o que estimula a incluir cláusulas que, ao cabo, provocam disparidade entre os direitos e as obrigações que derivam do contrato. É precisamente a desvantagem exagerada que desnatura a relação contratual de equivalência, pois indica inexistência de contrapartida ou de justificável fundamento para o desequilíbrio que proporciona. (BELMONTE, 2002, p. 153).

Essas cláusulas não existem somente nas relações de consumo, com base no Código de Defesa do Consumidor, bem como, estão inseridas em várias relações jurídicas regidas pelo Código Civil, dentre elas, podem ser citados os contratos de locação.

Nas palavras de Taveira Junior:

As cláusulas abusivas geralmente são observadas nos contratos celebrados por meio de condições gerais, de adesão, de consumo, mas tal fato não significa que elas sejam privativas das relações consumeristas. Pelo contrário, as cláusulas abusivas são plenamente observáveis em outros contratos orientados pelo Código Civil. (2014, p. 80).

Convém notar que, atualmente, há verificação de cláusulas abusivas nas relações jurídicas exclusivamente civis, e o Código Civil conta com institutos capazes de inibir os desequilíbrios causados por essas cláusulas. Os princípios, por exemplo, são essenciais para resolução desses conflitos.

### 3.3 PRINCÍPIOS CONTRATUAIS DO ESTADO LIBERAL

Através dos princípios clássicos do Estado Liberal, os contratos são pactuados de acordo com a vontade das partes, aplicando-se livremente as intenções desejadas no período contratual.

Na visão do Estado Liberal, o contrato é instrumento de intercâmbio econômico entre os indivíduos, onde a vontade reina ampla e livremente.

Salvo apenas pouquíssimas limitações de lei de ordem pública, é a autonomia de vontade que preside o destino e determina a força da convenção criada pelos contratantes. O contrato tem força de lei, mas esta se manifesta apenas entre os contratantes. (THEODORO JUNIOR, 2004, p. 01).

Entre os princípios contratuais do Estado Liberal, estão o princípio da autonomia privada, o princípio do *pacta sunt servanda* e o princípio da relatividade subjetiva.

O princípio da autonomia privada se define como a criação de relações jurídicas entre particulares, que estipulam cláusulas contratuais de acordo com os seus interesses.

Veja-se abaixo o conceito de Nalin, a respeito desse princípio:

Por autonomia privada, desde que foi lançado o princípio, enquanto dogma, se entende pela viabilidade de eleição entre contratantes, a oportunidade de se celebrar ou não, o contrato e, sobretudo, a sempre presente definição do conteúdo contratual. (2008, p. 170).

São os contratantes que definem com quem desejam firmar um contrato, as cláusulas contratuais a ser inseridas no instrumento particular e a forma de cumprimento de todas as cláusulas no período contratual, tendo em vista os ditames do princípio da autonomia privada.

O princípio do *pacta sunt servanda*, também conhecido como princípio da força obrigatória, impõe que após o contrato ser firmado, torna-se uma espécie de lei entre os contratantes. E com o feito, é obrigatório o seu cumprimento, sob pena, de serem aplicadas as penalidades existentes no contrato.

O princípio da força obrigatória, denominado classicamente *pacta sunt servanda*, traduz a natural cogência que deve emanar do contrato, a fim de que se lhe possa reconhecer utilidade econômica e social. De nada valeria o negócio, se o acordo firmado entre os contraentes não tivesse força obrigatória. (GAGLIANO e PAMPLONA FILHO, 2014, p. 75).

De acordo com esse princípio, a partir do momento que o contrato é firmado, começam a surtir os seus efeitos, e com isso as obrigações das partes.

Outro princípio existente no Estado Liberal é o princípio da relatividade subjetiva, que diz respeito somente às partes contratantes, sem atingir terceiros estranhos a relação jurídica obrigacional, conforme demonstra Gagliano e Pamplona Filho (2014, p. 77):

Regra geral, os contratos só geram efeitos entre as próprias partes contratantes, razão por que se pode afirmar que sua oponibilidade não é absoluta ou *erga omnes*, mas tão somente, *relativa*. Como negócio jurídico que há manifestação espontânea da vontade para assumir livremente obrigações, as disposições do contrato, a *priori*, somente interessam as partes, não dizendo respeito a terceiros estranhos à relação jurídica obrigacional.

Como o contrato é considerado um negócio jurídico, que produz efeito entre as partes, somente a eles cabem os direitos e obrigações. Não podendo aproveitar ou prejudicar terceiros.

Com toda a liberdade gerada pelos princípios do Estado Liberal, ao longo do tempo, se criou normas limitadoras, com o intuito de proteger uma das partes na relação contratual, por sua vulnerabilidade.

O advento da legislação intervencionista dos Estados sociais do século XX provocou o estreitamento do espaço de autonomia, ampliando a incidência de normas cogentes imperativas ou proibitivas, com o propósito de proteger o contratante presumivelmente vulnerável, a exemplo do trabalhador, do inquilino, do segurado, do autor, do promitente comprador, do consumidor, do aderente em contrato de adesão. (LÔBO, 2010, p. 99).

Por mais que haja limitações nos princípios clássicos do Estado Liberal, eles nunca deixaram de existir, pois conforme explana Gagliano e Pamplona Filho, “contrato sem vontade não é contrato”. (2014, p. 72).

### 3.4 PRINCÍPIOS CONTRATUAIS DO ESTADO SOCIAL

Com o advento do Código Civil de 2002 (Lei n.º 10.406/02), os princípios contratuais do Estado Social ganharam força, sendo eles: o princípio da função social do contrato; o princípio da boa-fé objetiva e o princípio da equivalência material do contrato.

A introdução explícita dos princípios sociais do contrato no novo Código Civil chega com atraso de várias décadas e, por ironia da história, quando se fala em crise do Estado social. Parece, contudo, que a regulação da atividade econômica, para conter ou controlar os abusos dos poderes privados, é uma conquista de que as sociedades organizadas não pretendem abrir mão. Sobretudo quando se assiste ao crescimento da concentração empresarial e de capital e da vulnerabilidade das pessoas que não detêm poder negocial, principalmente ante a utilização massiva de contratos de adesão a condições gerais unilateralmente predispostas. (LÔBO, 2002, p. 195).

Os princípios sociais foram introduzidos para limitar, de certa forma, os princípios constantemente utilizados nos contratos, quais sejam: o princípio da autonomia privada, o princípio do *pacta sunt servanda* e o princípio da relatividade subjetiva, que são intitulados como princípios contratuais do Estado liberal.

Assim, os princípios sociais foram somados aos clássicos (do Estado Liberal), os quais atuam conjuntamente, conforme demonstra Theodoro Júnior:

Diante do reconhecimento da moderna função social atribuída ao contrato, a autonomia privada não desaparece e continua sendo base de sustentação do instituto jurídico. Limitado, porém, é o poder individual que dela agora deflui, pela agregação das ideias de justiça e solidariedade social, que passam a figurar também como princípios a se observar no campo do direito do contrato. Daí falar-se em acréscimo de novos princípios como o da boa-fé e o da função social. (2004, p.14).

Nas palavras de Lôbo:

Os princípios sociais do contrato não eliminam os princípios liberais (ou que predominaram no Estado liberal), a saber, o princípio da autonomia privada (ou liberdade contratual em seu tríplice aspecto, como liberdades de escolher o tipo contratual, de escolher o outro contratante e de escolher o conteúdo do contrato), o princípio do *pacta sunt servanda* (ou da obrigatoriedade gerada por manifestações de vontades livres, reconhecida e atribuída pelo Direito) e o princípio da eficácia relativa apenas às partes do contrato (ou da relatividade subjetiva); mas limitaram, profundamente, seu alcance e seu conteúdo. (2002, p. 189).

A despeito da atuação desses princípios, Gagliano e Pamplona seguem o mesmo entendimento:

Com isso, repita-se, não está se pretendendo aniquilar os princípios da *autonomia de vontade (ou autonomia privada)* ou do *pacta sunt servanda*, mas, apenas, temperá-los tronando-os mais vocacionados ao bem-estar comum, sem prejuízo do progresso patrimonial pretendido pelos contratantes. (2014, p. 84).

Conforme acima demonstrado os princípios sociais não têm a função de acabar com os princípios liberais, apenas pretendem limitá-los para que em uma relação contratual exista equilíbrio entre as partes e não que apenas uma delas seja beneficiada.

Vejamos abaixo os princípios sociais.

### 3.4.1 Princípio da função social

O princípio da função social do contrato consiste em aplicar o valor social nas relações contratuais, deixando clara a sua importância no ordenamento jurídico.

Gagliano e Pamplona, assim se manifestam:

Para nós a função social do contrato é, antes de tudo, um princípio jurídico de conteúdo indeterminado, que se compreende na medida em que lhe reconhecemos o precípuo efeito de impor limites à liberdade de contratar, em prol do bem comum. (2014, p. 84).

O Código Civil de 2002, por sua vez, traz a previsão desse princípio no art. 421, qual seja: “a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”. (BRASIL, 2014, A).

Com a previsão expressa da função social no Código Civil de 2002, de certa forma, limitou a autonomia privada exercida nos contratos. Para Lôbo, “o princípio da função social é a mais importante inovação do Direito contratual comum brasileiro, e talvez, a de todo o novo Código Civil”. (2002, p.191).

Quando a vontade deixa de estar voltada apenas para os fins individuais do titular, no novo modelo, passa a assumir um poder função, uma função social. O princípio da função social do contrato tem um papel limitador da vontade dos contratantes, restringindo-lhes a liberdade contratual, impondo-lhes uma limitação à sua extensão volitiva, ou seja, pertinente à limitação do conteúdo do contrato, por força de norma de ordem pública, que lhe impõe este limite. (TEIZEN, 2004, p. 217).

É importante ressaltar que o princípio da função social, além de tratar sobre os interesses dos contratantes, submete-se igualmente aos interesses da sociedade.

Verifica-se através desse princípio, a preocupação com terceiros que não fazem parte da relação contratual. Conforme entendimento de Theodoro Júnior: “a função social do contrato consiste em abordar a liberdade contratual em seus reflexos sobre a sociedade (terceiros) e não apenas no campo das relações entre as partes que o estipulam (contratantes)”. (2004, p. 31).

Devemos ponderar que a função social do contrato não deve afastar o seu caráter individual, devendo os interesses individuais e os interesses sociais, caminhar juntos.

O princípio da função social determina que os interesses individuais das partes do contrato sejam exercidos em conformidade com os interesses sociais, sempre que estes se apresentem. Não pode haver conflito entre eles, pois os interesses sociais são prevaletentes. Qualquer contrato repercute no ambiente social, ao prover peculiar e determinado ordenamento de conduta e ao ampliar o tráfico jurídico. (LÔBO, 2002, p. 190).

Sob essa ótica, entende-se que o princípio da função social do contrato abrange não apenas o interesse privado, bem como, o interesse público, limitando, assim, a autonomia privada, exercida pelas partes.

### **3.4.2 Princípio da boa-fé objetiva**

O Código Civil de 2002 trouxe a previsão do princípio da boa-fé em seu art. 422, descrevendo que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”, bem como no art. 113, estatui-se que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”. (BRASIL, 2014, A).

Pelo princípio da boa-fé um contrato deve ser pactuado por uma conduta correta das partes, devendo essa conduta ser verificada da forma objetiva, e não sob a ótica subjetiva.

A boa-fé subjetiva é um estado psicológico interno do agente, também conhecido como crença. Ele se difere muito da boa-fé objetiva, conforme demonstra Godoy:

Diferente da boa-fé subjetiva, que é um estado psicológico, um estado anímico de ignorância da antijuridicidade ou do potencial ofensivo de determinada situação jurídica, a boa-fé objetiva é uma regra de conduta, uma regra de comportamento leal que se espera dos indivíduos, portanto que com aquela não se confunde. (2012, p. 87).

No campo contratual é a boa-fé objetiva que se utiliza como princípio social. Senão vejamos:

A boa-fé objetiva é um modelo de conduta social, é o dever ético dos contratantes de agir com honestidade, retidão, lealdade. É o dever que cada um dos contratantes tem de se preocupar com a outra parte, cuidando para que sua conduta não a prejudique. (SANTOS, 2009, p. 214).

Teizen também apresenta o conceito de boa-fé objetiva:

Como princípio informador da validade e eficácia contratual, o conceito de boa-fé visa garantir estabilidade e a segurança dos negócios jurídicos, revela-se no comportamento dos contratantes, e traspassa a ideia de autorregulamentação e interesses contrapostos, um instrumento de composição de interesses privados antagônicos. (2004, p. 177).

Por mais que as partes, em uma relação contratual possuam interesses opostos, devem agir com lealdade, para que a negociação seja saudável, durante todo o seu período, conforme demonstra Peixoto (2003, p. 44):

Sob o signo da boa-fé a relação entre os contratantes ganha conteúdo novo, devendo ser pautada pelos valores da lealdade e cooperação, privilegiando-se os respeito à confiança e as expectativas legítimas da contraparte.

A boa-fé objetiva pode ser vista como um limite de conteúdo contratual, pois se trata de um parâmetro judicial para dar validade às respectivas disposições. Espera-se dos contratantes, que assumam uma postura no sentido de colaborar com a concretização das cláusulas contratuais, com o intuito de satisfazer o que foi acordado nas negociações. (BELMONTE, 2002, p. 146).

Embora tenha diversas interpretações, a boa-fé apresenta-se em uma relação contratual com o intuito de que as partes colaborem entre si, e permitam que seja atingida a finalidade estabelecida, com os fins econômicos almejados.

No âmbito do contrato, o princípio da boa-fé sustenta o dever das partes agirem conforme a economia e a finalidade do contrato, de modo a conservar o equilíbrio substancial e funcional entre as obrigações respectivas que formaram o sinalagma contratual. Por outro lado, é também a boa-fé que impede o exercício arbitrário do direito de estipular livremente as cláusulas e condições do contrato. (MELLO, 2002, p. 21).

Entende-se que a boa-fé objetiva é regra de conduta dos indivíduos nas relações jurídicas obrigacionais, devendo ser respeitada em todo o período contratual, inclusive nas negociações, chamada de fase pré-contratual.

O que importa é verificar se o procedimento da parte, quando negociou as tratativas preliminares, quando estipulou as condições do contrato afinal concluído, quando deu execução ao ajuste e até depois de cumprida a prestação contratada, correspondeu aos padrões éticos do meio social. (THEODORO JÚNIOR, 2004, p. 19).

Trata-se da questão de confiança entre as partes contratantes, pois nas negociações, acredita-se na seriedade da proposta efetuada, circunstância determinante para que posteriormente o acordo seja aceito e o contrato efetuado. E que assim ocorra durante todo o prazo contratual, inclusive após o seu término.

O princípio da boa-fé objetiva é uma obrigação contratual entre as partes em um negócio jurídico, mesmo que não tenha previsão desta conduta nas cláusulas do contrato.

A fundamental importância da boa-fé e que denota sua grande operatividade reside no fato de não se poder estabelecer o seu significado, antecipadamente, a observância ou não ao mandamento da boa-fé há de ser auferida no caso concreto. Daí a importância da atividade jurisdicional, ao realizar a aplicação do princípio da boa-fé, efetuando sua concreção com observância às peculiaridades da situação fática posta em causa. (PEIXOTO, 2003, p. 149).

Esse princípio serve para interpretar as cláusulas pactuadas no contrato, através de acordo de vontade, sendo que ele preenche as lacunas, indicando qual o comportamento devido.

Boa-fé objetiva é, portanto, lealdade de comportamento, que a conduta, tanto na fase pré-contratual, na execução, quanto na conclusão do contrato, seja dotado de um agir com honestidade e consideração aos interesses das partes.

### **3.4.3 Princípio da equivalência material**

Ao lado da função social e da boa-fé objetiva, a equivalência material é fruto dos princípios contratuais do Estado social. Esse princípio visa equilibrar as relações existentes entre as partes em um contrato.

O princípio da equivalência material busca realizar o presente equilíbrio real de direitos e deveres no contrato, antes, durante e após sua execução para harmonização dos interesses. Esse princípio preserva a equação e o justo equilíbrio contratual, seja para manter a proporcionalidade inicial dos direitos e obrigações, seja para corrigir os desequilíbrios supervenientes, pouco importando que as mudanças de circunstâncias pudessem ser previsíveis. O que interessa não é mais a exigência cega de cumprimento do contrato, da forma como foi assinado ou celebrado, mas se sua execução não acarreta vantagem excessiva para uma das partes e desvantagem excessiva para outra, aferível objetivamente, segundo as regras da experiência ordinária. (LÔBO, 2002, p. 192).



Embora não haja no Código Civil de 2002 previsão explícita do princípio da equivalência material, podemos verificá-lo de maneira indireta em artigos que tratam da lesão e da resolução dos contratos por onerosidade excessiva, conforme demonstra Cunha:

Essa nova lógica de equilíbrio (equilíbrio de *status* e equilíbrio entre a onerosidade das obrigações recíprocas) pode ser percebida em institutos que ora integram o Código Civil de 2002, tais quais a lesão (art. 157) e a resolução por onerosidade excessiva (art. 478), instrumentos em prol do equilíbrio contratual. (2007, p. 262).

De igual forma, Lôbo traz em seu texto, artigos do Código Civil que tratam dos contratos de adesão, fazendo referência ao princípio da equivalência material:

No que toca ao princípio da equivalência material, o Código o inclui, de modo indireto, nos dois importantes artigos que disciplinam o contrato de adesão (art. 423 e 424), ao estabelecer a interpretação mais favorável ao aderente (*interpretatio contra stipulatorem*). (2002, p. 190).

O princípio da equivalência material pode ser verificado por dois aspectos, o objetivo e subjetivo, conforme explana Lôbo:

O princípio da equivalência material desenvolve-se em dois aspectos distintos: subjetivo e objetivo. O aspecto subjetivo leva em conta a identificação do poder contratual dominante das partes e a presunção legal de vulnerabilidade. A lei presume juridicamente vulneráveis o trabalhador, o inquilino, o consumidor, o aderente de contrato de adesão. Essa presunção é absoluta, pois não pode ser afastada pela apreciação do caso concreto. O aspecto objetivo considera o real desequilíbrio de direitos e deveres contratuais que pode estar presente na celebração do contrato ou na eventual mudança do equilíbrio em virtude de circunstâncias supervenientes que levam a onerosidade excessiva para uma das partes. (2002, p. 192 e 193).

Conforme o exposto verifica-se que o princípio da equivalência material é essencial para que não haja desequilíbrio em uma relação contratual, ou seja, que a parte mais forte não explore ou prejudique a parte mais fraca da relação.

Por tudo que foi visto a respeito dos contratos de locação em *shopping center* e dos princípios contratuais, passa-se a analisar no próximo capítulo, as cláusulas abusivas existentes nesses empreendimentos.

## 4 AS CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTER*

### 4.1 PROJETO DE LEI N. 7.137/02

Em virtude da inexistência de uma lei específica acerca das relações jurídicas entre empreendedores e lojistas de *shopping center*, o Dr. Mário Cerveira Filho, elaborou uma proposta de Projeto de Lei que visa alterar a atual Lei das Locações.

A finalidade da Proposta de Projeto de Lei é ajustar a complicada relação entre as partes, tentando suprir as lacunas existentes na Lei das Locações, em virtude do enorme desequilíbrio de forças que está afetando todo o mercado de locações. (CERVEIRA FILHO, 2013, p. 135).

O aludido Projeto de Lei, n. 7.137, foi apresentado na Câmara dos Deputados em 27 de agosto de 2002 pela Sra. Deputada Federal Zulaiê Cobra, conforme transcrito abaixo:

**PROJETO DE LEI Nº , DE 2002  
(Da Sra. Deputada Zulaiê Cobra)**

Altera a Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A presente lei visa equilibrar a relação contratual locatícia pertinente aos *shopping centers*.

Art. 2º Os artigos a seguir indicados, da Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 13. ....

§ 3º Nas locações de espaços comerciais em *shopping centers*, é vedada ao locador a cobrança de quaisquer encargos relativos à cessão ou sublocação, sendo obrigado a consenti-las, após ser notificado por escrito, nas mesmas condições contratuais estipuladas com o locatário, desde que lhe seja apresentado pretendente idôneo, do mesmo ramo de atividade comercial, com fiadores comprovadamente capazes (NR).”

“Art. 17.....

§ 1º .....

§ 2º Nas locações de espaços comerciais em *shopping centers*, só será permitida a cobrança anual de 12 (doze) alugueres, mínimos ou percentuais.

§ 3º Nas locações de espaços comerciais em *shopping centers*, é vedado ao locador a cobrança de aluguéis pré determinados ou progressivos, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação, prevalecendo apenas o índice oficial de reajuste nele estabelecido e em seus anexo (NR).”

“Art. 22. ....

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, na forma mercantil.

.....

XI - respeitar a propaganda veiculada, extensiva a qualquer modalidade de locação, sujeitando-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor (NR).”

“Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, sendo vedado inserir, no ato da assinatura do contrato de locação, cláusula contratual de renúncia expressa e antecipada a eventual direito de preferência.

Parágrafo único.....(NR).”

“Art. 51. ....

§ 6º Na inicial, o autor poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, desde que apresentados elementos hábeis para a sua justa aferição (NR).”

“Art. 52. ....

III - fundamentar seu pedido de retomada do imóvel em razão de proposta de terceiro em melhores condições.

§ 2º Nas locações de espaço em shopping centers, o locador, quer seja o empreendedor ou outro proprietário que tenha adquirido o imóvel ou espaço comercial, não poderá recusar a renovação do contrato, com fundamento nos incisos II e III deste artigo.

§ 3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público (NR).”

“Art. 54 O empreendedor ou proprietário não poderá cobrar do locatário em shopping center:

I - multa contratual superior a 3 (três) alugueres vigentes à época, proporcionais ao tempo de ocupação, caso haja a devolução do imóvel antes do prazo estipulado;

II - as despesas referidas nas alíneas “a”, “b” e “d” do parágrafo único do art. 22;

III - 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.

Parágrafo único. As despesas cobradas do locatário deverão ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60 (sessenta) dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas, na forma mercantil (NR).”

“Art. 68. ....

II - ao designar a audiência de instrução e julgamento, o juiz, se houver pedido, e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, poderá fixar aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes:

I - em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

II - em ação proposta pelo locatário, a sua fixação, terá como parâmetro o valor do aluguel vigente.

§ 2º.....(NR).”

“Art. 69. ....

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, locatário, ou sublocatário, a sentença poderá adotar outro indexador, para reajustamento do aluguel.

§ 2º.....(NR).”

Art. 72. ....

.....  
 III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores, ressalvada a restrição do § 2º do art. 52;

IV - Não estar obrigado a renovar a locação (incisos I, II e III do art. 52).

.....  
 § 2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado, que não poderá ser o mesmo do locatário.

Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida. Em caso de recusa, obriga-se o locador a depositar judicialmente o valor correspondente a 24 (vinte e quatro) alugueres vigentes à época, a título de indenização provisória. Sendo deferida a retomada, o locatário terá direito a levantar, incontinenti, a importância depositada, sem prejuízo da indenização a que alude o § 3º do art. 52. A execução de eventuais diferenças será feita nos próprios autos e paga de uma só vez.

§ 3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado, sendo indispensável que o respectivo projeto já se encontre deferido pelos órgãos municipais competentes. Em caso do locador pedir a retomada para fazer modificação de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade, deverá indenizar o locatário no valor correspondente ao seu ponto comercial, aferível em regular perícia, obrigando-se, outrossim, a depositar judicialmente a quantia equivalente a 24 (vinte e quatro) alugueres vigentes a época, a título de indenização provisória. A execução de eventuais diferenças será feita nos próprios autos e paga de uma só vez.

.....  
 § 5º.....(NR).”

“Art. 79. No que for omissa esta lei, aplicam-se as normas do Código Civil, do Código de Processo Civil e do Código de Defesa do Consumidor (NR).”

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação. (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2014).

Atualmente o Projeto de Lei n. 7.137/02 encontra-se pronto para a pauta na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Conforme o Projeto de Lei acima descrito, verifica-se, que muitas das alterações requeridas são em função das abusividades existentes e praticadas pelos empreendedores, em face dos lojistas. São cláusulas leoninas, inseridas nos contratos de locação em *shopping center*, que prejudicam e inviabilizam a operação dos lojistas dentro do empreendimento.

Passamos agora a analisar essas cláusulas abusivas.

## 4.2 TAXA DE TRANSFERÊNCIA

A taxa de transferência é o valor cobrado pelo empreendedor nos casos de cessão do ponto comercial de *shopping center* a terceiros. Geralmente, essa estipulação é encontrada nos contratos de locação e nas normas gerais, que fazem parte integrante do contrato e necessitam da anuência do empreendedor.

O Projeto de Lei n. 7.137/02 traz a vedação da cobrança da taxa de transferência, com a inclusão do parágrafo terceiro, no artigo 13, entendendo que esta estipulação é exorbitante, devendo ser repelida, conforme demonstra sua justificativa:

Quanto à vedação da cobrança de encargos no que concerne a cessão ou sublocação, como se sabe, nos contratos de locação firmados entre lojistas e empreendedores, ou em seus anexos, geralmente está inserida, sem qualquer justificativa ou fundamento econômico, cláusula que prevê uma taxa de transferência, exorbitante, que atinge de seis a vinte vezes o valor do aluguel vigente. Por essa razão, tal cláusula deve ser repelida legalmente, uma vez que não haverá nenhum prejuízo ao empreendedor, pois o novo locatário sub-rogando-se nos direitos de seu antecessor, assumirá os mesmos encargos primitivos, ressaltando-se, outrossim, que a locação estará, sempre, garantida por fiadores comprovadamente idôneos. (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2014).

Pelo fato de se tratar de valores consideravelmente altos, pois podem chegar até vinte vezes o valor do aluguel mínimo mensal vigente pago pelo lojista, essa estipulação acaba por inviabilizar a venda do ponto comercial para terceiros, fazendo com que o lojista seja prejudicado.

Ponto comercial é o local em que o comerciante desenvolve suas atividades comerciais, tonando-as consolidada. Nas palavras de Tavararo, se refere: “ao lugar onde está situado o estabelecimento comercial e ao qual se dirige sua clientela”. (2008, BDI n. 35).

No que diz respeito à anuência do empreendedor para que haja a cessão do ponto comercial e posterior cobrança da taxa de transferência, verifica-se que é uma atitude desnecessária, pois o terceiro interessado irá assumir todas as obrigações e necessariamente deverá apresentar fiadores capazes para assumir o compromisso. Por outro lado, resta claro que o empreendedor utiliza dessas artimanhas para beneficiar-se, conforme demonstra Cerveira Filho:

Muitas vezes, o empreendedor não concorda com a transferência do ponto comercial, alegando as mais diversas evasivas, como por exemplo: que o terceiro interessado não possui o perfil de lojista para aquele determinado shopping e outras mais. A prática comercial ensina-nos que nessas ocasiões, muitos empreendedores, aproveitando-se desse momento propício, alteram as condições contratuais primitivas, majorando o valor do

aluguel e editando cláusulas que desfavorecem aquele que está adquirindo o ponto comercial, prejudicando, com esse procedimento, não só a negociação do lojista que está cedendo, como também, o terceiro interessado na aquisição. (2005, BDI n. 7).

A imposição dessa cláusula nos contratos de locação em *shopping center* e em seus documentos complementares é extremamente abusiva, pois prejudica o lojista, que acaba por ter um prejuízo financeiro e de certa forma, beneficia o empreendedor, que além de receber as taxas exorbitantes, recebe o valor de ponto comercial e demais valores do novo lojista.

#### 4.3 DÉCIMO TERCEIRO ALUGUEL

O 13º aluguel ou aluguel dobrado, como também é conhecido, é uma cobrança efetuada pelos empreendedores em *shopping center* no mês de dezembro de cada ano locatício, por estipulação contratual, com base no aluguel mínimo mensal vigente de cada lojista.

Acontece que o lojista, ao entrar no empreendimento, já está obrigado a pagar um aluguel fixo e outro variável, ou seja, o aluguel mínimo mensal vigente e o aluguel percentual, que é cobrado com base no faturamento do lojista.

Há *shopping centers*, que além do mês de dezembro, cobram aluguel dobrado dos lojistas em outros meses do ano, pelo fato de haver datas comemorativas, e conseqüentemente aumentar no número das vendas, como assevera a doutrina:

O pagamento dos aluguéis em dobro nos meses de maio e junho é outro abuso cometido pelos empreendedores. Ora, quando os lojistas faturam mais, o empreendedor participa dos lucros e, quando as vendas decrescem, como nos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, julho e outubro, o prejuízo somente é arcado pelos comerciantes. (CERVEIRA FILHO, 2010, p. 69).

Com o intuito de discutir essa cláusula nos contratos de locação em *shopping center*, os lojistas batem à porta do Judiciário para fazer valer seus direitos e tentar retirar essas cobranças abusivas, conforme julgados abaixo transcritos:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. AFASTADA. OBRIGAÇÕES POR PARTE DO LOCADOR. DESCUMPRIMENTO NÃO DEMONSTRADO. FORMA DE RATEIO DO

CONDOMÍNIO. PRETENSÃO DE QUE SEJA REALIZADO COM BASE NA ÁREA DE CADA LOJA. DESCABIMENTO. EXISTÊNCIA DE CONVENÇÃO QUE ESTIPULA A FORMA DO RATEIO DAS DESPESAS. **ILEGALIDADE DA CLÁUSULA QUE PREVÊ O PAGAMENTO DO 13º ALUGUEL. INOCORRÊNCIA. ART. 54 DA LEI 8.245/91. PREVALÊNCIA DAS CONDIÇÕES LIVREMENTE PACTUADAS.** ACORDO EM RELAÇÃO A COMPENSAÇÃO DO DÉBITO COM AS BENFEITORIAS. NÃO DEMONSTRAÇÃO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA DAS BENFEITORIAS QUE NÃO POSSAM SER RETIRADAS DO IMÓVEL SEM LHE CAUSAR PREJUÍZO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUE A RETIRADA DAS BENFEITORIAS NÃO CAUSARIA DANO AO ESTABELECIMENTO. EXCESSO NA EXECUÇÃO NÃO DEMONSTRADO. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO. FIANÇA VÁLIDA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA EXPRESSA. POSSIBILIDADE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 214 DO STJ NO CASO. RESPONSABILIZAÇÃO SOLIDÁRIA DOS FIADORES. SENTENÇA MANTIDA. APELO DESPROVIDO. (TJPR - 11ª C.Cível - AC - 1006733-9 - Cascavel - Rel.: Augusto Lopes Cortes - Unânime - - J. 26.06.2013). (Acesso em: 12 out. 2014, grifo nosso).

Ocorre que, conforme entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, essas cláusulas são válidas, levando em consideração a prevalência das condições livremente pactuadas, por força do Art. 54, *caput*, da Lei do Inquilinato. Ou seja, os princípios do Estado Liberal (da autonomia da vontade e o do *pacta sunt servanda*) ainda prosperam.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul possui o mesmo entendimento, conforme demonstrado abaixo:

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO DE LOJA COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. INAPLICABILIDADE DO CDC ÀS RELAÇÕES LOCATÍCIAS. O contrato de locação se rege por legislação própria que regula a relação jurídica e não comporta a incidência do CDC, prevalecendo as cláusulas estipuladas, ainda que contrárias à legislação consumerista. FUNDO DE PROMOÇÕES. **DÉCIMO TERCEIRO ALUGUEL. Caso concreto. Pacto que deve ser cumprido nos termos propostos, pois não configurada a abusividade alegada.** RECONVENÇÃO. PROCEDÊNCIA. INADIMPLENTO COMPROVADO. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (Apelação Cível Nº 70051587749, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Angelo Maraninchi Giannakos, Julgado em 14/08/2013). (Acesso em: 12 out. 2014, grifo nosso).

Por mais que os tribunais permitam a estipulação dessas cláusulas, não há dúvidas que o 13º aluguel é uma abusividade aplicada pelos empreendedores em *shopping center*.

O Projeto de Lei n. 7.137/02, no parágrafo segundo do artigo 17, para sanar os abusos, permite ao empreendedor a cobrança de apenas doze alugueis mínimos ou percentuais, conforme justificativa abaixo:

Com a implantação do Plano Real, a nova realidade econômica veio acompanhada de medidas visando coibir o retorno da inflação, impondo o reajuste anual aos contratos de locação. Os empreendedores de *shopping centers*, porém, criaram outras formas de cobrança de alugueres, com diversas denominações, tais como:

13º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro); 14º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de maio - Dia das Mães); 15º aluguel (pagamento do aluguel em dobro no mês de junho – Dia dos Namorados); garantia de desempenho; aluguel complementar; o complementar padrão, e etc.

O pagamento do aluguel em dobro no mês de dezembro, ou 13º aluguel, é prática que vem sendo adotada pelos empreendedores de *shopping centers* desde a época de sua implantação, quando ainda não havia a proliferação desses templos de consumo.

Contudo, antes do Plano Real, quando as vendas eram impulsionadas pela inflação, o peso desses encargos eram até suportáveis, em virtude da venda expandida, da defasagem no pagamento, e a própria inflação contribuía para a atenuação desse impacto.

Após o reajuste da economia, o consumo pressionado cedeu lugar ao consumo planejado, e as vendas nos meses de dezembro, para a grande maioria, não são mais volumosas, a ponto de os locatários de *shopping centers* arcarem com o pagamento do aluguel em dobro, o que pode ser aferido por quaisquer recentes estatísticas. (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2014).

A cobrança do 13º aluguel no mês de dezembro faz com que ocorra o enriquecimento do empreendedor e uma onerosidade excessiva para o lojista, devendo se levar em consideração, que é o mês de maiores despesas para o lojista, que acaba por arcar com todos os custos, pois além das despesas com sua loja, 13º salário de todos os seus funcionários, etc., o lojista deve pagar o aluguel mínimo mensal ou percentual e o 13º aluguel, o que faz com que sua operação no *shopping center* fique inviável.

#### 4.4 COBRANÇAS DE ACRÉCIMOS PERCENTUAIS PROGRESSIVOS SOBRE O ALUGUEL MÍNIMO MENSAL

Os contratos de locação em *shopping center* e as normas gerais regedoras da locação, possuem previsão expressa de cláusulas que estipulam acréscimos percentuais sobre o aluguel mínimo mensal, a partir do primeiro ano de vigência do contrato de locação.



Esses acréscimos percentuais são considerados alugueis progressivos, tendo em vista que, na maioria dos empreendimentos, a estipulação corresponde à majoração do aluguel mínimo mensal, a cada período de 12 (doze) ou 24 (vinte e quatro) meses, em um percentual, que varia de 5 (cinco) a 20 (vinte) por cento.

Ocorre que, nos contratos de locação em *shopping center*, já existe estipulação do reajuste anual do índice legalmente estipulado, segundo a qual, a cada período de 12 meses o aluguel mínimo mensal recebe um incremento, fazendo com que o mesmo não fique defasado.

O Projeto de Lei n. 7.137/02, no artigo 17, inclui o parágrafo terceiro, justamente para findar com essas estipulações, conforme justificativa exposta abaixo:

Após a implantação do Plano Real, a estabilidade da economia impôs uma revisão e reformulação de critérios, pois o valor da moeda levou o consumidor a respeitar o padrão monetário, restando, conseqüentemente, o consumo que se exercia sob a pressão inflacionária, ocasionando uma queda no volume de negócios.

Não se justifica, assim, que os locatários de *shopping centers* continuem pagando, em determinados centros de compras, percentuais, progressivos ou não, além do índice legal de reajuste de aluguel, como também, alugueres pré-determinados ou progressivos, após o primeiro ano de vigência do contrato de locação, uma vez que nesses novos tempos é incabível esse raciocínio.

Essa prática vem aumentando de forma exorbitante os alugueis e encargos decorrentes (como o fundo de promoção, que é calculado e cobrado com base em um percentual do valor do aluguel), causando um desequilíbrio contratual insuportável aos lojistas situados em *shopping centers*. (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2014).

Vale ressaltar que, conforme justificativa do projeto de lei supramencionado, a cobrança de acréscimos percentuais progressivos sobre o aluguel mínimo mensal causa um enorme desequilíbrio entre as partes, pois existem outras despesas de responsabilidade dos lojistas que incidem sobre o aluguel mínimo mensal, que conseqüentemente, também são majoradas.

#### 4.5 RENÚNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Outra abusividade praticada nos contratos de locação em *shopping center*, diz respeito à renúncia ao direito de preferência legal. O lojista, ao assinar o contrato de locação e seus anexos, tem como condição essencial, a renúncia a esse direito, dispensando de imediato a expedição de notificação, no caso de eventualmente, o empreendedor vir a vender o imóvel locado.

Com essa estipulação, o empreendedor pode vender o imóvel para quem ele bem entender, ficando o lojista, a mercê do terceiro interessado, sem nenhuma segurança jurídica.

Pensando nas consequências da imposição da renúncia ao direito de preferência, o Projeto de Lei n. 7.137/02, no *caput* do artigo 27, prevê a vedação da inclusão dessas cláusulas nos contratos de locação em *shopping center*, conforme justificativa abaixo:

Atualmente, muitos locadores, com o objetivo de burlar a lei e induzir os locatários a erro, têm consignado cláusula pela qual estes últimos renunciam, no ato da assinatura do contrato de locação, expressa e antecipadamente, a eventual direito de preferência. Essa prática é abusiva e nula, uma vez que traduz, na verdade, evidente propósito de elidir os objetivos da Lei Inquilinária, conforme preceitua com muita clareza, o artigo 45 da Lei 8.245/91, e o presente aditamento ao artigo 27, objetiva coibir, definitivamente, essa ilegalidade. (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2014).

Com a alteração do artigo 27, na Lei 8.245/91 (BRASIL, 2014, B), conforme prevê o projeto acima referido, o lojista enfim poderá exercer o direito de preferência, que Lei lhe concede.

#### 4.6 ARTIGO 54 DA LEI 8.245/91

A atual redação do Art. 54, *caput*, da Lei do Inquilinato, traz a estipulação de que nos contratos de locação em *shopping center* as condições são livremente pactuadas pelas partes contratantes. (BRASIL, 2014, B).

Com essa redação, os empreendedores aproveitam-se e estipulam diversas cláusulas em seu benefício, tornando-as abusivas e causando um enorme desequilíbrio contratual.

Além das cláusulas abusivas apresentadas nos itens acima, por estipulação em artigos específicos da Lei do Inquilinato (BRASIL, 2014, B), a cada um compreendidos, existem uma série de outras cláusulas abusivas, em função do artigo ora mencionado, tais como:

a) Mobilidade do espaço comercial de um local para outro, de acordo com a conveniência do empreendedor. (CERVEIRA FILHO, 2013, p. 150).

Essa cláusula diz respeito a alteração das áreas existentes no *shopping center*, a exclusivo critério do empreendedor, podendo a qualquer tempo, modificar a

localização dos espaços locados pelos lojistas, que muitas vezes arcam com todos os custos.

A modificação do salão comercial do lojista, não implica apenas nos custos com obras do novo espaço, como também, na diminuição das vendas, por conta da má localização no *shopping center*, o que acaba por inviabilizar a operação.

b) Cláusula que prevê o aluguel para os períodos de renovação futura. (CERVEIRA FILHO, 2013, p. 152).

Os contratos firmados entre empreendedor e lojista em *shopping center*, possuem estipulações de valores do aluguel para o próximo período locatício, sem que haja qualquer negociação em relação aos novos valores.

Os contratos que inserem esse tipo de cláusula são prejudiciais aos lojistas, pois no interregno de tempo entre o início do contrato e sua renovação, o valor do mercado pode sofrer alterações e o lojista pode não suportar o novo valor do aluguel e demais despesas.

c) Estipulação de condições para que o lojista tenha direito de pleitear a renovação do contrato, tal como, a estipulação de que nos doze meses anteriores haja pago o aluguel superior ao mínimo. (CERVEIRA FILHO, 2013, p. 153).

Os empreendedores de *shopping centers*, impõem condições nos contratos para que os lojistas tenham direito a pleitear a ação renovatória. Caso o lojista não cumpra com as condições impostas, perde este direito.

Ocorre que, conforme prevê o art. 51 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), para que o lojista tenha direito a renovar o contrato, é necessário que tenha um contrato escrito e com prazo determinado; que o prazo mínimo do contrato ou a soma dos prazos ininterruptos seja de cinco anos e que esteja explorando o mesmo ramo de atividade pelo prazo de três anos. (BRASIL, 2014, B).

Portanto, é evidente a abusividade existente na imposição dessas cláusulas em contrato, tendo em vista que, se o lojista cumprir com os requisitos que a legislação impõe, pode exercer o seu direito a renovar o contrato.

d) Cláusula que estipula multa de 1/10 (um décimo) e 10 (dez) vezes o valor do aluguel devido ou pago no mês anterior a infração, conforme a gravidade da falta. (CERVEIRA FILHO, 2013, p. 154).

Conforme a infração que o lojista cometer estará sujeito ao pagamento de multas, que são estipuladas sobre o aluguel mínimo.

A estipulação dessa cláusula em contrato é vista como abusiva, pois é o próprio empreendedor que estipula qual multa a ser aplicada, com valores exorbitantes.

e) Vedação ao lojista de alterar seu ramo de atividade. (CERVEIRA FILHO, 2013, p. 150).

O lojista, de acordo com estipulação em contrato, não pode alterar seu ramo de atividade, bem como, modificar sua denominação.

A maioria dos empreendedores incluem essas cláusulas nos contratos de locação em *shopping center*, privando os lojistas de decidirem sobre seu próprio negócio.

f) Cláusula estipulando que todas as instalações e benfeitorias que foram feitas na loja pela locatária a ela serão incorporadas, para todos os efeitos contratuais, inclusive para efeito de avaliação, no caso de renovação da locação. (CERVEIRA FILHO, 2013, p. 152).

Todas as instalações e benfeitorias efetuadas no salão comercial pelos lojistas ficam incorporadas no imóvel, sem que o lojista tenha direito a indenização, inclusive, serão consideradas, caso venha a ser feito uma avaliação no imóvel para verificar o novo valor do aluguel.

g) Obrigação de o lojista, enquanto durar a locação não instalar ou manter nenhum outro estabelecimento (cede ou filial) com o mesmo ramo, ou ramo assemelhados ao da loja locada, salvo autorização por escrito do empreendedor. (CERVEIRA FILHO, 2013, p. 151).

Quanto ao último item mencionado acima, trata-se da denominada cláusula de raio, quem vem sendo utilizada em praticamente todos os contratos de locação e normas regedoras da locação, com o intuito de que o lojista não tenha nenhum outro estabelecimento comercial dentro de um raio de distância do *shopping center*.

A vedação estipulada nos contratos pelos empreendedores, não tratam somente da abertura de unidades da mesma rede do lojista, bem como, inclui outras empresas que seus os sócios ou acionistas façam parte.

Cerveira e Souza (2011, p. 50), explanam sobre o assunto:

A denominada “cláusula de raio”, constante tanto no Brasil como em outros países, trata-se de disposição contratual (normalmente em contrato de locação) em que o lojista, enquanto perdurar o pacto locatício, compromete-

se a não abrir outra loja num raio predeterminado do centro de compras, cuja extensão gira em torno de 2.000 metros, tendo-se notícias de até 6.000 metros. A vedação não inclui somente a instalação de loja sob a mesma bandeira, haja vista que, além da locatária (em geral pessoa jurídica), seus sócios acionistas, quotistas, franqueados e parceiros comerciais em geral usualmente também ficam impedidos de implementar outro estabelecimento no mesmo ramo de comércio, o que demonstra a sua excessiva abrangência.

A estipulação dessa cláusula nos contratos de locação em *shopping center*, faz com que os lojistas não possam expandir os seus negócios, ficando a mercê apenas de um empreendimento, causando um verdadeiro abuso de poder e um desequilíbrio contratual enorme.

Esse entendimento tem suporte jurisprudencial, conforme transcrito abaixo:

**Ementa:** AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE CONTRATUAL. LOCAÇÃO DE ESPAÇOS EM SHOPPING CENTER. CLÁUSULA DE RAIOS IMPEDINDO QUE LOJISTAS MANTENHAM NEGOCIAÇÃO COM OUTROS EMPREENDIMENTOS (SHOPPINGS), SOB PENA DE SOFRER SEVERAS PENALIDADES. ABUSIVIDADE E ILEGALIDADE DEMONSTRADA. Agravo retido reiterado na apelação: Empresa que atua como mera mandatária não é parte legítima para responder à demanda, mantendo-se a extinção do processo em relação a ela. Mérito da demanda: Cláusula de raio considerada abusiva e ilegal no caso em concreto pelos seguintes fundamentos: 1) alteração unilateral do raio para 3 km, violando o princípio da boa-fé objetiva; 2) violação da livre concorrência com os outros shoppings; 3) violação da livre iniciativa com a criação de obstáculo aos pequenos e médios empreendedores interessados em locar espaço nos outros shoppings; 4) prejuízos ao consumidor, que serão induzidos e estimulados a frequentarem o Iguatemi (pois vários estabelecimentos comerciais consagrados e de renome somente estarão em funcionamento lá); 5) Cláusula de raio estabelecida "ad eternum", violando regra/princípio/postulado da proporcionalidade e razoabilidade. Sentença reformada, julgando-se procedente a demanda. Invertidos os ônus sucumbenciais. Agravos retidos reiterados em contrarrazões: Ilegitimidade ativa do Sindicato. Afastada. Trata-se de hipótese de substituição processual, ou seja, situação pela qual o substituto age em nome próprio defendendo direitos alheios. Jurisprudência do STF consagrou posição no sentido de que é desnecessária autorização específica dos associados/filiados. Ausência de interesse processual. Descabimento. Reconhecimento da invalidade da "cláusula de raio" por diversos fundamentos, inclusive por situações de ilegalidade. Além do mais, uso da terminologia não impediu o exercício do contraditório e da ampla defesa pelas rés. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO DA AUTORA E, NO MÉRITO, DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO, REJEITANDO-SE OS AGRAVOS RETIDOS REITERADOS EM CONTRARRAZÕES. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70053953147, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em 28/08/2014). (Acesso em: 10 out. 2014).

O atual julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul deixa clara a grande abusividade existente acerca deste tema, apresentando diversos fundamentos sobre a invalidade da cláusula de raio.

Por todo o acima exposto, verifica-se que a redação do Art. 54, *caput*, da Lei do Inquilinato (BRASIL, 2014, B), deixa um grande espaço em aberto para que o empreendedor pratique diversas abusividades, promovendo cada vez mais o seu enriquecimento.

Quando questionados em juízo acerca da abusividade destas cláusulas, os empreendedores em geral alegam a validade dos contratos com base no artigo 54 da Lei 8.245/91 (a Lei de Locações), que estabelece o seguinte: “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.”.

Ocorre que a Lei de Locações deve ser interpretada em conjunto com o Código Civil Brasileiro, que estabelece regras mínimas de boa-fé que devem ser obedecidas em todo e qualquer contrato.

Entre estas regras estão o princípio da boa-fé objetiva, previsto no artigo 422, e a proibição de sujeição de um negócio ao arbítrio de uma das partes, prevista no artigo 122 do mesmo Código. É este último dispositivo que interessa diretamente à situação em estudo: “São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes”. (BLOCH, 2014, BDI 9).

E com base em toda a discussão acerca da matéria, o Projeto de Lei n. 7.137/02, traz uma nova redação ao artigo 54 da Lei do Inquilinato, conforme justificativa abaixo:

A nova redação pretendida do artigo 54 é o fator de maior importância constante neste Projeto de Lei.

A maioria de empreendedores de *shopping centers*, aproveitando-se da redação do *caput* do artigo 54, vem cometendo uma série de arbitrariedades, sob o manto de que “as condições livremente pactuadas nos contratos de locação” fazem lei entre as partes, sobrepondo, conseqüentemente, a norma jurídica e até as disposições procedimentais previstas na lei inquilinária, cuja redação do próprio artigo prevê.

Essas arbitrariedades estão entupindo a Justiça com ações judiciais impetradas pelos locatários, com o objetivo não só de coibir esses flagrantes abusos, mas também de anular cláusulas abusivas e ilegais inseridas nos contratos de locação e seus anexos.

Sob o manto de contrato atípico de locação, os empreendedores impõem aos lojistas suas pretensões, mediante a inserção de cláusulas, não só nos contratos de locação como também em outros documentos que fazem parte integrante destes, por exemplo, as normas gerais regedoras do empreendimento.

Os lojistas assinam os contratos que lhes são impostos, não lhes restando alternativa, uma vez que não pairam quaisquer dúvidas de que o futuro e o

presente do comércio em geral estão concentrados nesses “templos de consumo”, do que se aproveitam os empreendedores.

A atipicidade dos contratos de locação de *shopping centers*, já consagrada em nossa jurisprudência, sob a guarda do artigo 54, vem ocasionando desequilíbrio contratual entre as partes, prejudicando, única e tão somente os lojistas.

Não é concebível aceitar um artigo de Lei de tal magnitude; por uma simples leitura se tem a falsa percepção de que as partes podem estipular o que bem entenderem, o que, contudo, não é nem pode ser verdadeiro.

Presume-se que tenha sido sancionado levando-se em consideração fatores peculiares desse tipo de relação jurídica. Ledo engano.

Acontece que, na prática, os contratos são elaborados, exclusivamente, pelos empreendedores de *shopping centers*, visando apenas os seus interesses, não oferecendo oportunidade de negociação. Uma simples leitura demonstra claramente que são praticamente iguais por todo o País, configurando-se a prática ilícita de cartelização.

Este artigo vem prejudicando a coletividade dos lojistas instalados nesses empreendimentos, devido à sujeição/submissão aos empreendedores.

O resultado das cláusulas leoninas e abusivas contidas nos instrumentos firmados entre empreendedores e lojistas de *shopping centers*, fruto do *caput* do artigo 54, vem justificando o patamar tão elevado em que se encontram os aluguéis e demais encargos nesses centros de compras, bem como a quantidade exorbitante de lojas fechadas e em estado de total insolvência. (CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2014).

As abusividades das cláusulas existentes nos contratos de locação em *shopping centers* são enormes, e ao ponto que são analisadas a fundo, verifica-se o quão grande é o poder exercido pelo empreendedor em face do lojista.

Esse desequilíbrio existente entre as partes acaba gerando o locupletamento do empreendedor e conseqüentemente a insolvência do lojista.

Todas essas discussões geradas e as conseqüências existentes a respeito das cláusulas abusivas acabam refletindo nos consumidores, que também são parte prejudicada em todo o cenário dos *shopping centers*.

Para que se acabe com as abusividades existentes nos contratos de locação em *shopping center*, se faz necessária a aprovação do Projeto de Lei n. 7.137/02, ou subsidiariamente, a criação de legislação específica que verse sobre a matéria.

## 5 CONCLUSÃO

Chegando ao término deste trabalho verificamos o quão grande é a discussão que norteia o empreendimento denominado *shopping center*.

Esse ramo de negócio se diferencia dos demais por conta de suas peculiaridades.

Os *shopping centers* são regulamentados por contratos firmados entre empreendedores e lojistas. Esses contratos são denominados, por sua natureza jurídica, como contratos de locação atípicos, bem como de adesão, por sua inalterabilidade.

Percebeu-se que com o passar dos anos, esses empreendimentos cresceram consideravelmente no Brasil, e ainda estão crescendo, devido ao enorme sucesso entre o público consumidor. Porém, a legislação não acompanhou tamanha proporção, e hoje se encontra defasada.

As dúvidas que pairam sobre o assunto existem em função da falta de legislação que regulamente a matéria, ficando a mercê de apenas dois artigos, quais sejam os artigos 52 e 54, incluídos na Lei n. 8.245/91 (Lei das Locações).

A liberdade gerada pelos artigos supracitados faz com que empreendedores estipulem contratos a seu bel prazer, trazendo-lhes, enormes benefícios, enquanto que os lojistas se tiverem interesse em adentrar no empreendimento, devem aceitar as imposições e arcar com todos os custos.

Ocorre que os contratos de locação em *shopping center* são confeccionados de acordo com os princípios clássicos do Estado Liberal, em especial, o princípio da autonomia privada e o princípio do *pacta sunt servanda*, deixando de lado, os princípios contratuais do Estado Social, que são indispensáveis nesses instrumentos jurídicos.

Através das pesquisas realizadas, ficou evidente que existem diversas abusividades nos contratos de locação em *shopping center*, gerando um desequilíbrio enorme entre empreendedor e lojista, por força dos princípios contratuais do Estado Social apresentados, especialmente, o princípio da equivalência material.

Para que as abusividades sejam sanadas, além de respeitar os princípios contratuais, se faz necessária a aprovação do Projeto de Lei n. 7.137/02, ou subsidiariamente, que seja criada uma legislação específica a respeito dos contratos



em *shopping center*. Essa seria a forma ideal para que empreendedor e lojista tenham uma relação saudável e benéfica para ambas as partes.

O *shopping center* é um local magnífico, apreciado por empreendedores, lojistas e consumidores, basta apenas que seus contratos sejam regulamentados.

## REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE SHOPPING CENTERS – ABRASCE. Disponível em: <<http://www.portaldoshopping.com.br>>. Acesso em: 10 maio 2014.

BEGALLI, Paulo Antonio. **Direito contratual no novo código civil**. São Paulo: Direito, 2003.

BELMONTE, Cláudio Petrini. Principais reflexos da sociedade de massas no contexto contratual contemporâneo: disposições contratuais abusivas. **Revista de direito do consumidor**, São Paulo, n. 43, p. 133-155, jul./set. 2002.

BLOCH, Francisco dos Santos Dias. **Atraso na inauguração do shopping center e direitos dos locatários**. BDI nº 9, 2014. Disponível em: <[http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe\\_artigo.php?id\\_materia=19890](http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe_artigo.php?id_materia=19890)>. Acesso em: 31 ago. 2014.

BRASIL. **Lei n. 10406 de 10-01-2002**: Código Civil Brasileiro. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acesso em: 17 maio 2014, A.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 8245 de 18-10-1991**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)>. Acesso em: 18 maio 2014, B.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Projeto de Lei n. 7.137 de 27-08-2002**. Disponível em: <[www.camara.gov.br](http://www.camara.gov.br)>. Acesso em: 03 out. 2014.

CERVEIRA, Daniel Alcântara Nastro. **Cláusulas abusivas em contratos de locação de espaços em shopping centers**. BDI nº 22, 2012. Disponível em: <[http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe\\_artigo.php?id\\_materia=18595](http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe_artigo.php?id_materia=18595)>. Acesso em: 09 jun. 2014.

\_\_\_\_\_; SOUZA, Marcelo Dornellas de. **Shopping Center: limites na liberdade de contratar**. São Paulo: Saraiva, 2011.

CERVEIRA FILHO, Mario. **Ações renovatórias e revisionais em shopping centers**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_. **Cessão de ponto comercial de shopping center a terceiros**. BDI nº 7, 2005. Disponível em: <[https://diariodasleis.sslblindado.com/bdi/exibe\\_artigo.php?id\\_materia=11918](https://diariodasleis.sslblindado.com/bdi/exibe_artigo.php?id_materia=11918)>. Acesso em: 08 out. 2014.

\_\_\_\_\_. **Shopping centers: direitos dos lojistas**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

COELHO, José Fernando Lutz. **Locação: questões atuais e polêmicas**. 2ª ed. rev. e atual. Curitiba: Juruá: 2008.

CUNHA, Daniel Sica da. A nova força obrigatória dos contratos. In MARQUES, Cláudia Lima. **A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 10. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

\_\_\_\_\_. **Tratado teórico e prático dos contratos**. v. 3. 5. ed. ver., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

FRANCO, Vera Helena de Mello. **Contratos: direito civil e empresarial**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

FRANDELOSO, Ezequiel. **A ilegalidade da cobrança do 13º aluguel**. BDI nº 10, 2013. Disponível em: <[http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe\\_artigo.php?id\\_materia=19030](http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe_artigo.php?id_materia=19030)>. Acesso em: 09 de jun. 2014.

FRITZ, Karina Nunes. **Boa-fé objetiva na fase pré-contratual: a responsabilidade pré-contratual por ruptura das negociações**. 1 ed. (ano 2008), 2 reimpr. Curitiba: Juruá, 2012.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**, volume 4: contratos, tomo I: teoria geral. 10 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2014.

GARCIA, Enéas Costa. **Responsabilidade pré e pós-contratual à luz da boa-fé**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. **Função social do contrato: os novos princípios contratuais**. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 17 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Condições gerais dos contratos e cláusulas abusivas**. São Paulo: Saraiva, 1991.

\_\_\_\_\_. **Direito civil: parte geral**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_. Princípios sociais dos contratos no código de defesa do consumidor e no novo código civil. **Revista de direito do consumidor**. São Paulo, n. 42, p. 187-195, abr./jun. 2002.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Teoria geral dos contratos no novo código civil**. São Paulo: Método: 2002.

MARTINS, Ivo Fernando Pereira. **Contrato de locação em shopping center**. BDI nº 16, 2012. Disponível em: <[http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe\\_artigo.php?id\\_materia=18381](http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe_artigo.php?id_materia=18381)>. Acesso em: 09 de jun. 2014.

MELLO, Adriana Mandim Theodoro de. A função social do contrato e o princípio da boa-fé no código civil brasileiro. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, ano 91, n. 801, p. 11-29, julho, 2002.

MIRAGEM, Bruno. Função social do contrato, boa-fé e bons costumes: nova crise dos contratos e reconstrução da autonomia negocial pela concretização das cláusulas gerais. In MARQUES, Cláudia Lima. **A nova crise do contrato: estudos sobre a nova teoria contratual**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

MIRAGLIA, Roberto Caetano. **Dicionário prático das locações**. v.1. São Paulo: IOB Thomson, 2004.

MORRIS, Amanda Zoe *et alli*. **Direito dos contratos**. Direito Civil. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

NALIN, Paulo. **Do contrato**: conceito pós-moderno (em busca de sua formulação na perspectiva civil-constitucional). 2 ed. rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2008.

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. **Apelação Cível n. 1006733-9**. Relator Augusto Lopes Cortes. Decisão 26 jun. 2013. Disponível em: <[www.tjpr.jus.br](http://www.tjpr.jus.br)>. Acesso em: 12 out. 2014.

PEIXOTO, Ester Lopes. O princípio da boa-fé no direito civil brasileiro. **Revista de direito do consumidor**. São Paulo, n. 45, p. 140-168, jan./mar. 2003.

PERES, Adriana Manni; VIANA, Ivo Ribeiro e GAZOLA, Miguel. **Locação e administração de imóveis**. Vol. 2. São Paulo: IOB – Thomson, 2003.

RESTIFFE NETO, Paulo. **Locação**: questões processuais. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível n. 700539531147**. Relator Ergio Roque Menine. Decisão 28 ago. 2014. Disponível em: <[www.tjrs.jus.br](http://www.tjrs.jus.br)>. Acesso em: 10 out. 2014.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Apelação Cível n. 70051587749**. Relator Angelo Maraninchi Giannakos. Decisão 14 ago. 2013. Disponível em: <[www.tjrs.jus.br](http://www.tjrs.jus.br)>. Acesso em: 12 out. 2014.

SANTOS, Murilo Rezende dos. As funções da boa-fé objetiva na relação obrigacional. **Revista do direito privado**. Ano 10. nº 38. São Paulo: Revista dos Tribunais, abr./jun. 2009.

TAVARNARO, Carlos Roberto. **Locação não residencial – a importância do denominado fundo de comércio**. BDI n. 35, 2008. Disponível em:

<[http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe\\_artigo.php?id\\_materia=15276](http://www.diariodasleis.com.br/bdi/exibe_artigo.php?id_materia=15276)>. Acesso em: 31 out. 2014.

TAVEIRA JUNIOR, Fernando Tenório. Algumas considerações sobre a utilização das cláusulas abusivas nos contratos civis e consumeristas. **Revista Síntese Direito Civil e Processual Civil**. nº 87. jan./fev. 2014.

TEIZEN JÚNIOR, Augusto Geraldo. **A função social no código civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **O contrato e sua função social**. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: contratos em espécie**. v. 3, 13 ed. São Paulo: Atlas, 2013.